



**Becouze**

Membre Indépendant de Crowe Horwath International

1, rue de Buffon  
49100 ANGERS



**KPMG S.A.**  
Tour EQHO  
2, avenue Gambetta  
92066 PARIS LA DEFENSE CEDEX

**S.A. REALITES**

**EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2016**

**RAPPORT  
DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
SUR LES COMPTES ANNUELS**

---

SOMMAIRE

	<u>PAGES</u>
<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS</b>	1 à 3
<b>COMPTES ANNUELS</b>	
. Bilan Actif-Passif	4 - 5
. Compte de résultat	6 - 7
. Annexe	8 à 26

**S.A. REALITES**  
Société Anonyme  
Siège social : Le Cairn  
103, route de Vannes  
44800 SAINT-HERBLAIN

---

*Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2016*

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos Assemblées Générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- Le contrôle des comptes annuels de la société REALITES, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- La justification de nos appréciations,
- Les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

## **1 - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

## 2 - JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

### Règles et méthodes comptables :

Les notes de l'Annexe relatives aux "Immobilisations financières" et "Créances" exposent les règles et méthodes comptables concernant la comptabilisation des titres de participation et des autres créances. Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'Annexe et nous avons pu nous assurer de leur correcte application.

### Estimations comptables :

Les notes de l'Annexe relatives aux "Immobilisations financières" et "Créances" exposent les modalités et les éléments pris en considération pour la dépréciation éventuelle de ces valeurs. Nos travaux ont notamment consisté à apprécier le caractère raisonnable des données et hypothèses retenues sur lesquelles se fondent ces estimations et qui motivent l'absence de dépréciation.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### 3 - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

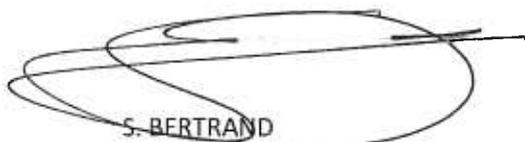
Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs de capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à ANGERS et PARIS, le 4 mai 2017

Les Commissaires aux Comptes

BECOUBE



S. BERTRAND  
Associé

KPMG S.A.



P. MATHIS  
Associé

Ce rapport comprend 26 pages.

Bilan - Actif

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2016	31/12/2015
Capital souscrit non appelé				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	787 838	388 139	399 699	104 322
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	4 130	2 500	1 630	106 674
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains				
Constructions	282 350	65 959	216 391	235 214
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles	2 058 402	650 379	1 408 023	533 623
Immobilisations en cours	241 205		241 205	57 204
Avances et acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	20 655 506		20 655 506	28 346 841
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	11 245		11 245	11 245
Prêts				10 000
Autres immobilisations financières	163 532		163 532	41 462
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>24 204 207</b>	<b>1 106 977</b>	<b>23 097 231</b>	<b>29 446 583</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	246 728		246 728	51 103
<b>CREANCES</b>				
Créances clients et comptes rattachés	1 378 318		1 378 318	1 162 615
Autres créances	25 663 705		25 663 705	17 520 453
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>DIVERS</b>				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : )				
Disponibilités	2 391 358		2 391 358	6 846
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>				
Charges constatées d'avance	265 961		265 961	250 733
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>29 946 070</b>		<b>29 946 070</b>	<b>18 991 750</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>54 150 278</b>	<b>1 106 977</b>	<b>53 043 301</b>	<b>48 438 333</b>

Bilan - Passif

Rubriques	31/12/2016	31/12/2015
Capital social ou individuel ( dont versé : 16 928 000 )	16 928 000	16 928 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport	2 893 933	2 893 933
Ecarts de réévaluation ( dont écart d'équivalence : )		
Réserve légale	452 858	347 455
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours )	3 870	
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes )	5 373 761	4 411 903
Report à nouveau		
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>-143 456</b>	<b>2 108 068</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	153 777	54 489
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>25 662 743</b>	<b>26 743 848</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>PROVISIONS</b>		
<b>DETTES FINANCIERES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	16 799 556	15 393 101
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	5 450 177	4 258 476
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs )	2 694 768	738 760
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 033 496	601 960
Dettes fiscales et sociales	1 042 326	570 234
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	334 213	101 948
Autres dettes	26 023	30 007
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>		
Produits constatés d'avance		
<b>DETTES</b>	<b>27 380 558</b>	<b>21 694 485</b>
Ecarts de conversion passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>53 043 301</b>	<b>48 438 333</b>

## Compte de résultat

Rubriques	France	Exportation	31/12/2016	31/12/2015
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	6 259 013		6 259 013	3 760 774
<b>CHIFFRES D'AFFAIRES NETS</b>	<b>6 259 013</b>		<b>6 259 013</b>	<b>3 760 774</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation			2 556	
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			100 198	19 400
Autres produits			5 541	1 593
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>6 367 308</b>	<b>3 781 767</b>
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)			-4 259	
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			3 842 141	2 157 681
Impôts, taxes et versements assimilés			195 511	127 085
Salaires et traitements			1 914 251	1 183 378
Charges sociales			802 615	565 136
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			290 439	237 850
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions				
Autres charges			7 046	16 420
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>7 047 743</b>	<b>4 287 549</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>-680 435</b>	<b>-505 783</b>
<b>OPERATIONS EN COMMUN</b>				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>				
Produits financiers de participations			1 768 652	2 869 158
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			79 502	90 117
Autres intérêts et produits assimilés			13 722	179 237
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			<b>1 861 875</b>	<b>3 138 513</b>
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilées			1 733 725	1 484 059
Différences négatives de change				36
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				26 590
<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>1 733 725</b>	<b>1 510 685</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			<b>128 150</b>	<b>1 627 827</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>			<b>-552 285</b>	<b>1 122 045</b>

## Compte de résultat

Rubriques	31/12/2016	31/12/2015
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	120 197	33 200
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	26 596	36 313
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>146 793</b>	<b>69 513</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	230 217	2 511
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	267 104	10 264
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions	125 884	27 824
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>623 205</b>	<b>40 599</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-476 412</b>	<b>28 914</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	-885 241	-957 110
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>8 375 976</b>	<b>6 989 792</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>8 519 432</b>	<b>4 881 724</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>-143 456</b>	<b>2 108 068</b>

## Règles et méthodes comptables

Les états financiers ont été établis en conformité avec le règlement de l'autorité des normes comptables n° 2014-03 relatif au plan comptable général.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

### **FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE**

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

Cette cession, si elle pouvait avoir une rationalité, n'a pas reçu l'assentiment des partenaires bancaires et contrairement à l'objectif initial risquait également de complexifier la compréhension des comptes consolidés du Groupe. Prenant acte de ces difficultés, REALITES a procédé le 31 octobre 2016 au rachat de son actif FINANCIERE REALITES pour le réintégrer dans son giron.

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

### **IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES**

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition. Les amortissements de dépréciation économiquement justifiés sont calculés sur la durée de vie prévue estimée des immobilisations selon le mode linéaire.

<b>Immobilisations corporelles et incorporelles</b>	<b>Amortissements pour dépréciation</b>	<b>Amortissements fiscalement pratiqués</b>
Logiciel	3 ans	1 an
Constructions	15 ans	15 ans
Install. générales agencés, aménagés	2 à 8 ans	2 à 8 ans
Matériel de transport	3 à 5 ans	3 à 5 ans
Matériel de bureau et informatique	3 ans	3 ans
Mobilier	2 à 10 ans	2 à 10 ans

## Règles et méthodes comptables

### **IMMOBILISATIONS FINANCIERES**

Les immobilisations financières sont évaluées à leur coût d'achat y compris les frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

### **PROVISIONS REGLEMENTEES**

Les provisions réglementées figurant au bilan sont détaillées sur l'état des provisions et font partie des capitaux propres au bilan.

### **CREANCES**

Les créances ont été inscrites pour leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée sur les créances par voie de provision, lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable. Les dépréciations sont évaluées créance par créance.

### **ENGAGEMENTS DE RETRAITE**

Le montant des engagements de retraite au 31/12/2016 s'élève à 36 173.99 euros. Compte tenu du caractère non significatif de ces engagements, aucune provision n'a été comptabilisée.

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 : 1.31 %
- Taux de revalorisation des salaires retenu : 2.5 %
- Taux de rotation du personnel : 8.75 %

### **EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLÔTURE**

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 détient 54,11% des actions et 55,29% des droits de vote de REALITES.

## Immobilisations

Rubriques	Début d'exercice	Réévaluation	Acquisit., apports
<b>FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT</b>			
<b>AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	520 065		558 924
Terrains			
	<b>Dont composants</b>		
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui	282 350		
Const. Install. générales, agenc., aménag.			
Install. techniques, matériel et outillage ind.			
Installations générales, agenc., aménag.	272 046		771 601
Matériel de transport	192 342		3 764
Matériel de bureau, informatique, mobilier	611 534		297 117
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	57 204		573 274
Avances et acomptes			
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>1 415 475</b>		<b>1 645 756</b>
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	28 346 841		15 477 683
Autres titres immobilisés	11 245		
Prêts et autres immobilisations financières	51 462		145 590
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>28 409 548</b>		<b>15 623 273</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>30 345 087</b>		<b>17 827 953</b>

Rubriques	Virement	Cession	Fin d'exercice	Valeur d'origine
<b>FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DEVELOPPEMENT</b>				
<b>AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES</b>	287 021		791 968	
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui			282 350	
Constructions, installations générales, agenc.				
Installations techn., matériel et outillages ind.				
Installations générales, agencements divers			1 043 647	
Matériel de transport		51 290	144 816	
Matériel de bureau, informatique, mobilier		38 712	869 939	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours	389 272		241 205	
Avances et acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>389 272</b>	<b>90 001</b>	<b>2 581 957</b>	
Participations évaluées par mise équivalence				
Autres participations		23 169 018	20 655 506	
Autres titres immobilisés			11 245	
Prêts et autres immobilisations financières		33 520	163 532	
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>		<b>23 202 538</b>	<b>20 830 282</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>676 293</b>	<b>23 292 540</b>	<b>24 204 207</b>	

## Amortissements

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT</b>				
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	309 070	81 569		390 639
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui	47 136	18 823		65 959
Constructions installations générales, agenc., aménag.				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Installations générales, agenc. et aménag. divers	83 488	60 681		144 169
Matériel de transport	157 898	16 679	45 836	128 741
Matériel de bureau et informatique, mobilier	300 913	112 686	36 130	377 469
Emballages récupérables, divers				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>589 434</b>	<b>208 870</b>	<b>81 966</b>	<b>716 338</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>898 504</b>	<b>290 439</b>	<b>81 966</b>	<b>1 106 977</b>

VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES							
Rubriques	Dotations			Reprises			Mouvements amortissements fin exercice
	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. exception.	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. exception.	
<b>FRAIS ETBL</b>							
<b>AUT. INC.</b>	125 884				26 596		99 288
Terrains							
Construct.							
- sol propre							
- sol autrui							
- installations							
Install. Tech.							
Install. Gén.							
Mat. Transp.							
Mat bureau							
Embal récup.							

CORPOREL.							
Acquis. titre							
<b>TOTAL</b>	<b>125 884</b>				<b>26 596</b>		<b>99 288</b>

Charges réparties sur plusieurs exercices	Début d'exercice	Augmentations	Dotations	Fin d'exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				

## Provisions et dépréciations

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
Provisions gisements miniers, pétroliers				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires	54 489	125 884	26 596	153 777
Dont majorations exceptionnelles de 30 %				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>	<b>54 489</b>	<b>125 884</b>	<b>26 596</b>	<b>153 777</b>

Provisions pour litiges  
Provisions pour garanties données aux clients  
Provisions pour pertes sur marchés à terme  
Provisions pour amendes et pénalités  
Provisions pour pertes de change  
Provisions pour pensions, obligations similaires  
Provisions pour impôts  
Provisions pour renouvellement immobilisations  
Provisions pour gros entretiens, grandes révis.  
Provisions charges soc. fisc. sur congés à payer  
Autres provisions pour risques et charges

### PROVISIONS RISQUES ET CHARGES

Dépréciations immobilisations incorporelles  
Dépréciations immobilisations corporelles  
Dépréciations titres mis en équivalence  
Dépréciations titres de participation  
Dépréciations autres immobilis. financières  
Dépréciations stocks et en cours  
Dépréciations comptes clients  
Autres dépréciations

### DEPRECIATIONS

<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>54 489</b>	<b>125 884</b>	<b>26 596</b>	<b>153 777</b>
----------------------	---------------	----------------	---------------	----------------

Dotations et reprises d'exploitation  
Dotations et reprises financières  
Dotations et reprises exceptionnelles

125 884      26 596

Dépréciation des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice

## Créances et dettes

ETAT DES CREANCES	Montant brut	1 an au plus	plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières	163 532	163 532	
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	1 378 318	1 378 318	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux			
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices			
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	208 860	208 860	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses			
Groupe et associés	22 569 883	22 569 883	
Débiteurs divers	2 884 962	2 884 962	
Charges constatées d'avance	265 961	265 961	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>27 471 516</b>	<b>27 471 516</b>	

Montant des prêts accordés en cours d'exercice	
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice	10 000
Prêts et avances consentis aux associés	

ETAT DES DETTES	Montant brut	1 an au plus	plus d'1 an,-5 ans	plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires	16 799 556	1 928 056	14 871 500	
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine	2 432 453	2 432 453		
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine	3 017 723	1 070 705	1 872 338	74 680
Emprunts et dettes financières divers	37 040	37 040		
Fournisseurs et comptes rattachés	1 033 496	1 033 496		
Personnel et comptes rattachés	303 501	303 501		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	246 726	246 726		
Etat : impôt sur les bénéfices	101 290	101 290		
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	345 595	345 595		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	45 213	45 213		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	334 213	334 213		
Groupe et associés	2 657 727	2 657 727		
Autres dettes	26 023	26 023		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>27 380 558</b>	<b>10 562 040</b>	<b>16 743 838</b>	<b>74 680</b>

Emprunts souscrits en cours d'exercice	3 624 030
Emprunts remboursés en cours d'exercice	541 574
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés	

## Eléments relevant de plusieurs postes de bilan

Rubriques	Entreprises liées	Participations	Dettes, créances en effets comm.
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>			
Capital souscrit non appelé			
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles			
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles			
Participations		20 655 506	
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
<hr/>			
<b>ACTIF CIRCULANT</b>			
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances clients et comptes rattachés		1 183 915	
Autres créances		22 547 083	
Capital souscrit appelé, non versé			
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités			
<hr/>			
<b>DETTES</b>			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires		1 050 000	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers		2 657 727	
Avances et acomptes reçus sur commandes			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		355 774	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			

## Informations relatives aux transactions avec les entreprises liées

Les transactions entre les parties ne sont pas significatives et/ou les transactions ont été conclues à des conditions normales de marché.

### Produits :

Revenus des titres de participation	=	182 €
Intérêts des comptes courants	=	- 31 390 €
Dividendes	=	1 799 658 €

### Charges :

Pertes sur titres de participation	=	0 €
Intérêts des comptes courants	=	- 7 929 €

Produits à recevoir

Compte	Libellé	31/12/2016	31/12/2015	Ecart
<b>PRODUITS A RECEVOIR</b>				
<b>CLIENTS ET COMPTES RATTACHES</b>				
41800000	Clients - factures à établir	193 203,79	23 810,82	169 392,97
<b>TOTAL CLIENTS ET COMPTES RATTACHES</b>		<b>193 203,79</b>	<b>23 810,82</b>	<b>169 392,97</b>
<b>AUTRES CREANCES</b>				
40980000	R.R.R. à obtenir et avoirs non parv	4 341,40	6 790,27	-2 448,87
44870000	Etat - produits à recevoir		10 622,00	-10 622,00
46870000	Divers - produits à recevoir	58 843,92		58 843,92
<b>TOTAL AUTRES CREANCES</b>		<b>63 185,32</b>	<b>17 412,27</b>	<b>45 773,05</b>
<b>BANQUES,ETABLISSEMENTS FINANCIERS</b>				
51870000	Intérêts courus à recevoir		12,18	-12,18
<b>TOTAL BANQUES,ETABLISSEMENTS FINANCIERS</b>			<b>12,18</b>	<b>-12,18</b>
<b>TOTAL PRODUITS A RECEVOIR</b>		<b>256 389,11</b>	<b>41 235,27</b>	<b>215 153,84</b>

## Charges et produits constatés d'avance

Compte	Libellé	31/12/2016	31/12/2015	Ecart
<b>CHARGES CONSTATEES D'AVANCE</b>				
48600000	Charges constatées d'avance	265 960,88	250 733,26	15 227,62
<b>TOTAL CHARGES CONSTATEES D'AVANCE</b>		<b>265 960,88</b>	<b>250 733,26</b>	<b>15 227,62</b>

## Charges à payer

Compte	Libellé	31/12/2016	31/12/2015	Ecart
<b>CHARGES A PAYER</b>				
<b>EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES</b>				
16884000	Int.courus s/emp.aup.etabl.crédit	5 276,70	1 703,04	3 573,66
<b>TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES</b>		<b>5 276,70</b>	<b>1 703,04</b>	<b>3 573,66</b>
<b>DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH</b>				
40810000	Fournisseurs -fres non parvenues	19 411,22	62 022,50	-42 611,28
<b>TOTAL DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH</b>		<b>19 411,22</b>	<b>62 022,50</b>	<b>-42 611,28</b>
<b>DETTES SUR IMMOBILISATIONS</b>				
40840000	Fournisseurs immobil. fres n/parven		3 811,20	-3 811,20
<b>TOTAL DETTES SUR IMMOBILISATIONS</b>			<b>3 811,20</b>	<b>-3 811,20</b>
<b>DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>				
42810000	Personnel Primes à payer	190 970,00	105 250,00	85 720,00
42820000	Dettes provis. pr congés à payer	104 767,93	40 964,98	63 802,95
42860000	Dettes provis pr RTT à payer	5 610,98	2 026,59	3 584,39
43820000	Charges sociales s/congés à payer	52 383,97	19 253,54	33 130,43
43830000	Charges sociales sur RTT	2 805,49		2 805,49
43860000	Charges sociales - charges à payer	85 936,50	50 420,00	35 516,50
44860000	Etat - autres charges à payer	45 212,84	46 167,00	-954,16
<b>TOTAL DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>		<b>487 687,71</b>	<b>264 082,11</b>	<b>223 605,60</b>
<b>INTERETS COURUS SUR DECOUVERT</b>				
51860000	Intérêts courus à payer		19 348,74	-19 348,74
<b>TOTAL INTERETS COURUS SUR DECOUVERT</b>			<b>19 348,74</b>	<b>-19 348,74</b>
<b>TOTAL CHARGES A PAYER</b>		<b>512 375,63</b>	<b>350 967,59</b>	<b>161 408,04</b>

## Variation des capitaux propres

Situation à l'ouverture de l'exercice		Solde
Capitaux propres avant distributions sur résultats antérieurs		26 743 848
Distributions sur résultats antérieurs		1 036 937
Capitaux propres après distributions sur résultats antérieurs		25 706 911
Variations en cours d'exercice		
	En moins	En plus
Variations du capital		
Variations des primes liées au capital		
Variations des réserves		
Variations des subventions d'investissement		
Variations des provisions réglementées		99 288
Autres variations		
Résultat de l'exercice	143 456	
<b>SOLDE</b>		<b>44 168</b>
Situation à la clôture de l'exercice		Solde
Capitaux propres avant répartition		25 662 743

## Composition du capital social

Catégories de titres	Nombre de titres			Valeur nominale
	à la clôture de l'exercice	créés pendant l'exercice	remboursés pendant l'exercice	
Actions ordinaires	2 592 343			6,53
Actions amorties				0,00
Actions à dividende prioritaire sans droit de vote				0,00
Actions préférentielles				0,00
Parts sociales				0,00
Certificats d'investissements				0,00

## Engagements financiers donnés et reçus

ENGAGEMENTS RECUS					
Garantie				Initial	En-cours
Néant				-	-

ENGAGEMENTS DONNES					
Garantie	Société	Dette garantie	Au profit de	Initial	En-cours
Caution	SCI Castille	BEFA	HEURUS SAS	165 000 €	165 000 €
Caution	REALITES PROMOTION SAS	Engagements par signature	Banque	1 000 000 €	1 000 000 €
Caution	STEREDENN SARL	Prêt	Banque	600 000 €	428 625 €
Nantissement Fonds de commerce	REALITES SA	Prêt Equipement	Banque	2 034 356 €	1 173 940 €
				3 799 356 €	2 767 565 €

### Résultat par action

	Résultat net (1)	Nombre moyen d'actions	Résultat par action (2)
<b>Total actions</b>			
Résultat de base par action	-143	2 592 343	-0,06
Bons de souscription d'actions	0	0	0
<b>Résultat net dilué par action</b>	<b>-143</b>	<b>2 592 343</b>	<b>-0,06</b>

(1) En milliers d'euros  
(2) En euros

## Engagements de crédit-bail

Rubriques	Terrains	Constructions	Matériel outillage	Autres immobilisations	Total
<b>VALEUR D'ORIGINE</b>		<b>6 978 000</b>			<b>6 978 000</b>
<b>AMORTISSEMENTS</b>					
Cumul exercices antérieurs		313 163			313 163
Exercice en cours		125 265			125 265
<b>TOTAL</b>		<b>438 428</b>			<b>438 428</b>
<b>VALEUR NETTE</b>		<b>6 539 572</b>			<b>6 539 572</b>
<b>REDEVANCES PAYEES</b>					
Cumul exercices antérieurs		1 075 987			1 075 987
Exercice en cours		431 241			431 241
<b>TOTAL</b>		<b>1 507 228</b>			<b>1 507 228</b>
<b>REDEVANCES A PAYER</b>					
A un an au plus		317 215			317 215
A plus d'un an et moins de 5 ans		1 441 176			1 441 176
A plus de cinq ans		4 226 425			4 226 425
<b>TOTAL</b>		<b>5 984 816</b>			<b>5 984 816</b>
<b>VALEUR RESIDUELLE</b>		<b>1 300 000</b>			<b>1 300 000</b>

Montant pris en charge ds exerc.

## Informations

### **INFORMATIONS RELATIVES A L'INTEGRATION FISCALE**

Répartition de l'impôt groupe :

- SA REALITES	=	- 885 240 €
- SAS REALITES IMMOBILIER	=	297 980 €
- SAS REALITES PROMOTION	=	755 909 €
- SARL SVEN & YOKO	=	294 258 €
- SAS GLAD	=	24 512 €
- SAS DTO	=	25 657 €
- SARL STEREDENN	=	- 3 819 €
- SAS FONCIERE REALITES	=	0 €
- SAS HEURUS	=	0 €
- SARL REALITES SERVICES	=	0 €

Impôt comptabilisé dans la société = 512 075 €

Impôt pour le paiement duquel l'entreprise est solidaire = 0 €

Impôt qui aurait été supporté en l'absence d'intégration fiscale = 0 €

Déficits reportables sur ses résultats propres = 6 472 622 € dont 3 775 € antérieurs à l'intégration fiscale

Déficit reportable des sociétés intégrées = 554 961 € dont 315 € antérieurs à l'intégration fiscale

### **INFORMATIONS RELATIVES AU CONTRAT DE SWAP CONTRACTE DANS LE CADRE DU CREDIT BAIL IMMOBILIER**

REALITES a souscrit un contrat de swap de taux dans le cadre du crédit-bail immobilier de son siège social :

- Couverture : 70% du financement
- Notionnel : 4 514 316,79 €
- Taux acheté : fixe 3.6975%
- Date de souscription : 06/07/2011
- Date de départ : 30/06/2013
- Date du terme : 30/06/2023
- Juste valeur au 31 décembre 2016 : -842 559 €

### **REMUNERATIONS ALLOUEES AUX MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION**

Les jetons de présence versés aux membres du Conseil d'Administration sur l'exercice 2016 s'élèvent à 7 000 euros.

## Informations

### **CAUTION DOGE**

En tant qu'ancien associé commandité de REALITES, DOGE est tenue des dettes sociales de REALITES nées antérieurement au 25 avril 2014. En contrepartie de l'engagement de DOGE au titre des dettes sociales garanties, REALITES s'engage à payer à DOGE une rémunération calculée par rapport au montant des dettes sociales garanties.

### **CICE**

Le CICE correspondant aux rémunérations éligibles de l'année civile 2016 a été constaté dans les comptes annuels pour un montant de 42 163 €.

Conformément à la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables, le produit correspondant a été porté au crédit du sous-compte 649000 "CICE".

L'incidence est neutre sur le plan fiscal car le CICE est non imposable, de même que le calcul de la CVAE de l'entreprise n'est pas affecté.

Par ailleurs, les modalités d'utilisation du crédit d'impôt, telles que précisées dans l'article 244 quater C du CGI, ont été appliquées. Le CICE de l'exercice précédent a ainsi permis le financement de l'amélioration de la compétitivité à travers des efforts en matière :

- D'investissements,
- De recherche et d'innovation,
- De formation,
- De prospection de nouveaux marchés.

### **PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS**

#### Produits exceptionnels

REALITES a enregistré des produits exceptionnels pour 146 793 € en 2016. Ils s'expliquent principalement par les cessions de titres et notamment les titres de FINANCIERE REALITES pour 100 000€.

#### Charges exceptionnelles

REALITES a enregistré des charges exceptionnelles pour 623 205 € en 2016. Les charges les plus significatives se décomposent de la façon suivante :

- Une subvention a été accordée à la société Heurus pour 230 000€.
- La valeur nette comptable des titres cédés s'élève à 261 650 €.
- La dotation aux amortissements dérogatoires pour l'année 2016 s'élève à 125 884€.

### **COMPTES CONSOLIDES**

REALITES SA établit des comptes consolidés en normes IFRS dans laquelle elle est la société mère.

## Effectif moyen

Effectifs	Personnel salarié	Personnel à disposition de l'entreprise
CADRES	20	
EMPLOYES	16	
<b>TOTAL</b>		<b>35</b>

## Filiales et participations

Dénomination	Capital	Capitaux propres après résultat	% de détention	Valeur titres	Résultat
REALITES PROMOTION	3 000 000 €	4 065 457 €	100,00%	3 158 240 €	2 484 423 €
FINANCIERE REALITES	15 000 000 €	15 881 720 €	99,68%	14 951 869 €	933 589 €
SVEN & YOKO	100 000 €	710 618 €	100,00%	100 000 €	598 396 €
DTO	100 000 €	214 603 €	100,00%	10 000 €	91 290 €
HEURUS	250 000 €	272 176 €	100,00%	250 000 €	4 880 €
REALITES SERVICES	60 000 €	347 020 €	100,00%	806 386 €	237 895 €
GLAD PATRIMOINE	1 000 000 €	1 057 869 €	100,00%	1 000 000 €	73 626 €
REALITES IMMOBILIER	250 000 €	863 465 €	100,00%	250 000 €	614 064 €
FONCIERE REALITES	100 000 €	66 842 €	100,00%	100 000 €	- 33 003 €
NAONED ASSURANCE	12 000 €	- 52 320 €	33,33%	4 000 €	- 62 320 €
BIRD AM	1 000 €	16 322 €	100,00%	10 000 €	- 8 696 €
DUCS D'ANGERS	130 000 €	ND	11,50%	15 000 €	ND