



KPMG Audit
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris la Défense Cedex
France



EMARGENCE Audit
19 rue Pierre Sémard
75009 Paris
France

REALITES S.A.

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2017

REALITES S.A.

Immeuble Le Cairn - 103 route de Vannes - 44803 Saint-Herblain

Ce rapport contient 57 pages

Référence : SB/PL



KPMG Audit
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris la Défense Cedex
France



EMARGENCE Audit
19 rue Pierre Sémard
75009 Paris
France

REALITES S.A.

Siège social : Immeuble Le Cairn - 103 route de Vannes - 44803 Saint-Herblain
Capital social : € 16 927 999,79

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2017

A l'assemblée générale de la société REALITES S.A.,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017 tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

REALITES S.A.*Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés***Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Règles et méthodes comptables :

Les principes et les méthodes de consolidation sont décrits au sein de la note 1 « Principes et méthodes comptables » de l'annexe des comptes consolidés. Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre groupe, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans l'annexe des comptes consolidés et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Estimations comptables :

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

Vérification du rapport sur la gestion du groupe

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe du conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

REALITES S.A.*Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés*

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;

REALITES S.A.*Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés*

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

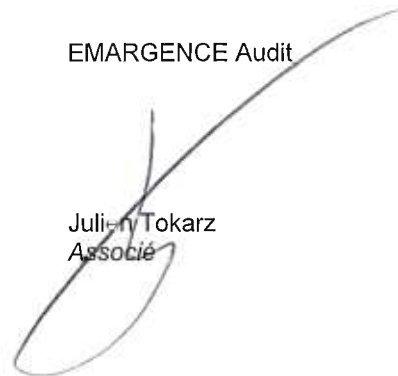
Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 10 avril 2018

Paris, le 10 avril 2018

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

EMARGENCE Audit

Philippe Bourhis
AssociéJulien Tokarz
Associé



ETATS FINANCIERS CONSOLIDES
AU 31 DECEMBRE 2017

SOMMAIRE

DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

- - -

Etat de la situation financière consolidée	1
Compte de résultat	3
Etat du résultat global	4
Tableau des flux de trésorerie	5
Etat des variations de capitaux propres	6
Notes annexes aux états financiers consolidés	7
Note 1 Principes et méthodes comptables	8
1.1 Présentation des états financiers	8
1.2 Méthodes de consolidation	9
1.3 Regroupements d'entreprises et écarts d'acquisition	9
1.4 Autres immobilisations incorporelles	10
1.5 Immobilisations corporelles	10
1.6 Immeubles de placement	11
1.7 Test de dépréciation	11
1.8 Stocks	12
1.9 Créances d'exploitation	13
1.10 Instruments financiers	13
1.11 Provisions	14
1.12 Dettes financières	15
1.13 Produit des activités ordinaires	15
1.14 Achats consommés et Charges externes	15
1.15 Coût de l'endettement financier et autres produits et charges financiers	16
1.16 Impôt sur le résultat	16
1.17 Information sectorielle	16
1.18 Normes et interprétations adoptées par l'Union européenne	16
Note 2 Evénements significatifs	18
Note 3 Liste des sociétés entrées dans le périmètre de consolidation sur l'exercice	19
Note 4 Liste des sociétés sorties du périmètre de consolidation sur l'exercice	20
Note 5 Liste des sociétés intégrées dans les états financiers consolidés	21
Note 6 Goodwill	24
Note 7 Autres immobilisations incorporelles	25
Note 8 Immobilisations corporelles	27
Note 9 Participation dans les entreprises associées et les co-entreprises	30
Note 10 Autres actifs financiers non courants	31
Note 11 Impôts différés actifs et passifs	32
Note 12 Stocks et travaux en cours	33
Note 13 Créances d'exploitation	33
Note 14 Trésorerie et équivalents de trésorerie	34
Note 15 Capitaux propres	34

Note 16 Provisions non courantes et courantes (Cf. Note 1.11)	35
Note 17 Dettes financières non courantes et courantes	36
Note 18 Autres passifs non courants	37
Note 19 Dettes d'exploitation	37
Note 20 Produit des activités ordinaires	38
Note 21 Charges de personnel	38
Note 22 Autres charges et produits opérationnels	38
Note 23 Coût de l'endettement financier	39
Note 24 Impôts sur le résultat	39
Note 25 Résultat net part du groupe par action	41
Note 26 Informations complémentaires sur les actifs et passifs financiers	42
26.1 Actifs financiers	42
26.2 Passifs financiers	43
Note 27 Engagements sociaux et effectifs consolidés	44
27.1 Indemnités de fin de carrière	44
27.2 Effectifs consolidés	44
Note 28 Engagements hors bilan	45
Note 29 Transactions avec les parties liées	46
29.1 Rémunérations et avantages assimilés accordés aux membres des organes d'administration et de la direction	46
29.2 Autres parties liées	46
Note 30 Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	46
Note 31 Engagement sur contrats de location simple	47
Note 32 Litiges, actifs et passifs éventuels	47
Note 33 Événements postérieurs à la période de reporting	47
Note 34 Gestion des risques financiers	47
34.1 Gestion du risque de marché	48
34.2 Gestion du risque de liquidité	49
34.3 Gestion du risque de crédit	49



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

En milliers d'euros	Notes	31/12/17	31/12/16
Capital	15	16 928	16 928
Primes	15	2 894	2 894
Réserves consolidées	15	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	19	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 KE 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

Éléments (Mio €)	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	-350	0
Dotations nettes aux amortissements et provisions	1 505	742
Plus ou moins-values de cession	-29	421
Variation de juste valeur des actifs financiers	27	9
Change d'impôt (y compris impôts différés) comptabilisé	-119	1 382
Charges financières nettes	1 861	2 246
Autres retraitements sans incidence sur la trésorerie	-399	-54
Capacité d'auto-financement	8 224	5 302
Variation des stocks	4 105	-8 454
Variation des créances clients	-16 174	-8 052
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	-216
Flux net de trésorerie générés par l'activité (I)	6 407	-7 694
Investissements		
Investissements en immobilisations corporelles et incorporelles	-3 273	-4 275
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	-235	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	-4 49
Trésorerie d'ouverture		
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 financiers		
Trésorerie et équivalents financiers	25 330	10 789
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	-783	-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	-583	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	207	207
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	7 878
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

Etat de la situation financière consolidée	1	Note 16 Provisions non courantes et courantes (Cf. Note 1.11)	35
Compte de résultat	3	Note 17 Dettes financières non courantes et courantes	36
Etat du résultat global	4	Note 18 Autres passifs non courants	37
Tableau des flux de trésorerie	5	Note 19 Dettes d'exploitation	37
Etat des variations de capitaux propres	6	Note 20 Produit des activités ordinaires	38
Notes annexes aux états financiers consolidés	7	Note 21 Charges de personnel	38
Note 1 Principes et méthodes comptables	8	Note 22 Autres charges et produits opérationnels	38
1.1 Présentation des états financiers	8	Note 23 Coût de l'endettement financier	39
1.2 Méthodes de consolidation	9	Note 24 Impôts sur le résultat	39
1.3 Regroupements d'entreprises et écarts d'acquisition	9	Note 25 Résultat net part du groupe par action	41
1.4 Autres immobilisations incorporelles	10	Note 26 Informations complémentaires sur les actifs et passifs financiers	42
1.5 Immobilisations corporelles	10	26.1 Actifs financiers	42
1.6 Immeubles de placement	11	26.2 Passifs financiers	43
1.7 Test de dépréciation	11	Note 27 Engagements sociaux et effectifs consolidés	44
1.8 Stocks	12	27.1 Indemnités de fin de carrière	44
1.9 Créances d'exploitation	13	27.2 Effectifs consolidés	44
1.10 Instruments financiers	13	Note 28 Engagements hors bilan	45
1.11 Provisions	14	Note 29 Transactions avec les parties liées	46
1.12 Dettes financières	15	29.1 Rémunérations et avantages assimilés accordés aux membres des organes d'administration et de la direction	46
1.13 Produit des activités ordinaires	15	29.2 Autres parties liées	46
1.14 Achats consommés et Charges externes	15	Note 30 Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	46
1.15 Coût de l'endettement financier et autres produits et charges financiers	16	Note 31 Engagement sur contrats de location simple	47
1.16 Impôt sur le résultat	16	Note 32 Litiges, actifs et passifs éventuels	47
1.17 Information sectorielle	16	Note 33 Evénements postérieurs à la période de reporting	47
1.18 Normes et interprétations adoptées par l'Union européenne	16	Note 34 Gestion des risques financiers	47
Note 2 Evénements significatifs	18	34.1 Gestion du risque de marché	48
Note 3 Liste des sociétés entrées dans le périmètre de consolidation sur l'exercice 19	19	34.2 Gestion du risque de liquidité	49
Note 4 Liste des sociétés sorties du périmètre de consolidation sur l'exercice	20	34.3 Gestion du risque de crédit	49
Note 5 Liste des sociétés intégrées dans les états financiers consolidés	21		
Note 6 Goodwill	24		
Note 7 Autres immobilisations incorporelles	25		
Note 8 Immobilisations corporelles	27		
Note 9 Participation dans les entreprises associées et les co-entreprises	30		
Note 10 Autres actifs financiers non courants	31		
Note 11 Impôts différés actifs et passifs	32		
Note 12 Stocks et travaux en cours	33		
Note 13 Créances d'exploitation	33		
Note 14 Trésorerie et équivalents de trésorerie	34		
Note 15 Capitaux propres	34		



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