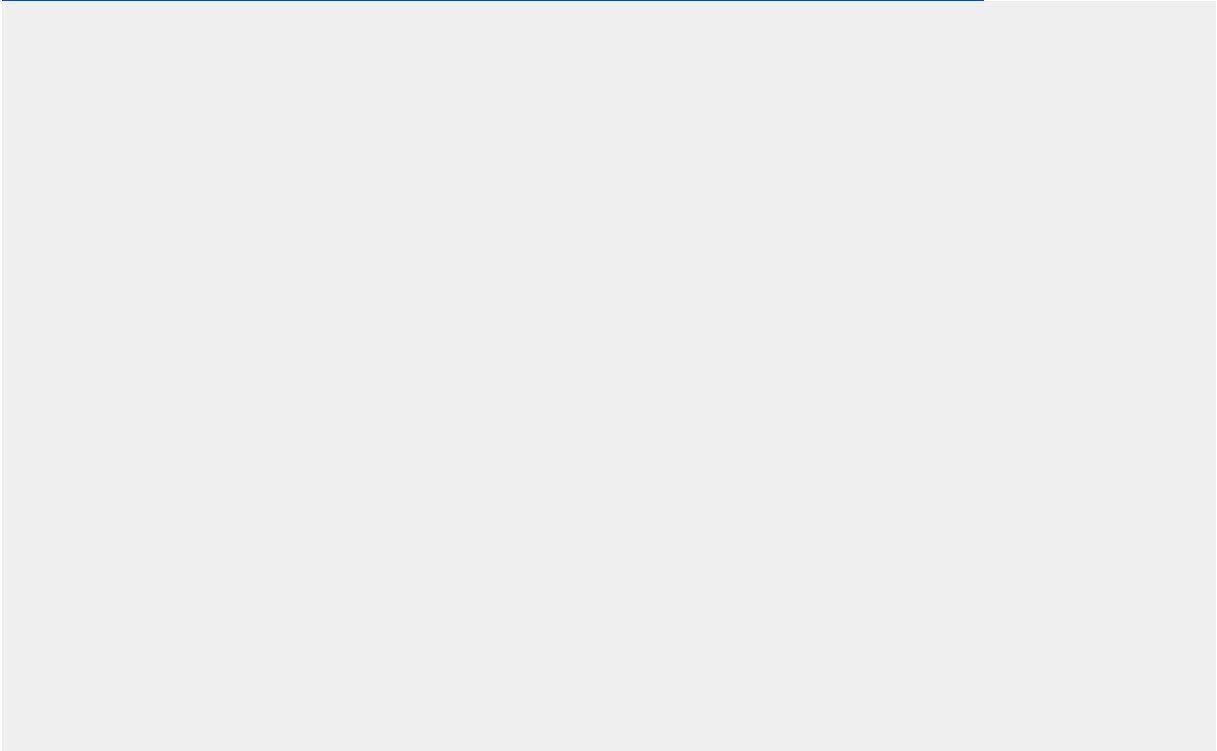



BIRD AM

103 ROUTE DE VANNES

44800 ST-HERBLAIN

Comptes au 31/12/2017



- SOMMAIRE -

Comptes annuels

Bilan - Actif	3
Bilan - Passif	4
Compte de résultat	5

Annexes

Règles et Méthodes Comptables	8
Immobilisations	9
Créances et dettes	10
Eléments relevant de plusieurs postes de bilan	11
Composition du capital social	13
Liste des filiales et participations	14
Informations	15
Identité des sociétés mères consolidant les comptes de la société	16
Variation des capitaux propres	17

Comptes annuels

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2017	31/12/2016
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	24 990 182		24 990 182	48 313
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISE	24 990 182		24 990 182	48 313
STOCKS ET EN-COURS				
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				
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés				
Autres créances	8 811 112		8 811 112	55 064
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)				
Disponibilités	4 937		4 937	167
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance				
ACTIF CIRCULANT	8 816 049		8 816 049	55 231
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	33 806 231		33 806 231	103 544

Rubriques	31/12/2017	31/12/2016
Capital social ou individuel (dont versé : 15 000 000)	15 000 000	1 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Ecarts de réévaluation (dont écart d'équivalence :)		
Réserve légale	100	100
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours)		
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes)	10 300	10 300
Report à nouveau	4 922	13 618
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-67 300	-8 696
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	14 948 022	16 322
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS		
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	7 789 493	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)	11 062 321	81 937
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 395	2 904
Dettes fiscales et sociales		
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		2 381
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance		
DETTES	18 858 209	87 222
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	33 806 231	103 544

Rubriques	France	Exportation	31/12/2017	31/12/2016
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services				
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS				
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			742	
Autres produits				
PRODUITS D'EXPLOITATION			742	
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			11 535	8 192
Impôts, taxes et versements assimilés			76	87
Salaires et traitements				
Charges sociales				
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements				
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions				
Autres charges				
CHARGES D'EXPLOITATION			11 611	8 279
RESULTAT D'EXPLOITATION			-10 869	-8 279
OPERATIONS EN COMMUN				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers de participations				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés				
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
PRODUITS FINANCIERS				
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilées			56 431	417
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
CHARGES FINANCIERES			56 431	417
RESULTAT FINANCIER			-56 431	-417
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			-67 300	-8 696

Rubriques	31/12/2017	31/12/2016
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
RESULTAT EXCEPTIONNEL		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	742	
TOTAL DES CHARGES	68 042	8 696
BENEFICE OU PERTE	-67 300	-8 696

Annexes

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.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Le 13 novembre 2017, l'Assemblée Générale Extraordinaire a décidé de procéder à une augmentation de capital d'un montant de 14 999 000 euros par émission de nouvelles actions d'une valeur nominale de 10 euros. Le capital social de la SAS BIRD AM est alors porté à 15 000 000 d'euros, détenu à 100% par la SA REALITES.

Par ailleurs, le 28 novembre 2017, la société BIRD AM a levé un emprunt obligataire de 7 750 000 euros, rémunéré au taux annuel de 6%. L'échéance de remboursement de cet emprunt est fixée au 30 novembre 2023.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Néant.

PARTICIPATION ET AUTRES TITRES

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

METHODE D'EVALUATION DES CREANCES

Néant.

ENGAGEMENTS DE RETRAITE ET ASSIMILES

Au 31 décembre 2017, la société ne comptait aucun salarié.

Rubriques	Début d'exercice	Réévaluation	Acquisit., apports
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT			
AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Terrains			
Dont composants			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Const. Install. générales, agenc., aménag.			
Install. techniques, matériel et outillage ind.			
Installations générales, agenc., aménag.			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	48 313		24 941 869
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	48 313		24 941 869
TOTAL GENERAL	48 313		24 941 869

Rubriques	Virement	Cession	Fin d'exercice	Valeur d'origine
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DEVELOPPEMENT				
AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions, installations générales, agenc.				
Installations techn.,matériel et outillages ind.				
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Participations évaluées par mise équivalence				
Autres participations			24 990 182	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES			24 990 182	
TOTAL GENERAL			24 990 182	

ETAT DES CREANCES	Montant brut	1 an au plus	plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients			
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	4 360	4 360	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses			
Groupe et associés	8 806 252	8 806 252	
Débiteurs divers	500	500	
Charges constatées d'avance			
TOTAL GENERAL	8 811 112	8 811 112	
Montant des prêts accordés en cours d'exercice			
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice			
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	7 789 493	39 493		7 750 000
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine				
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	6 395	6 395		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat : impôt sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée				
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	11 062 321	11 062 321		
Autres dettes				
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL GENERAL	18 858 209	11 108 209		7 750 000
Emprunts souscrits en cours d'exercice	7 750 000			
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés				

Rubriques	Entreprises liées	Participations	Dettes, créances en effets comm.
ACTIF IMMOBILISE			
Capital souscrit non appelé			
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles			
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles			
Participations		24 990 000	
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
ACTIF CIRCULANT			
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances clients et comptes rattachés			
Autres créances		8 806 252	
Capital souscrit appelé, non versé			
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités			
DETTES			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers		11 062 321	
Avances et acomptes reçus sur commandes			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			

Compte	Libellé	31/12/2017	31/12/2016	Ecart
CHARGES A PAYER				
DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH				
40810000	Fournisseurs - fact. non parvenues	500,00		500,00
TOTAL DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH		500,00		500,00
TOTAL CHARGES A PAYER		500,00		500,00

Catégories de titres	Nombre de titres			Valeur nominale
	à la clôture de l'exercice	créés pendant l'exercice	remboursés pendant l'exercice	
Actions ordinaires	1 500 000			10
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

Dénomination	Capital	Capitaux propres	% de détention	Valeur des titres	Prêts et avances consentis par la société	Cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires HT de l'exercice écoulé	Résultat net du dernier exercice	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
SARL FINANCIERE REALITES	25 000 000,00 €	26 643 562,00 €	99,96%	24 990 000,00 €	8 806 252,30 €	0,00 €	21 594,00 €	1 604 251,27 €	0,00 €

INFORMATIONS RELATIVES AUX TRANSACTIONS AVEC LES ENTREPRISES LIEES

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

INFORMATIONS RELATIVES A L'INTEGRATION FISCALE

A compter du 1^{er} janvier 2017, la société a opté pour le régime de l'intégration fiscale avec sa société mère "SA REALITES".

Impôt comptabilisé dans la société	= 0 €
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	= 77 299 €

Dénomination sociale - siège social	Forme	Montant capital	% détenu
REALITES 103 route de Vannes 44800 SAINT-HERBLAIN % de détention directe = 100 % % de détention indirecte = 0 %	SA	16 928 000	100,00 %

Situation à l'ouverture de l'exercice		Solde
Capitaux propres avant distributions sur résultats antérieurs		16 322
Distributions sur résultats antérieurs		
Capitaux propres après distributions sur résultats antérieurs		16 322
Variations en cours d'exercice		En moins
		En plus
Variations du capital		14 999 000
Variations des primes liées au capital		
Variations des réserves		
Variations des subventions d'investissement		
Variations des provisions réglementées		
Autres variations		
Résultat de l'exercice	67 300	
	SOLDE	14 931 700
Situation à la clôture de l'exercice		Solde
Capitaux propres avant répartition		14 948 022