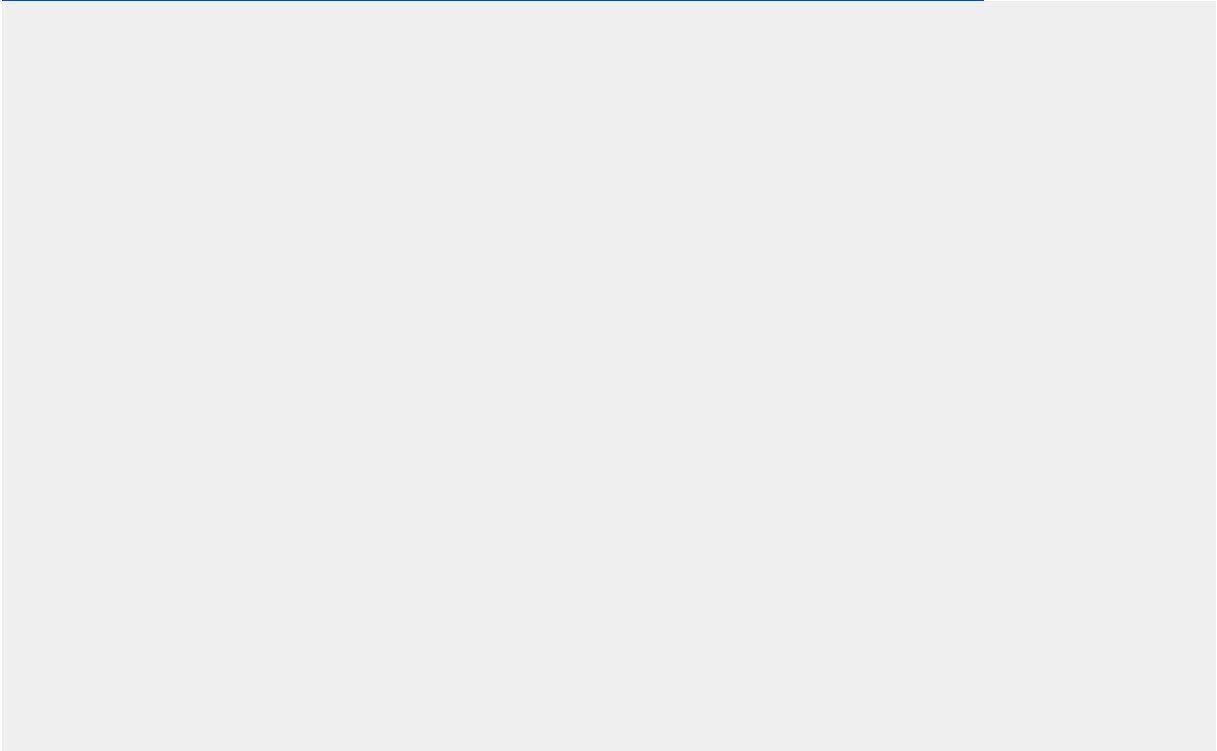



**BIRD AM**

**103 ROUTE DE VANNES**

**44800 ST-HERBLAIN**

*Comptes au 31/12/2018*



## - SOMMAIRE -

### Comptes annuels

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

### Annexes

Règles et Méthodes Comptables	8
Immobilisations	9
Amortissements	10
Créances et dettes	11
Eléments relevant de plusieurs postes de bilan	12
Composition du capital social	14
Liste des filiales et participations	15
Informations	16
Identité des sociétés mères consolidant les comptes de la société	17
Variation des capitaux propres	18

# Comptes annuels

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2018	31/12/2017
Capital souscrit non appelé				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	30 000 181		30 000 181	24 990 182
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>30 000 181</b>		<b>30 000 181</b>	<b>24 990 182</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				
<b>CREANCES</b>				
Créances clients et comptes rattachés				
Autres créances	20 038 983		20 038 983	8 811 112
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>DIVERS</b>				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : )				
Disponibilités	5 573		5 573	4 937
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>				
Charges constatées d'avance				
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>20 044 556</b>		<b>20 044 556</b>	<b>8 816 049</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations	230 979		230 979	
Ecart de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>50 275 716</b>		<b>50 275 716</b>	<b>33 806 231</b>

Rubriques	31/12/2018	31/12/2017
Capital social ou individuel ( dont versé : 15 000 000 )	15 000 000	15 000 000
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	-62 378	4 922
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>84 834</b>	<b>-67 300</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>15 032 856</b>	<b>14 948 022</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	32 844 507	7 789 493
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs )	2 198 302	11 062 321
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	200 050	6 395
Dettes fiscales et sociales		
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>		
Produits constatés d'avance		
<b>DETTES</b>	<b>35 242 860</b>	<b>18 858 209</b>
Ecarts de conversion passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>50 275 716</b>	<b>33 806 231</b>

Rubriques	France	Exportation	31/12/2018	31/12/2017
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services				
<b>CHIFFRES D'AFFAIRES NETS</b>				
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges				
Autres produits				742
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>				<b>742</b>
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			217 493	11 535
Impôts, taxes et versements assimilés			179	76
Salaires et traitements				
Charges sociales				
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements				
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions				
Autres charges			1	
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>217 673</b>	<b>11 611</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>-217 673</b>	<b>-10 869</b>
<b>OPERATIONS EN COMMUN</b>				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>				
Produits financiers de participations			1 719 853	
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				
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			<b>1 719 853</b>	
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			8 621	
Intérêts et charges assimilées			1 404 365	56 431
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>1 412 986</b>	<b>56 431</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			<b>306 867</b>	<b>-56 431</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>			<b>89 195</b>	<b>-67 300</b>

Rubriques	31/12/2018	31/12/2017
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	4 361	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>4 361</b>	
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-4 361</b>	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>1 719 853</b>	<b>742</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>1 635 019</b>	<b>68 042</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>84 834</b>	<b>-67 300</b>

# 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***

La société BIRD AM a levé sur l'exercice deux souches complémentaires d'emprunt obligataire de 16 250 000 € et de 5 990 000 €, liées à la levée initiale de 7 750 000 € du mois de novembre 2017. Le taux de rémunération de 6% annuel est conservé, et l'échéance de remboursement est fixée au 30 novembre 2023.

### ***IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET 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 2018, la société ne comptait aucun salarié.

Rubriques	Début d'exercice	Réévaluation	Acquisit., apports
<b>FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT</b>			
<b>AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>			
Terrains			
<b>Dont composants</b>			
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			
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	24 990 182		5 009 999
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>24 990 182</b>		<b>5 009 999</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>24 990 182</b>		<b>5 009 999</b>

Rubriques	Virement	Cession	Fin d'exercice	Valeur d'origine
<b>FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DEVELOPPEMENT</b>				
<b>AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES</b>				
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				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Participations évaluées par mise équivalence				
Autres participations			30 000 181	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>			<b>30 000 181</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>30 000 181</b>	

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT</b>				
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales, agenc., aménag.				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Installations générales, agenc. et aménag. divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier				
Emballages récupérables, divers				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
<b>TOTAL GENERAL</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 AUT. INC.</b>							
Terrains							
Construct.							
- sol propre							
- sol autrui							
- installations							
Install. Tech.							
Install. Gén.							
Mat. Transp.							
Mat bureau							
Embal récup.							
<b>CORPOREL.</b>							
<b>Acquis. titre</b>							
<b>TOTAL</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		239 600	8 621	230 979

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			
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses			
Groupe et associés	20 038 983	20 038 983	
Débiteurs divers			
Charges constatées d'avance			
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>20 038 983</b>	<b>20 038 983</b>	
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	32 844 507	154 507	32 690 000	
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	200 050	200 050		
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	2 198 302	2 198 302		
Autres dettes				
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>35 242 860</b>	<b>2 552 860</b>	<b>32 690 000</b>	
Emprunts souscrits en cours d'exercice	27 640 000			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	2 700 000			
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés				

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		29 999 999	
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
<b>ACTIF CIRCULANT</b>			
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances clients et comptes rattachés			
Autres créances		20 038 983	
Capital souscrit appelé, non versé			
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités			
<b>DETTES</b>			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires		2 350 000	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers		2 198 302	
Avances et acomptes reçus sur commandes			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		200 000	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			

Compte	Libellé	31/12/2018	31/12/2017	Ecart
<b>CHARGES A PAYER</b>				
<b>DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH</b>				
40810000	Fournisseurs - fact. non parvenues	200 000,00	500,00	199 500,00
<b>TOTAL DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH</b>		<b>200 000,00</b>	<b>500,00</b>	<b>199 500,00</b>
<b>TOTAL CHARGES A PAYER</b>		<b>200 000,00</b>	<b>500,00</b>	<b>199 500,00</b>

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				
Actions à dividende prioritaire sans droit de vote				
Actions préférentielles				
Parts sociales				
Certificats d'investissements				

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	30 000 000,00 €	33 548 311,09 €	99,96%	29 990 000,00 €	- €	- €	2 068,06 €	3 428 787,62 €	1 523 428,65 €
SNC FIR 2	10 000,00 €	- 94 737,81 €	99,99%	9 999,00 €	5 627 719,77 €	- €	- €	- 104 737,81 €	- €



***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<sup>er</sup> 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	=	- 10 580 €
Déficit pris en compte pour le résultat d'ensemble	=	- 1 423 360 €

Dénomination sociale - siège social	Forme	Montant capital	% détenu
REALITES 103 ROUTE DE VANNES IMMEUBLE LE CAIRN 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		14 948 022	
Distributions sur résultats antérieurs			
Capitaux propres après distributions sur résultats antérieurs		14 948 022	
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			
Autres variations			
Résultat de l'exercice			84 834
	<b>SOLDE</b>		<b>84 834</b>
Situation à la clôture de l'exercice		Solde	
Capitaux propres avant répartition			15 032 856