

## COMMUNIQUE DE PRESSE

### CA IFRS annuel 2019

**Chiffre d'affaires IFRS en forte hausse à plus de 165 M€  
supérieur aux attentes du Groupe**

**Objectif de rentabilité 2019 relevé**

- Chiffre d'affaires IFRS 2019 à 165,5 M€ (+23,9 % vs. 2018), au-dessus des objectifs attendus
- Chiffre d'affaires IFRS 2020 attendu en forte croissance autour de 220 M€, à la faveur du niveau d'actes enregistrés en 2019 à des plus hauts historiques et de l'intégration des activités de Maîtrise d'Usage dans les comptes IFRS
- Confirmation d'amélioration de la rentabilité sur l'exercice 2019 avec un objectif d'EBITDA révisé à la hausse et désormais attendu supérieur à 15,5 M€ contre initialement prévu « supérieur à 14 M€ »

Saint-Herblain, le 14 février 2020, le groupe REALITES publie aujourd'hui son Chiffre d'Affaires IFRS annuel pour l'exercice 2019.

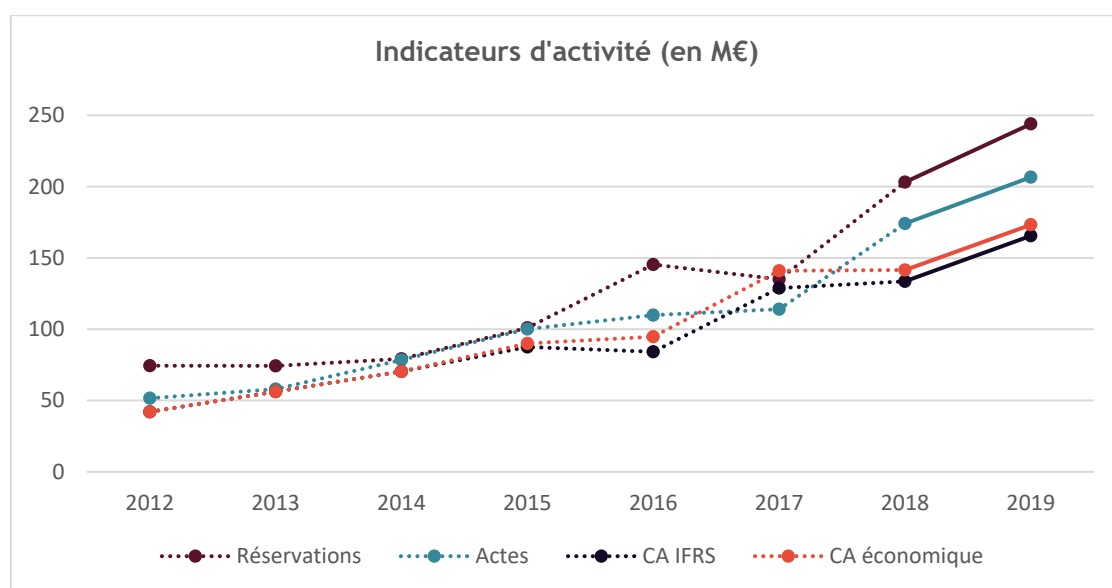
#### Chiffre d'affaires 2019 en forte hausse par rapport à 2018, supérieur aux anticipations du Groupe

Malgré un contexte préélectoral peu favorable à la délivrance des permis et aux mises en chantier qui a pénalisé l'activité et nécessité l'abandon de certains projets, l'activité continue à fortement progresser conformément aux objectifs attendus par le Groupe.

Au 31 décembre 2019, le Chiffre d'affaires IFRS annuel de REALITES s'élève à 165,5 M€ HT, en progression de +23,9 % par rapport au 31 décembre 2018, confirmant l'accélération de la croissance du Groupe, corrélée étroitement au niveau d'actes et de réservations reconnus l'année précédente.

Le Chiffre d'Affaires économique, qui intègre les sociétés mises en équivalence au prorata des détentions du Groupe, ressort à 173,2 M€ sur la période (vs. 141,5 M€ en 2018).

<i>En millions d'euros</i>	31/12/17	31/12/18	31/12/19	Variation 18-19
Chiffre d'affaires économique	141,0	141,5	<b>173,2</b>	+22,4 %
Chiffre d'affaires IFRS	128,9	133,6	<b>165,5</b>	+23,9 %
Actes	135,0	174,1	<b>206,6</b>	+18,7 %
Réservations nettes	140,6	203,1	<b>243,9</b>	+20,1 %



Avec 1 287 lots actés et 885 m<sup>2</sup> de bureaux, commerces et locaux d'activités, nouveaux records pour le Groupe, la dynamique commerciale se confirme. Les actes franchissent ainsi pour la première fois la barre des 200 M€ HT, à 206,6 M€ HT (+18,7 % vs. 2018).

Dans un marché porteur et globalement acheteur sur les zones couvertes par le Groupe, les réservations atteignent une nouvelle fois un niveau historique, avec 1 472 lots réservés ainsi que 3 814 m<sup>2</sup> de bureaux, commerces et locaux d'activités. Elles s'établissent à hauteur de 244 M€ HT réservés contre 203,1 M€ HT en 2018, soit une augmentation de 20,1 %.

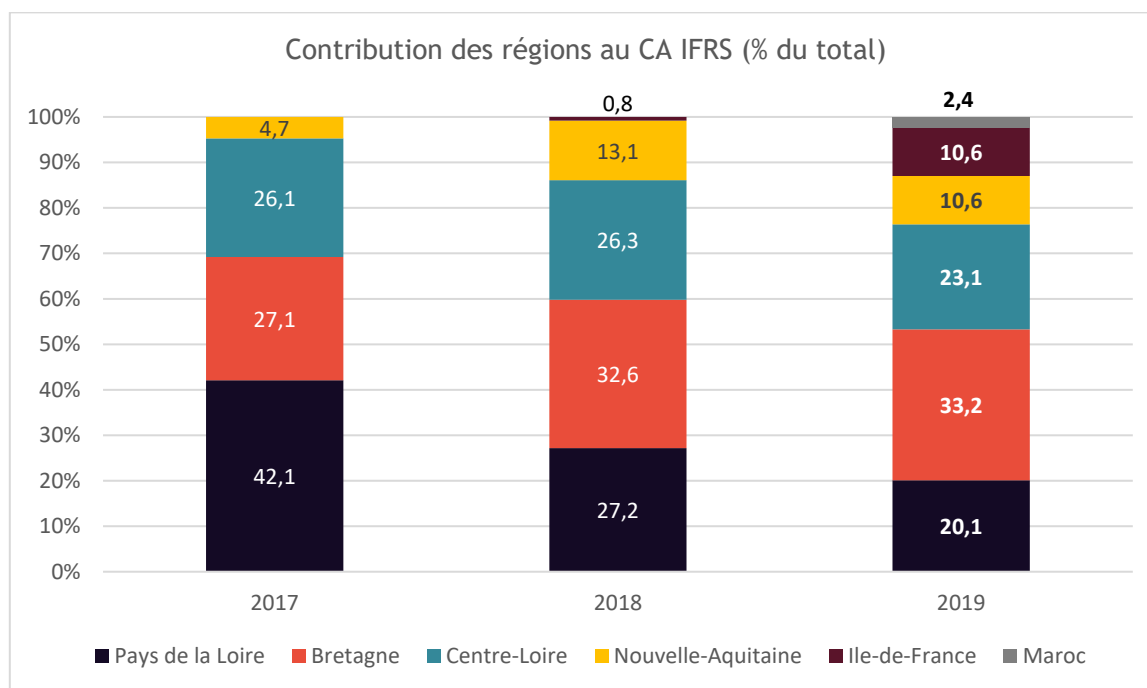
Il est par ailleurs important de noter la performance de la vente en diffus qui s'élève à 163,2 M€ HT (+38,17 % vs. 2018).

Le potentiel embarqué du Groupe, au travers des réservations non actées, est également à son plus haut niveau à 143,9 M€ HT. A noter la progression en diffus, à 87 M€ HT fin 2019 (vs. 70,3 M€ HT en 2018). La réitération de ce niveau de réservations sur 2019 vient conforter les perspectives de croissance anticipées par le Groupe sur l'exercice à venir.

88 projets (vs. 71 en 2018) ont contribué à ce Chiffre d'Affaires. Avec 29 nouveaux projets mis en chantier cette année, le Groupe dispose d'un réservoir de croissance embarquée important sur les 24 prochains mois.

A noter que le Chiffre d'Affaires IFRS 2019 est composé à 100 % par l'activité Maîtrise d'Ouvrage. Le Chiffre d'Affaires lié aux activités d'exploitation de la Maîtrise d'Usage (ie. HEURUS et CAP'ETUDES) ne sera reconnu dans le Chiffre d'Affaires qu'à partir de l'exercice 2020.

L'évolution entre 2017 et 2019 de la contribution des régions à ce Chiffre d'Affaires IFRS ressort comme suit :



- L'activité du Groupe continue d'être tirée par les régions historiques, Pays de la Loire et Bretagne, qui représentent 53,3 % du Chiffre d'Affaires IFRS (vs. 59,8 % en 2018) même si leur poids relatif diminue face à la progression des nouvelles régions développées.
- L'activité de la région Centre-Loire diminue légèrement en poids relatif tout en ayant connu un développement fort sur cet exercice qui se retrouvera dans le Chiffre d'affaires des prochains exercices.
- La région Nouvelle-Aquitaine voit son activité se tasser légèrement du fait de retards administratifs sur certains projets qui se résorberont sur le prochain exercice, le niveau d'activité en développement demeurant en progression sur cette année.
- La contribution de la région Ile-de-France progresse significativement. Après trois ans d'activité, elle contribue à hauteur de 10,6 % au Chiffre d'Affaires total, avec un an d'avance sur l'objectif de plus de 10 % initialement fixé à horizon 2020.
- Enfin, le pôle international (ie. Maroc) contribue pour la première fois au Chiffre d'Affaires total, démontrant un potentiel naissant et la concrétisation plus rapide qu'escompté du développement des premiers projets gagnés.

En termes de diversification produits, le Chiffre d'Affaires lié à la Maîtrise d'Ouvrage des Activités Gérées a contribué pour 18,5 % au Chiffre d'Affaires total 2019 (vs. 25,5 % en 2018). L'intégration du groupe de résidences étudiantes CAP'ETUDES début 2020 (objectif d'ouverture de 2 résidences par an à partir de 2022) et l'accélération du nombre de projets de résidences seniors gérées en cours de développement (7 résidences en cours de construction à livrer d'ici fin 2022) vont fortement contribuer à la croissance du Chiffre d'Affaires de la Maîtrise d'Ouvrage sur les trois prochains exercices.

### **Relèvement de l'objectif de rentabilité 2019 et de l'objectif de CA IFRS 2020**

L'année 2019 a constitué, comme annoncé par le management, une année de transition pour le Groupe qui lui a permis de se structurer afin de tenir ses objectifs de croissance à fin 2020, tels que fixés lors de la présentation des comptes du 31/12/2017.

Malgré les investissements engagés sur l'exercice, notamment en termes de recrutements et de moyens opérationnels, mais également la pression plus forte sur les coûts de construction, REALITES révisé à la hausse son objectif d'EBITDA\*. Le Groupe anticipe désormais un EBITDA 2019 supérieur à 15,5 M€, contre initialement prévu « supérieur à 14 M€ ».

Pour 2020, à la faveur du niveau des actes constatés sur 2019 et de l'intégration du Chiffre d'Affaires lié aux activités de Maîtrise d'Usage, le Groupe relève ses objectifs et prévoit une nouvelle croissance de son Chiffre d'Affaires IFRS, attendu autour de 220 M€ (+33 % vs. 2019).

*\* Impacts retraitement IFRS 16 et IAS 23 inclus.*

### **Glossaire**

- **Activités Gérées** : activités consistant à produire des résidences services pour étudiants et personnes âgées
- **Chiffre d'Affaires IFRS** : Chiffre d'Affaires conforme aux normes comptables internationales d'informations financières (International Financial Reporting Standards). Le Chiffre d'Affaires des opérations immobilières est reconnu à l'avancement selon les pourcentages d'avancements techniques et commerciaux.
- **Chiffre d'affaires économique** : Chiffre d'Affaires IFRS auquel s'ajoute le chiffre d'affaires des sociétés mises en équivalence au prorata des détentions du Groupe.
- **Développement foncier net** : projets immobiliers développés dans l'année, maîtrisés, validés en Comité d'engagement, sur la base d'un équilibre financier ainsi que de stratégies commerciales et techniques définis, netté des dossiers abandonnés ou perdus.
- **EBITDA** : Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization. Désigne le bénéfice d'une société avant que n'en soient soustraits les intérêts, les impôts et taxes, les dotations aux amortissements et les provisions sur immobilisations (mais après dotations aux provisions sur stocks et créances clients).
- **Lots livrés en stock** : logements non vendus des programmes immobiliers achevés.
- **Lots réservés** : ensemble des logements pour lesquels un contrat de réservation a été signé et purgé du délai de rétractation (délai SRU), engageant ainsi les acquéreurs sous condition de financement.
- **Portefeuille foncier** : ensemble des lots maîtrisés mais non lancés commercialement.
- **Réservations en diffus** : vente intermédiée ou non d'un logement (hors social) dans un programme immobilier.

- **Vente en bloc** : vente de tout ou partie des lots d'un programme immobilier à un seul acquéreur (bailleur social, investisseur institutionnel, investisseur privé).
- **Volume d'activité** : ensemble des opérations sur lesquelles REALITES travaille, dont la comptabilisation peut intervenir en intégration globale ou être mis en équivalence (selon la gouvernance de ladite opération). Ce n'est donc pas un chiffre d'affaires IFRS.

### Agenda financier

Publication des résultats annuels 2019 : jeudi 19 mars 2020 après clôture

Réunion SFAF, présentation des résultats annuels 2019 : vendredi 20 mars 2020, 9h30, Westin Vendôme, Paris

### À propos de REALITES

*REALITES est un groupe de développement territorial qui a placé l'intelligence des territoires au cœur de son activité. Il s'applique à fabriquer la ville autrement, via ses deux métiers principaux : la maîtrise d'ouvrage immobilière et la maîtrise d'usage. Ce positionnement innovant du Groupe s'appuie sur des services de haut niveau en matière d'ingénierie immobilière, technique, financière et juridique. La capacité de REALITES à comprendre les enjeux d'un territoire dans toutes ses composantes fait du Groupe un partenaire fiable des décideurs publics et privés. REALITES intervient en France et en Afrique (Maroc).*

*Fondé en 2003 et fort plus de 280 collaborateurs (hors filiales maîtrise d'usage) répartis sur 14 sites, REALITES a enregistré, en 2019, 244 M€ de contrats de réservation et développé un potentiel foncier de plus de 666 M€, représentant un CA IFRS de 165,5 M€ HT. REALITES est coté sur le marché Euronext Growth depuis 2014 (code Isin FR0011858190, Mémo : ALREA).*

Pour en savoir plus : [www.groupe-realites.com](http://www.groupe-realites.com)

### Contact analystes/investisseurs

REALITES : + 33 2 40 75 50 91 - [comfi@realites.com](mailto:comfi@realites.com)

Contact presse économique et financière : H+K Stratégies - Antoine Denry +33 1 41 05 44 20 / 06 20 77 59 26

Contact presse corporate et immobilier : Galivel & Associés - +33 1 41 05 02 02 - [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com)