



10 mars 2016

Présentation des comptes annuels 2015

SOMMAIRE

Partie 1 | Rappels sur REALITES

Page 3

Partie 2 | L'exercice 2015

Page 11

Partie 3 | Les comptes au 31/12/2015

Page 25

Partie 4 | Quelques mots sur le marché

Page 38

Partie 5 | Perspectives et opportunités

Page 40



Rappels sur REALITES

Partie 1



LA PROMOTION IMMOBILIÈRE EN CŒUR DE MÉTIER

MULTI-PRODUITS

MULTI-TAILLES

MULTI-CANAUX

MULTI-MÉTROPOLITAINS

NOS COLLABORATEURS



L'HISTORIQUE DE REALITES

2003 | *PROMOTEUR / CONSTRUCTEUR
LA GENÈSE*

*CONSOLIDATION D'UN MODÈLE ÉCONOMIQUE "SERVICIEL"
ET ATTEINTE DU STATUT D'OPÉRATEUR RÉGIONAL* | 2010

2015 | *RENTABILISATION DU MODÈLE ÉCONOMIQUE "SERVICIEL"
ET AFFIRMATION D'UN STATUT D'OPÉRATEUR LEADER DU GRAND OUEST*

*STRUCTURATION DES MÉTIERS DU GROUPE
AUTOUR DES SERVICES IMMOBILIERS* | 2020

REALITES

Pôle services

REALITES PROMOTION

DIRECTION TECHNIQUE
OPERATIONNELLE

REALITES IMMOBILIER

SVEN & YOKO

ARTELISE

HEURUS

GLAD PATRIMOINE *

Pôle financier

FONCIERE REALITES

Actifs en direct
SCI BR1
SCI CASTILLE
SCI FONCIERE 49
SNC REFLEX

FINANCIERE REALITES

REALITES AMENAGEMENT

SOCIETES
DE PROJET

Ressources financières externes

I-PI
Fonds géré par KEYS AM

GLAD CO-INVEST'16 *
Fonds géré par GLAD PATRIMOINE

** en cours d'agrément AMF*

Autres partenaires
Banques, fonds, particuliers

Filiales à 100% de REALITES



NOTRE IMPLANTATION



L'exercice 2015

Partie 2



Les principaux faits marquants

Partie 2.1



Succès du placement privé obligataire *

- Souche assimilable à l'IBO de juillet 2013
- 7,6 M€, dont 2,1 M€ par compensation de créances

Changement de compartiment sur ALTERNEXT *

- Du groupe EI (placement privé) au groupe E2 (offre au public)
- Objectifs d'accroissement de la liquidité du titre et de la notoriété de la Société

Distribution d'un dividende *

- 20 centimes / action (43% du RNpg), soit 518 K€ versés le 10 juillet 2015

** évènements annoncés lors de la présentation des comptes 2014*



Signature d'un partenariat avec KEYS AM

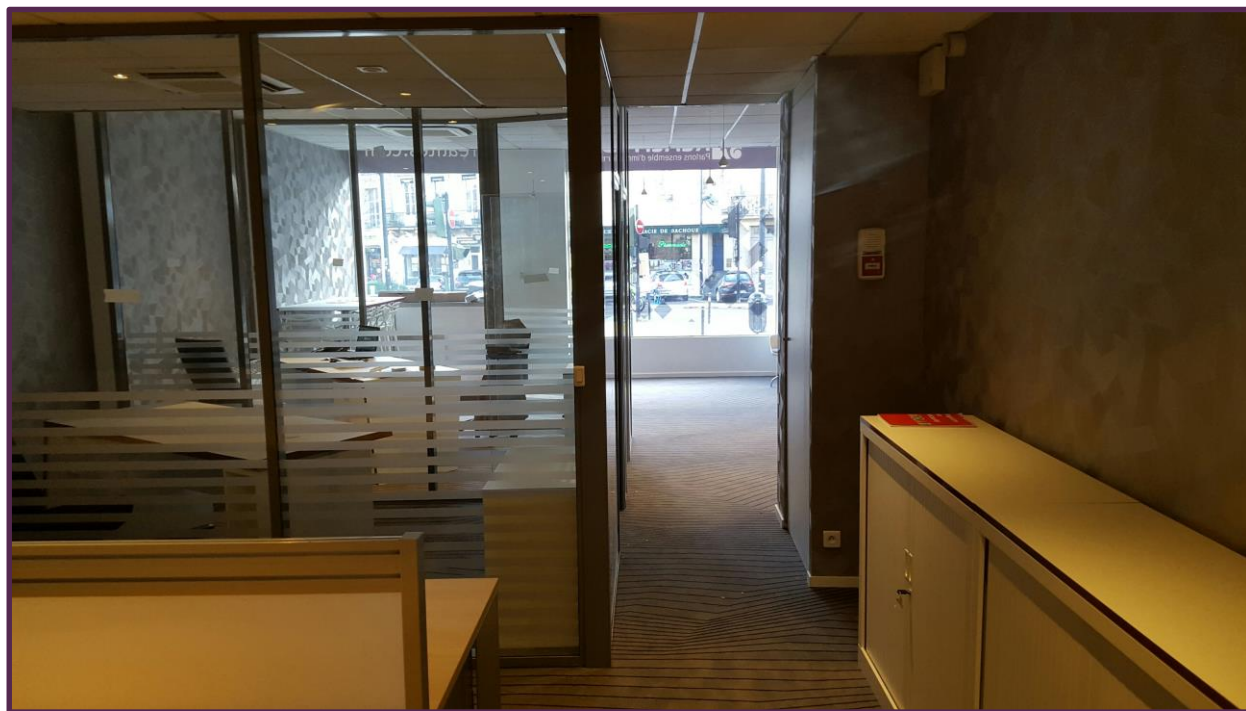
- 25 M€ pour standardiser le co-investissement et trouver un relais de croissance non dilutif pour les actionnaires
- 9 M€ engagés sur 22 opérations à ce jour, près de 5 M€ versés
- Objectif de 1 000 logements à 3 ans, en développant notamment Bordeaux

Ouverture d'une nouvelle agence à Bordeaux *

- Bordeaux est avec Nantes et Rennes, l'une des 3 principales métropoles du Grand Ouest
- Bordeaux présente un marché dynamique et raisonnablement concurrentiel, pouvant offrir des synergies avec celui de La Rochelle
- La nouvelle agence, sise à proximité du Cours Georges Clémenceau, a été inaugurée fin 2015 !

** évènements annoncés lors de la présentation des comptes 2014*





Evolution de la gouvernance du groupe

- Déconsolidation des logiques managériales
- « Incentive » des patrons de filiales sur leur résultat opérationnel
- Nomination d'un Secrétaire Général

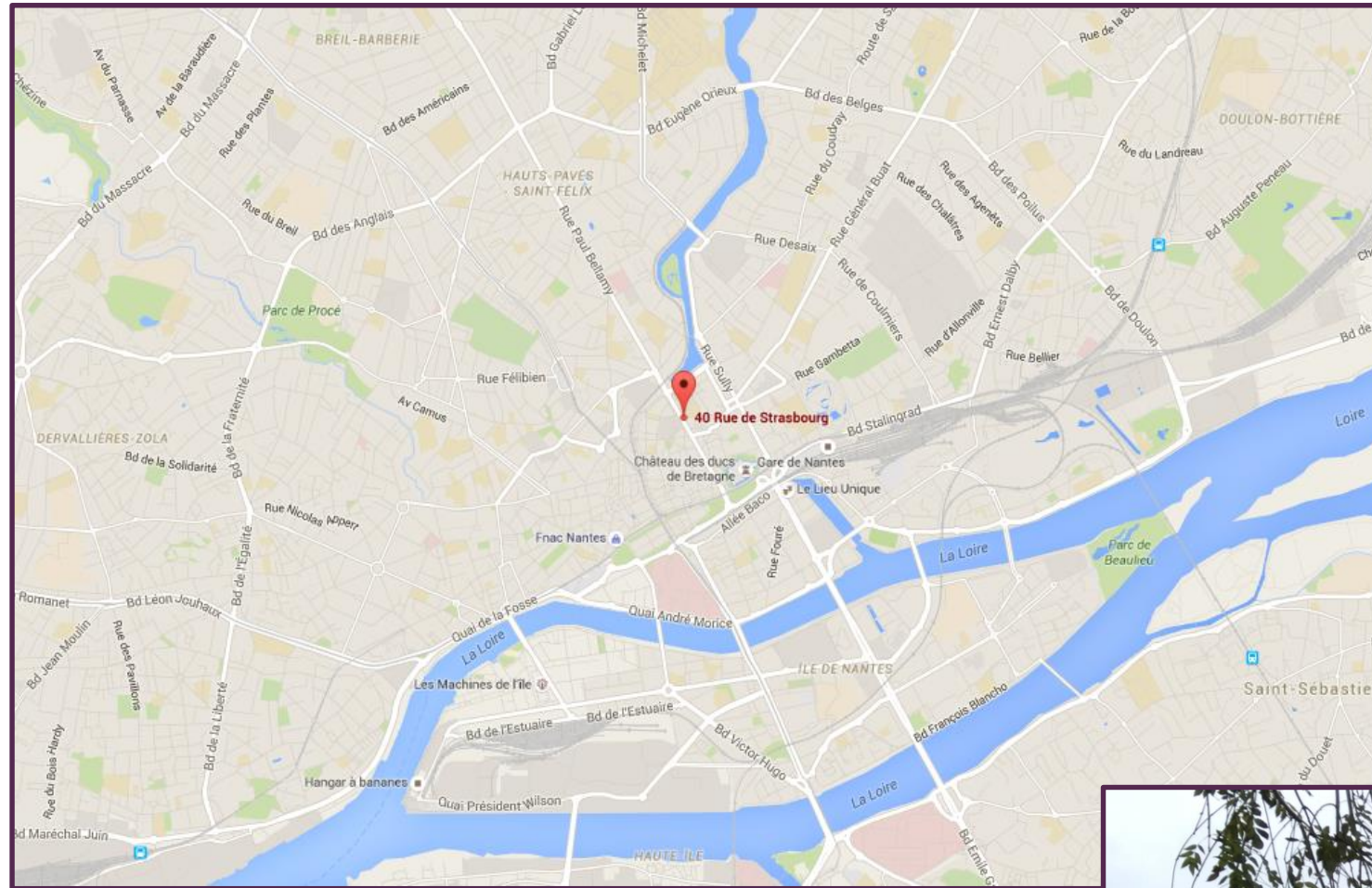
Ouverture d'une vitrine institutionnelle à Nantes

Ouverture d'une nouvelle agence à Paris

- Signature d'un bail commercial en mars 2016 pour 300 m² de locaux commerciaux au 92 rue de Rennes à Paris
- Développement d'une équipe commerciale en 2016
- Développement d'une équipe de promotion immobilière en 2017



Une vitrine commerciale de Centre Ville à Nantes





soizic besseau
in'side
Architecture d'intérieur
Aménagement
Design d'espace - Conseil





soizic besseau
in'side
Architecture d'intérieur
Aménagement
Design d'espace - Conseil



Une activité qualitative
en forte hausse

Partie 2.2



- Maîtrise foncière pour la construction de 1 426 logements (+148% par rapport à 2014)
- Développement équilibré (*multi-produits, multi-tailles, multi-métropolitains*) et mieux « margé » (+3% de marge brute)
- Pas de dossier abandonné

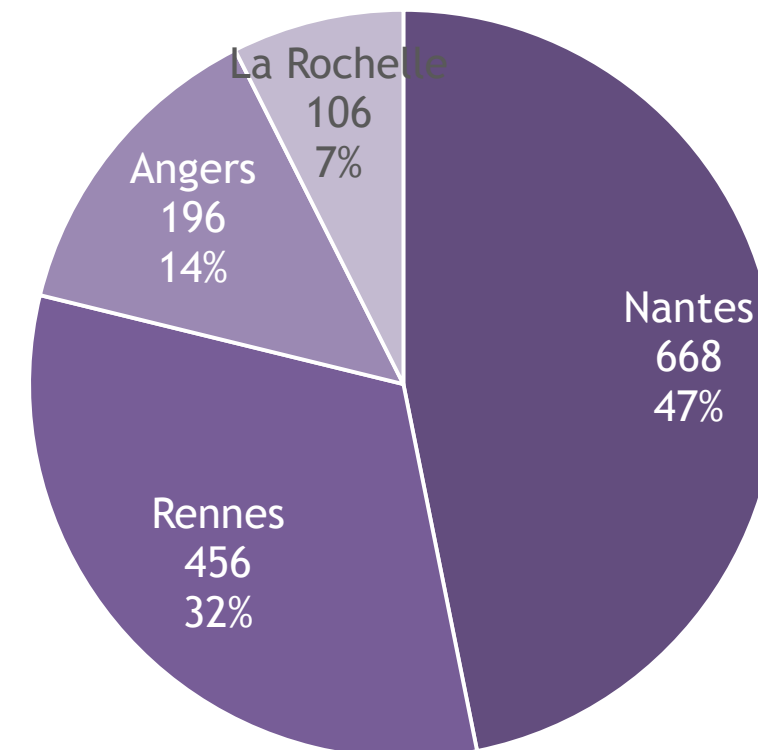


ANGERS - SCCV PRUNIER
Collectif 20 logements

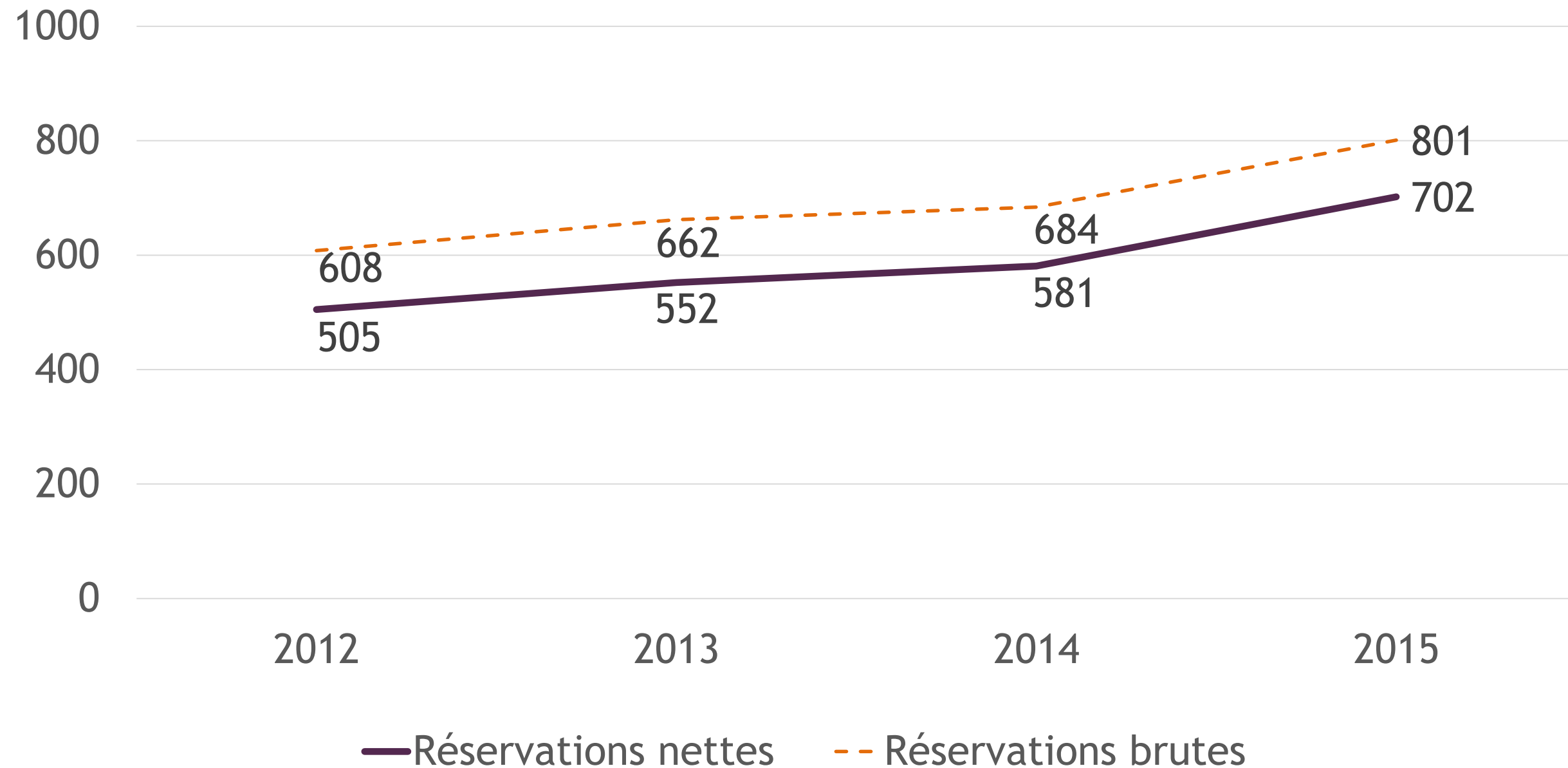


LA ROCHELLE - SCCV NEWTON
Résidence étudiante 106 logements

Répartition géographique
du développement 2015
(en nb de lots)



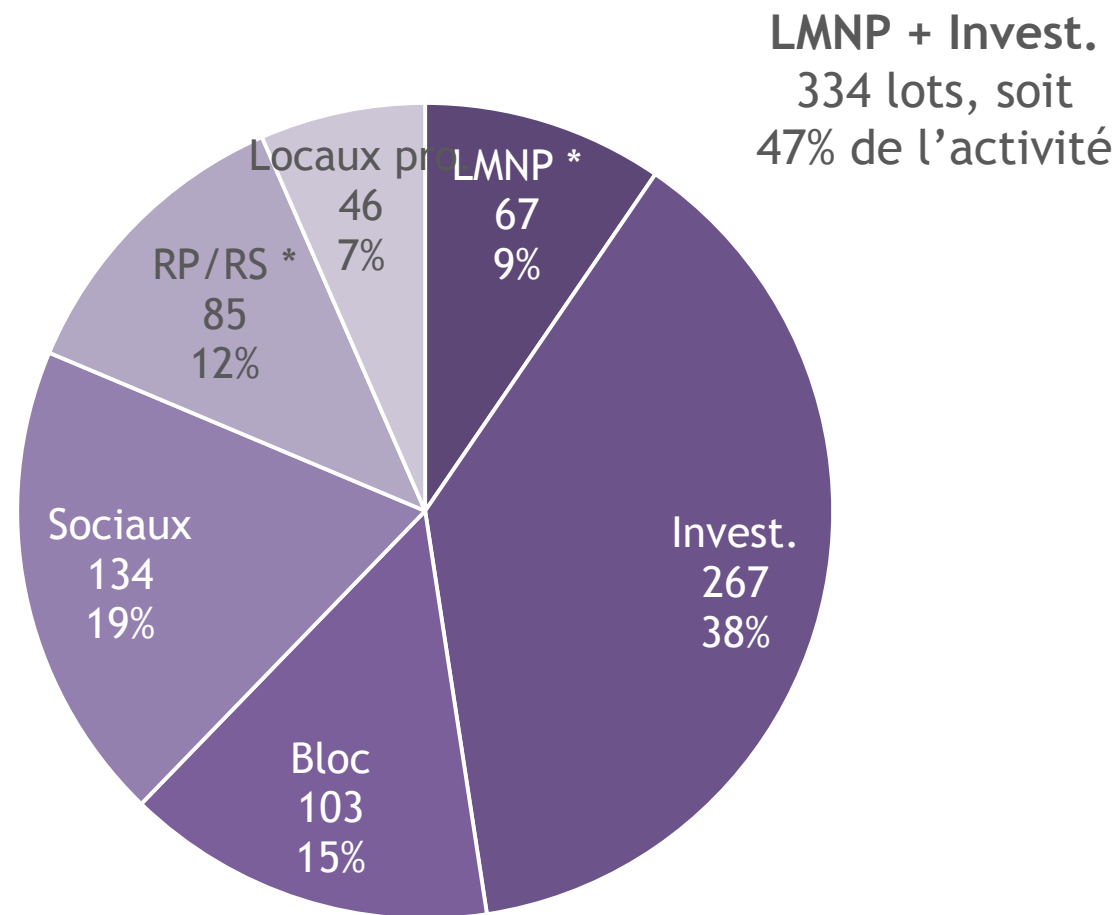
Evolution du nombre des réservations *(en nb de lots)*



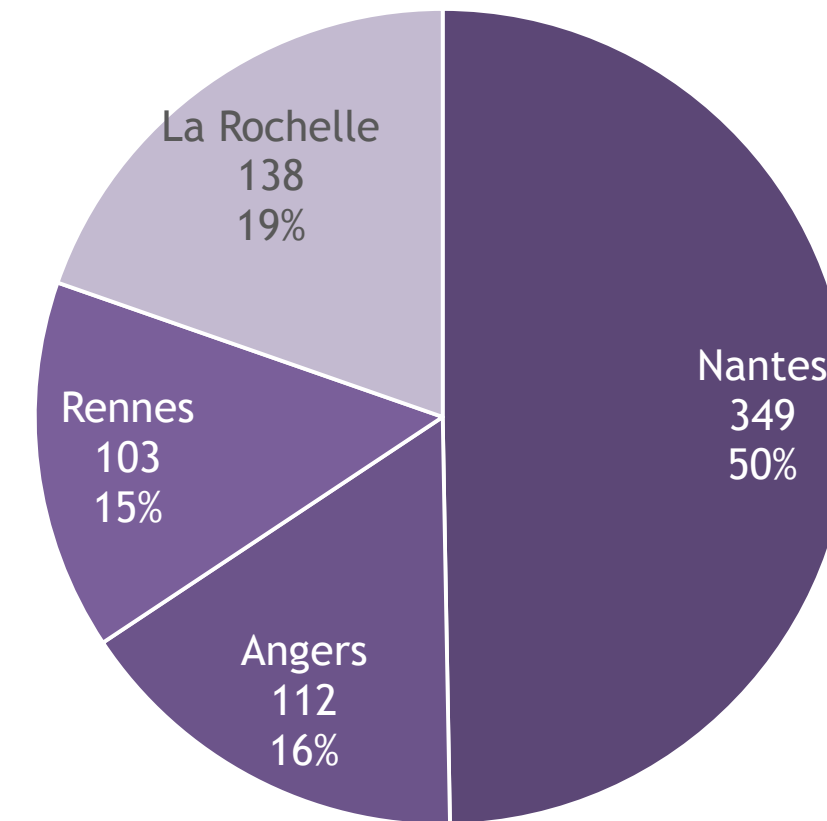
- Augmentation du nombre de réservations nettes de 20,8%
- Amélioration du taux d'annulation de 15,1 % en 2014 à 12,4% en 2015



Répartition ventes par typologie d'acquéreurs
(en nb de lots)



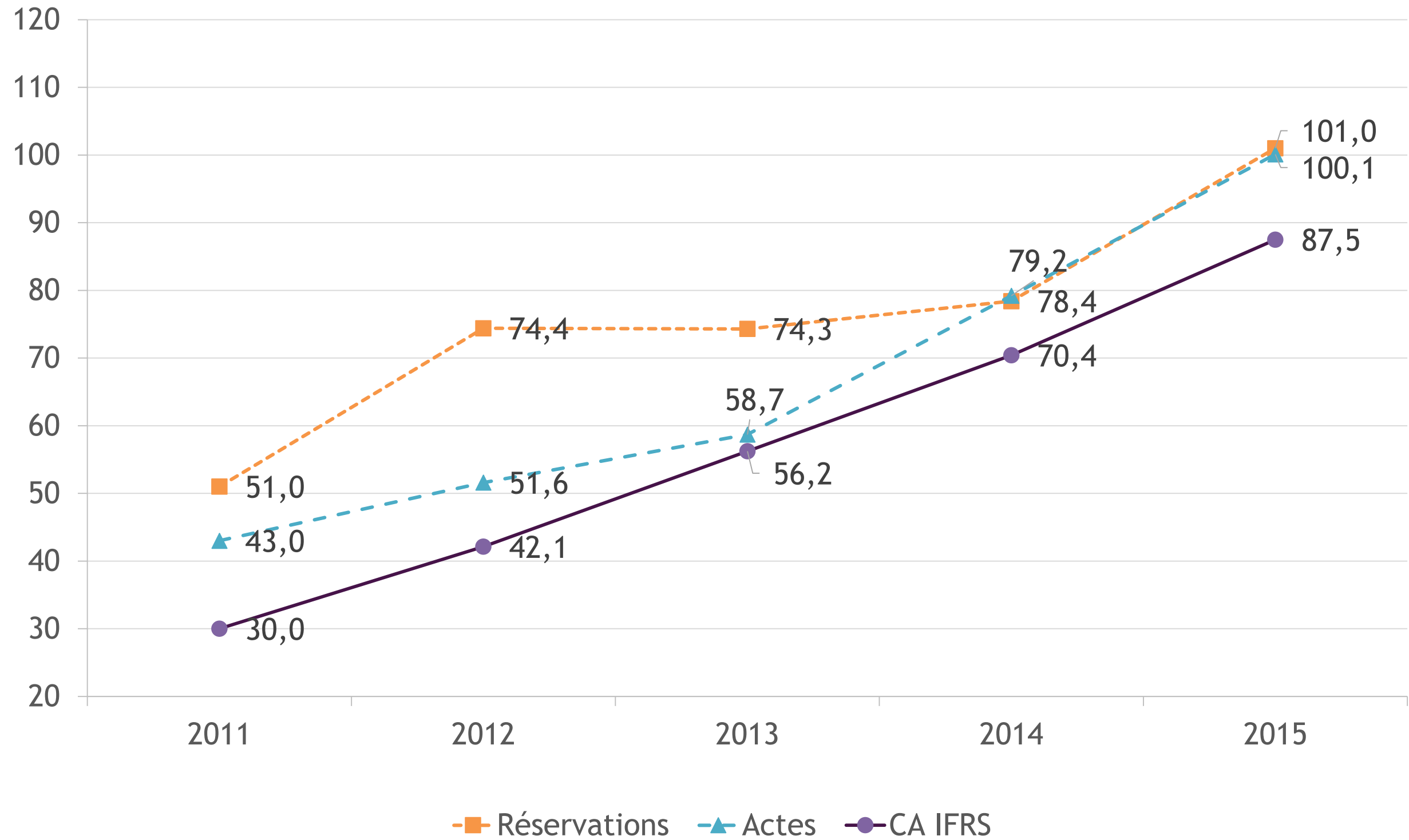
Répartition ventes par agence
(en nb de lots)



- Augmentation de la part de ventes à bailleurs sociaux et « bloc » (de 12% en 2014 à 34% en 2015)
- Rationalisation des ventes LMNP * (de 43% à 9%)
- Montée en puissance de l'agence de La Rochelle (36 réservations en 2014, soit + 283%)

* LMNP : Loueur Meublé Non Professionnel / RP : Résidence Principale / RS : Résidence Secondaire





Les comptes au 31/12/2015

Partie 3



<i>En milliers d'euros</i>	31/12/15	31/12/14	<i>Variation (vs 2014)</i>	
Chiffre d'affaires	87 474	70 359	17 115	24,3%
Marge brute	12 959	10 669	2 290	21,5%
Quote part de résultat net des MEE*	116	-188		
Marge brute après MEE *	13 075	10 481		
Taux de marge brute	14,95%	14,90%		
Charges de structure	-9 569	-7 608	-1 961	25,8%
Résultat Opérationnel	3 506	2 873	633	22,0%
Taux de marge opérationnelle	4,01%	4,08%		
Résultat financier	-222	-13		
Impôt sur le résultat	-747	-727		
Résultat net	2 538	2 133	405	19,0%
Taux de marge nette	2,90%	3,03%		
Part du groupe	2 027	1 199	828	69,1%
Intérêts minoritaires	511	934	-423	-45,3%
Résultat part groupe par actions (non dilué)	0,78	0,54		

Taux de marge brute après MEE* et du résultat opérationnel stables

27 ETP supplémentaires au 31 décembre 2015

Intégration globale d'ARTELISE

Forte augmentation du RNpg, qui devrait permettre la distribution d'un dividende de 40 centimes par action

* MEE : Mise En Equivalence



- Les modes actuels de comptabilisation des prestations de services « intra-groupe » entraînent une prise en compte tardive de la marge associée. Tant que REALITES est en croissance, cela obère la rentabilité du groupe.
- Il existe 3 types de retraitement :

Facturation concernée	Type de retraitement	Impact 2015 (en K€)	Impact cumulé (en K€)
Toutes prestations de services	→ Marges stockées	- 573	- 977
Honoraires de commercialisation	→ Coûts fixes associés aux ventes	- 136	- 370
Frais de communication	→ Coûts de communication	- 287	- 2 834
		- 996	- 4 181

- Ces retraitements seraient limités si les sociétés de projet étaient considérées comme tierce par rapport au groupe.
- Cette orientation impliquerait notamment la mise en équivalence des sociétés de projet.



<i>En milliers d'euros</i>	31/12/15	<i>30/06/15</i>	<i>31/12/14</i>	<i>Variation (vs 2014)</i>	
Immobilisations corporelles et incorporelles	6 255	6 211	6 202	53	1%
Immeubles de placement	3 291	3 299	3 306	-15	0%
Autres actifs non courants	3 863	4 197	5 031	-1 168	-23%
Total Actifs non courants	13 409	13 707	14 539	-1 130	-8%
Stocks et travaux en cours	63 404	69 733	58 850	4 554	8%
Clients et comptes rattachés	29 896	22 765	25 206	4 690	19%
Autres actifs courants	13 284	14 613	13 972	-688	-5%
Trésorerie et équivalents de trésorerie	11 961	8 582	7 088	4 873	69%
Total Actifs courants	118 545	115 693	105 116	13 429	13%
TOTAL ACTIF	131 954	129 400	119 655	12 299	10%

Bonne commercialisation des projets avec une variation des stocks moindre que celle du CA

Amélioration constante des positions de trésorerie



<i>En milliers d'euros</i>	31/12/15	<i>30/06/15</i>	<i>31/12/14</i>	<i>Variation (vs 2014)</i>	
Capitaux Propres	31 795	27 398	27 784	4 011	14%
Emprunts bancaires non courants	21 462	21 930	15 408	6 054	39%
Autres passifs non courants	2 913	2 246	2 299	614	27%
Total Passifs non courants	24 375	24 176	17 707	6 668	38%
Provisions courantes	139	71	69	70	101%
Fournisseurs et comptes rattachés	29 211	28 207	33 032	-3 821	-12%
Emprunts courants	26 534	32 536	20 320	6 214	31%
Autres passifs courants	19 900	17 012	20 743	-843	-4%
Total Passifs Courants	75 784	77 826	74 164	1 620	2%
TOTAL PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES	131 954	129 400	119 655	12 299	10%



<i>En milliers d'euros</i>	31/12/15	31/12/14	Variation (vs 2014)	
Dette sur emprunts obligataires	14 843	8 200	6 643	81%
Ouvertures de crédits aux SCCV	21 775	17 577	4 198	24%
Autres dettes financières	5 091	3 377	1 714	51%
Trésorerie active	-11 961	-7 088	-4 873	69%
Endettement net	29 748	22 066	7 682	35%
Capitaux propres	31 795	27 784	4 011	14%
Gearing hors crédit bail immobilier	94%	79%	14%	18%
Dette sur crédit-bail immobilier	6 287	6 574	-287	-4%
Gearing y compris crédit bail immobilier	113%	103%	10%	10%

Complément d'IBO en mars 2015 pour 7,5 M€, dont 2,1 M€ par compensation de créances

Dont SCCV MARIE THERESE pour 6,5 M€

Dont 3,25 M€ d'autorisations de découvert



<i>En milliers d'euros</i>	31/12/15
Capitaux propres groupe	25 903
Co-investissements	5 893
Obligations 2013 - 2019	14 843
Total ressources financières haut de bilan	46 639
Holding, dont crédit vendeur LE FEUNTEUN	3 594
Sociétés de projets	31 852
Sociétés de services	2 219
Trésorerie disponible tous secteurs	8 974
Total affectation des ressources haut de bilan	46 639

NB : Accord commercial à 25 M€ avec KEYS AM, et potentiel complémentaire avec GLAD PATRIMOINE



Variation de la trésorerie (TFT)

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2015	31/12/2014	<i>Variation (vs 2014)</i>	
Capacité d'autofinancement	4 811	4 702	109	2%
Intérêts et impôts versés	-1 673	-1 452	-221	15%
Variation du BFR	-12 047	-6 692	-5 355	80%
Flux net d'investissements	-251	-535	284	-53%
Augmentation de capital de la société mère	0	7 385	-7 385	-100%
Variation des capitaux propres des minoritaires	2 506	102	2 404	2357%
Dividendes versés (y compris au minoritaires)	-719	-441	-278	63%
Variation des emprunts hors crédits SCCV	5 643	-249	5 892	-2366%
Variation des emprunts des crédits SCCV	4 197	383	3 814	995%
Variations des opérations de financement	11 627	7 180	4 447	62%
Variation de trésorerie	2 467	3 203	-515	-16%
Trésorerie de clôture	8 974	6 507	2 467	38%



REALITES

Variation consolidée : + 2 467

Variation de trésorerie holding : + 10 284

Dividendes versés : - 518

Crédit vendeur LE FEUNTEUN : + 758

Financement obligataire : + 6 643

Co-investisseurs : + 2 429

Autres variations : + 977

Pôle services

Variation de trésorerie pôle
services : + 468

Sociétés de projet

Variation de trésorerie sociétés de projet : - 8 285

Résultats des sociétés de projet : + 1 883

Investissement dans les sociétés de projet : - 10 044

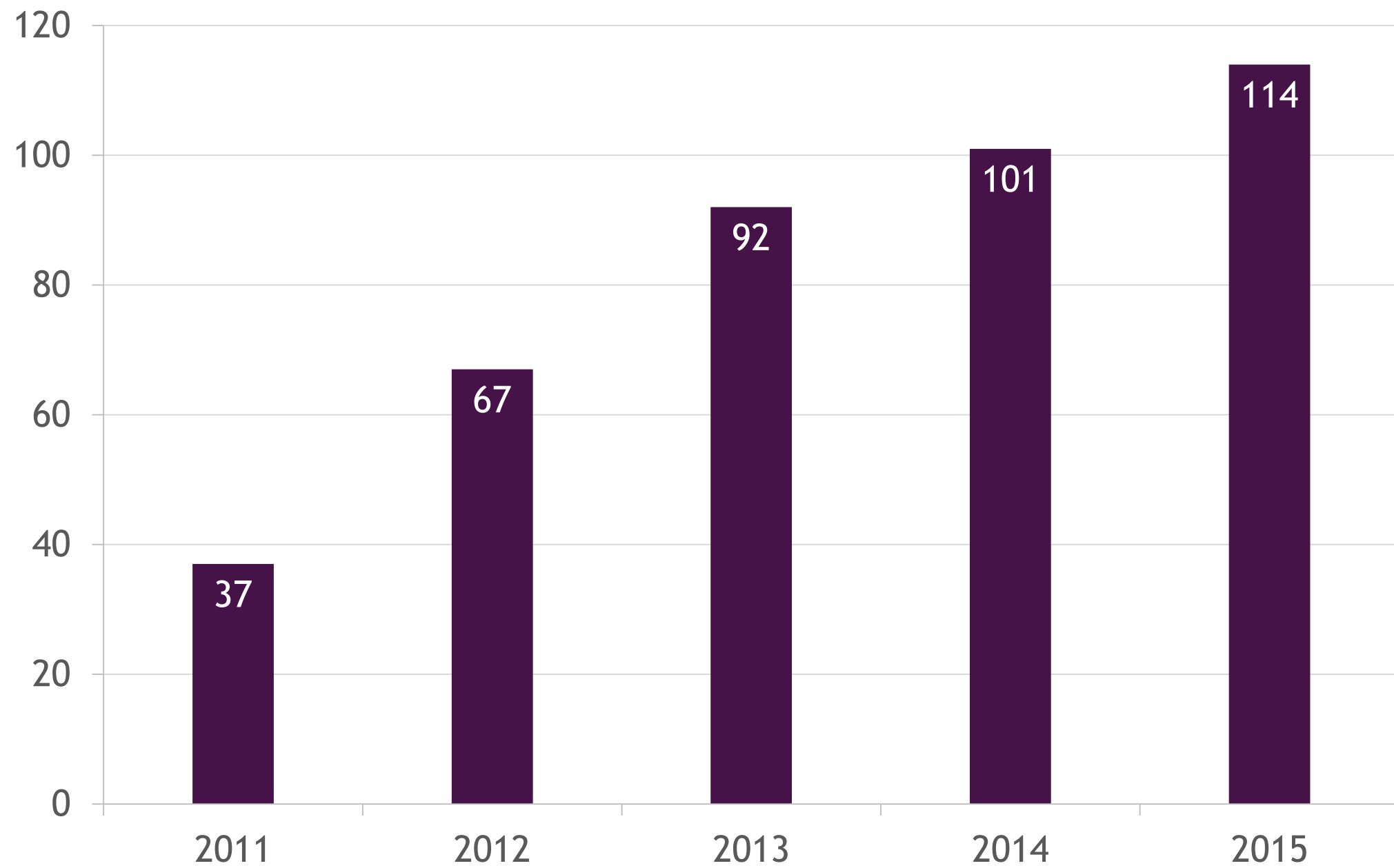


Points d'amélioration

Constats 2015

- | | | |
|-------------------------------|---|--|
| ○ Mise en œuvre d'ARTELISE | → | Société à l'équilibre |
| ○ Trop de projets abandonnés | → | Pas de projet abandonné |
| ○ Coûts de distribution | → | Création de la société REALITES IMMOBILIER |
| ○ Impact court terme d'HEURUS | → | Société à l'équilibre |



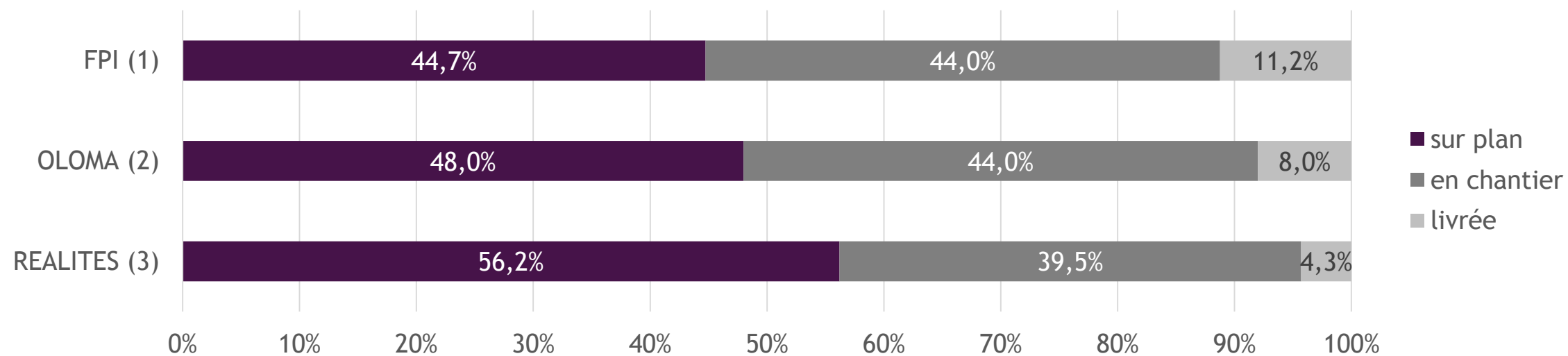


... soit 15,6 mois de
chiffre d'affaires



- Offre commerciale après GFA * :
 - Total HT de 55,4 millions d'euros
 - Représentant 323 logements dont 32 achevés
 - *La production en phase de travaux est commercialisée à hauteur de 75% (en nb de lots).*
- Offre commerciale avant GFA * :
 - Total HT de 62,5 millions d'euros
 - Représentant 414 logements
 - *La production avant travaux est commercialisée à hauteur de 37% (en nb de lots).*
- Total de l'offre commerciale disponible à la vente 117,9 millions d'euros, représentant 737 logements.

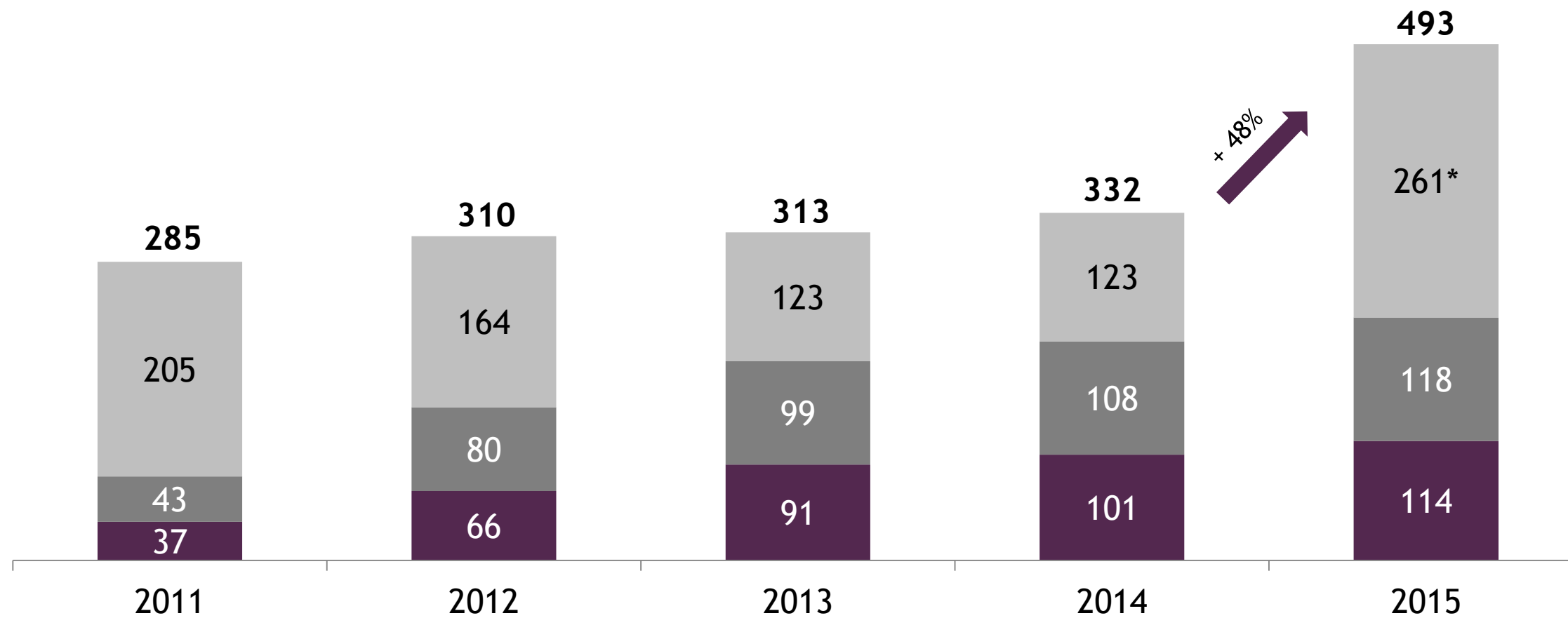
Répartition de l'offre commerciale (en nombre de lots)



Sources (1) dossier de presse FPI, (2) chiffres T4 2015 observatoire OLOMA, (3) données internes REALITES

* GFA : Garantie Financière d'Achèvement





- Portefeuille foncier : chiffre d'affaires lié aux fonciers sous promesse
- Offre commerciale : lots disponibles à la vente
- Backlog commercial : chiffre d'affaires acquis mais non comptabilisé

* dont 67 M€ pour un projet d'aménagement dans la métropole nantaise à répartir sur plusieurs exercices

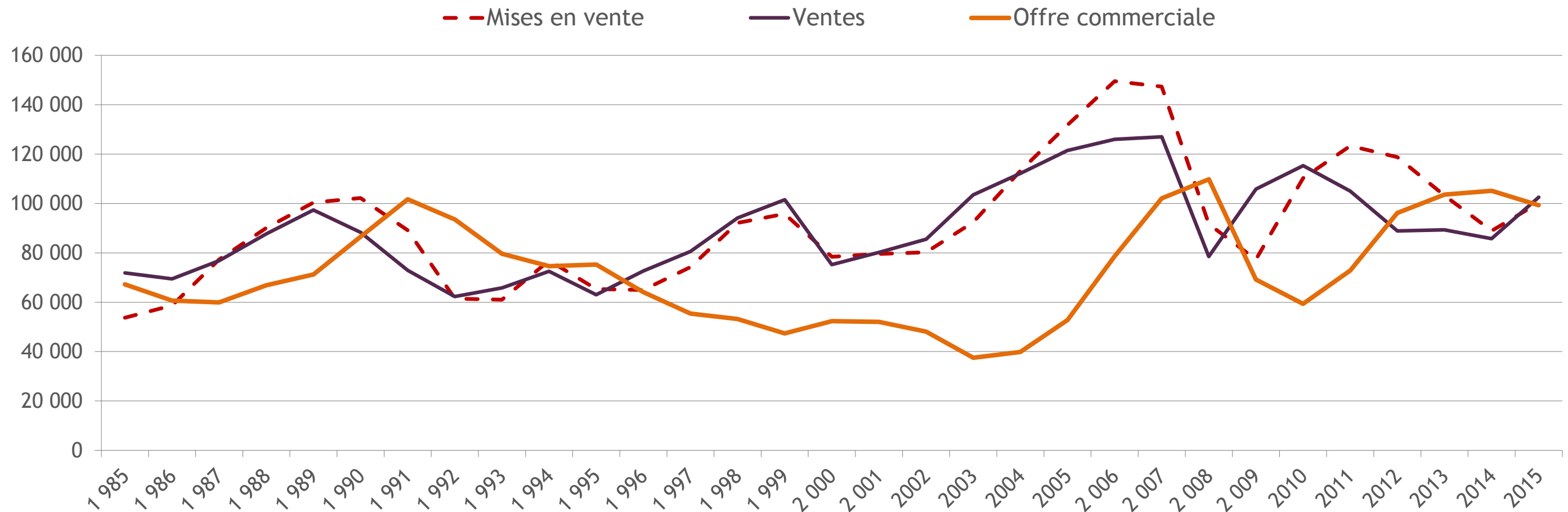


Quelques mots sur le marché

Partie 4

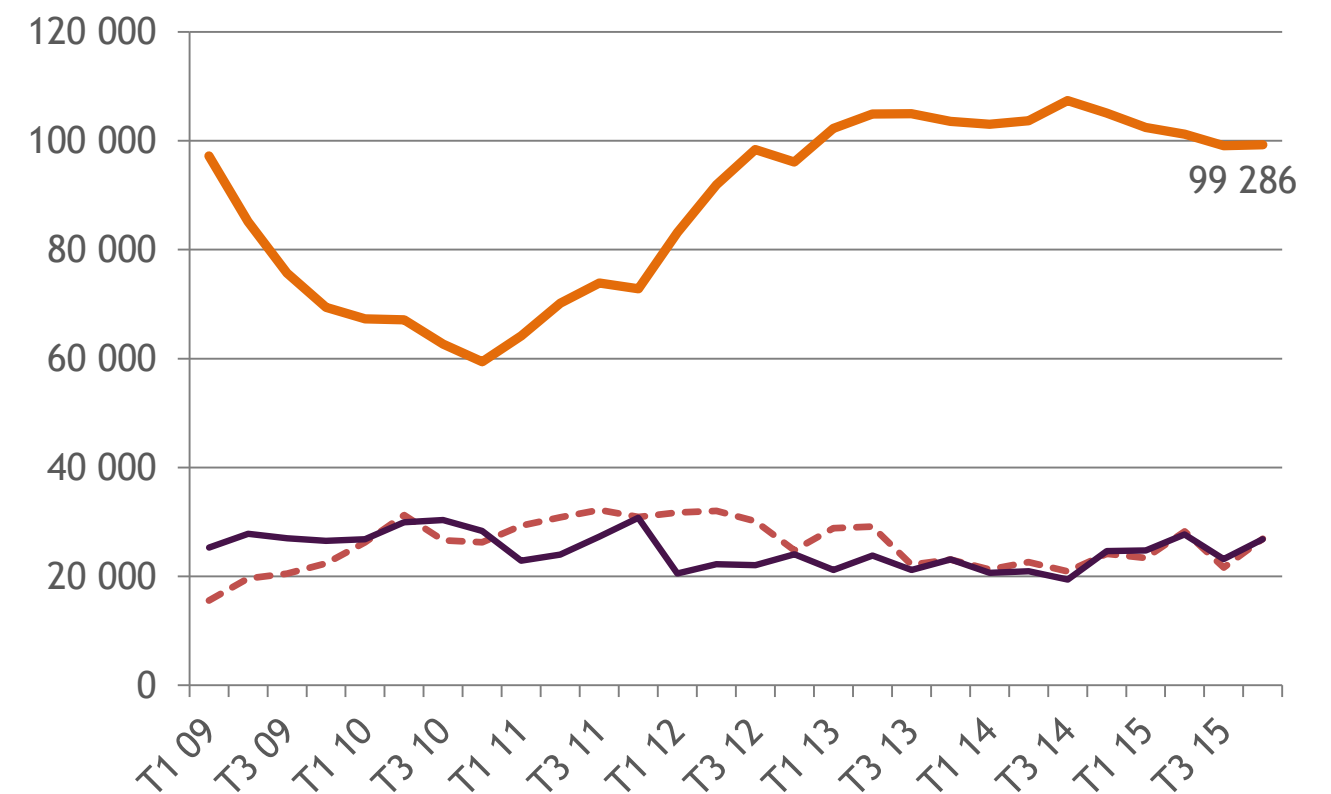


Evolution de l'activité en France depuis 1985



Analyse du marché :

- Augmentation des mises en vente (+ 12% sur les mises en vente par rapport à 2014), mais dans une moindre mesure que les ventes, au plus haut depuis 4 ans avec 102 500 ventes (+ 20%)
- Assainissement du marché avec une offre commerciale sous les 100 000 logements (*moins de 12 mois de stock*)
- Après, même très en deçà des plus hauts niveaux historiques, attention à ne pas recharger trop vite...
- ... surtout compte tenu de l'incertitude qui règne autour du devenir des dispositifs d'aide (PINEL, LMNP...).



Source : <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/logement-construction/>



Perspectives et opportunités

Partie 5



Distribution de dividendes

REALITES va proposer à l'Assemblée Générale du 24 juin 2016 le versement d'un dividende de 40 centimes par action *(6,4% de rentabilité sur un prix d'action à 6,25 euros)*.

L'objectif de distribution de dividendes à compter de 2017 est fixé à 80 centimes par action.



Objectif 2016

Dépasser les 100 M€ de CA

3 objectifs clairs d'ici 2018

Atteindre les 150 M€ de CA

Améliorer la marge brute moyenne de nos projets à 18%

Tendre vers 7% de RO et 4% de RNpg



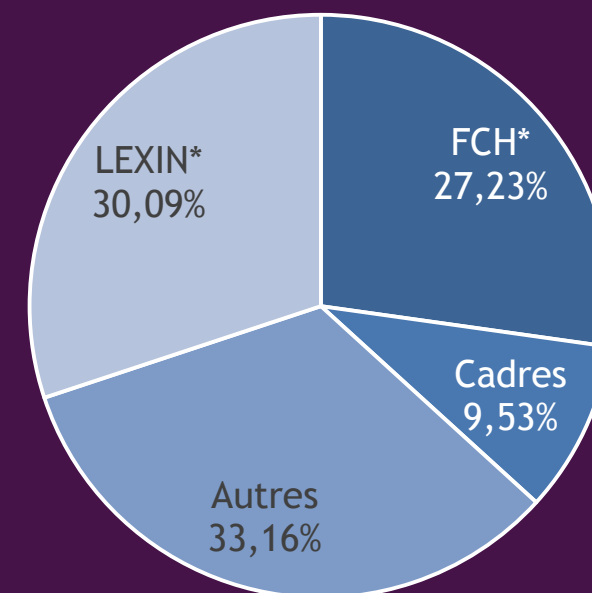


Coté sur ALTERNEXT depuis le 12 mai 2014.



Evolution du cours sur 12 mois / Source : www.boursorama.com le 07/03/2016

Répartition du capital de REALITES au 31/12/2015



* actions de concert

Contact investisseurs : Olivier JEHANNET - o.jehannet@realites.com



REALITES

Parlons ensemble d'immobilier

www.realites.com

SIÈGE SOCIAL :

Immeuble Le Cairn
103, route de Vannes
CS 10333
44803 Saint-Herblain CEDEX

Tél. 02 40 75 50 91

info@realites.com

Nos agences

4, rue Jacques Bordier
49100 Angers
Tél. 02 41 42 82 83

1, rue Lafaurie Monbadon
33000 Bordeaux
Tél. 05 57 99 12 98

35 bis, avenue Michel Crépeau
17000 La Rochelle
Tél. 05 46 07 07 21

18 bis, rue du 33^e Mobiles
72000 Le Mans
Tél. 02 43 81 84 84

84, mail François Mitterrand
35000 Rennes
Tél. 02 23 46 78 94

