



RÉSULTATS ANNUELS 2018

Réunion **SFAF** – 22 mars 2019

Yoann Choin-Joubert, Président Directeur Général

Christophe de Brébisson, Secrétaire Général

PLAN DE LA PRÉSENTATION

PARTIE 1 | STRATÉGIE ET DÉVELOPPEMENT

PARTIE 2 | FAITS MARQUANTS

PARTIE 3 | PERFORMANCE COMMERCIALE

PARTIE 4 | PERFORMANCE FINANCIÈRE

PARTIE 5 | PERSPECTIVES ET AMBITIONS

PARTIE 1

STRATÉGIE ET DÉVELOPPEMENT

LE PARI DE L'INTELLIGENCE DES TERRITOIRES

LE PRINCIPE

*De promoteur résidentiel en diffus
à **acteur du développement des territoires**,
au plus près des besoins des décideurs des collectivités.*

Une stratégie qui permet :

- le positionnement sur les appels d'offres nationaux
- le développement de projets de gré à gré répondant au programme gouvernemental « Action cœur de ville »

Une stratégie qui nécessite :

- une équipe dédiée, pluridisciplinaire : REALITES HUB 5
- une bonne connaissance des enjeux de chaque territoire et des élus
- une forte expertise dans chacun des domaines (commerce, services, sports, santé...)

« N'être qu'un promoteur mono-usage en diffus n'a plus de sens. »

LE PARI DE L'INTELLIGENCE DES TERRITOIRES

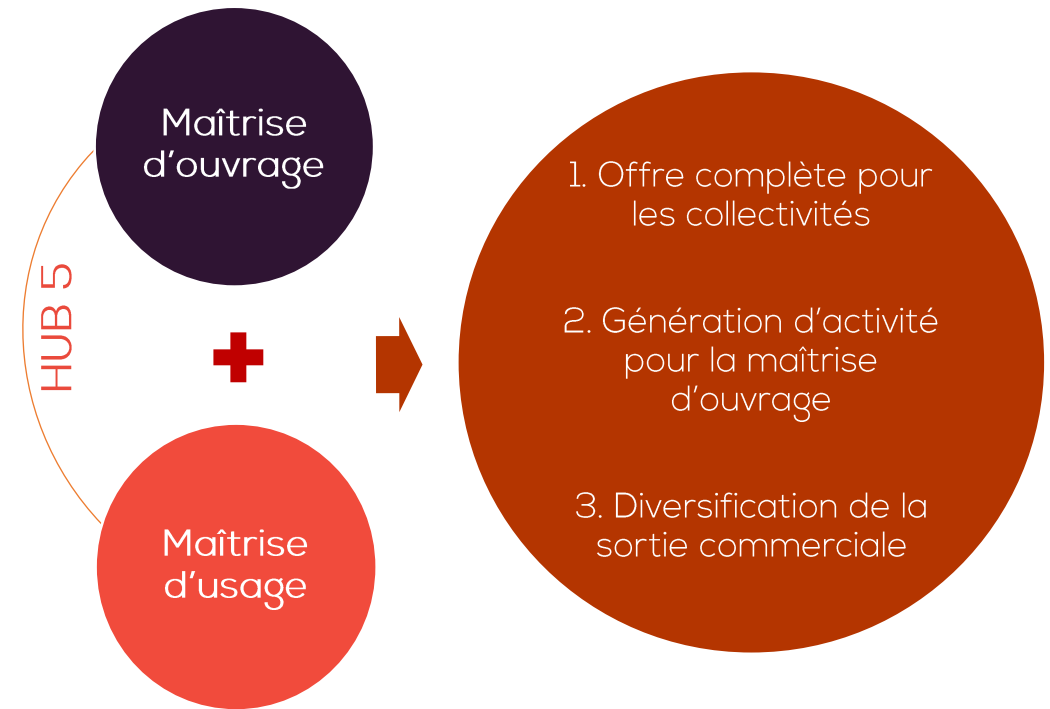
LA FILIALE DÉDIÉE

REALITES HUB 5

Le **laboratoire d'innovation et de développement de grands projets urbains** du Groupe œuvre auprès des villes moyennes (programme « Action cœur de ville ») et des métropoles pour une nouvelle offre territoriale **créatrice de valeurs, levier d'attractivité et de développement économique**.

Ce positionnement est conforté par l'enthousiasme né autour des opérations **Human'Essence à Lacanau** et **Les Villes Dorées à Saint Briec**, où les programmations sont **en phase avec les besoins identifiés sur leur territoire**.

- Une **équipe pluridisciplinaire** : urbanisme, environnement, développement économique, marketing territorial, finance, etc.



- **3 grands projets urbains** (fonciers maîtrisés) :
 - 95 000 m² développés
 - 213 M€ HT de volume d'affaires potentiel

LE PARI DE L'INTELLIGENCE DES TERRITOIRES



LES VILLES DORÉES

— SAINT-BRIEUC —

ILLUSTRATION

CONSTAT

Fortement engagée dans une politique de dynamisation de son territoire, la ville de Saint-Brieuc a pour objectifs :

- Accueillir et intégrer de nouveaux habitants
- Favoriser le dynamisme économique et commercial
- Accompagner le développement des équipements et services
- Promouvoir une qualité environnementale et paysagère en limitant l'étalement urbain

PROJET

L'accent est mis sur l'intergénérationnel avec un établissement de formation, une résidence pour étudiants, une résidence service seniors, un centre médical, des commerces, des logements familiaux...

EXPLOITATION

Chaque actif, en dehors des logements vendus libres, sera exploité par un acteur reconnu déjà identifié, et vendu en bloc séparément. La Résidence Service Seniors sera exploitée par HEURUS.



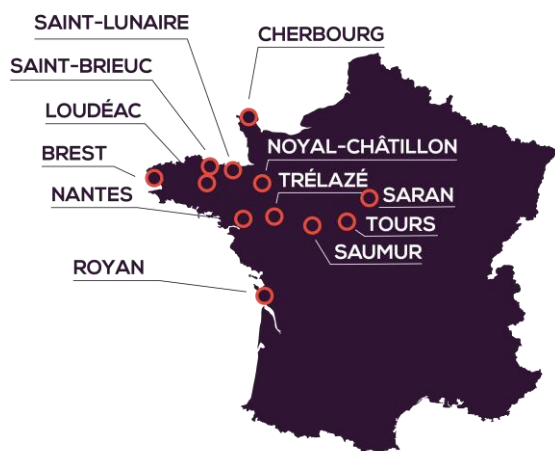
LE PARI DE L'INTELLIGENCE DES TERRITOIRES

LES FILIALES MAÎTRISE D'USAGE, UNE CONSOLIDATION DE L'ACTIVITÉ



2013

HEURUS est dédiée à la réalisation et la gestion de résidences services pour personnes seniors autonomes ou en perte d'autonomie.



2017

LONGVIA GROUP se positionne et se développe comme un opérateur global de services innovants en santé & bien-être pour le B2B ou B2C.

MedCorner City

Etude, commercialisation et exploitation de maisons médicales.

MS DEV

Etude, commercialisation et exploitation de cliniques sport & santé.



2018

UP2PLAY développe une vision nouvelle de l'univers « sports-loisirs » avec la création et l'exploitation de complexes multi-activités.



YLIUM – Les Sables d'Olonne (85)
Développement d'un complexe multi-activités de 3 500 m² dédié aux sports et aux loisirs.

PARTIE 2

FAITS MARQUANTS

FAITS MARQUANTS

UNE ANNÉE RICHE EN DÉVELOPPEMENT MALGRÉ L'ARRÊT DE YELLOPARK

PARTENARIAT HEURUS-REALITES-INFRAED



ANNÉE RECORD EN DÉVELOPPEMENT FONCIER NET



ARRÊT DE YELLOPARK



INAUGURATION DE REALITES AFRIQUE ET REALITES MAÎTRISE D'OUVRAGE MAROC



PARTENARIAT HEURUS-REALITES-INFRARED CAPITAL PARTNERS

UN FORMIDABLE ACCÉLÉRATEUR DE CROISSANCE POUR LE GROUPE

heurus
Habitat & Services

 **REALITES**
L'INTELLIGENCE DES TERRITOIRES

 **InfraRed**
Capital Partners

*Un partenariat exclusif de 250 millions d'euros sur 5 ans
pour la création de 20 à 25 résidences services seniors
à l'horizon 2025.*

INFRARED UN PARTENAIRE DE PREMIER PLAN

*Gestionnaire international d'investissements axé sur
l'immobilier et l'infrastructure.*

*Plus de 10 milliards de dollars de fonds propres dont
2 milliards dédiés à l'immobilier.*

INFRARED propriétaire des murs

REALITES en charge de la conception et la construction des résidences

HEURUS en charge de l'exploitation des résidences

En 2018 :

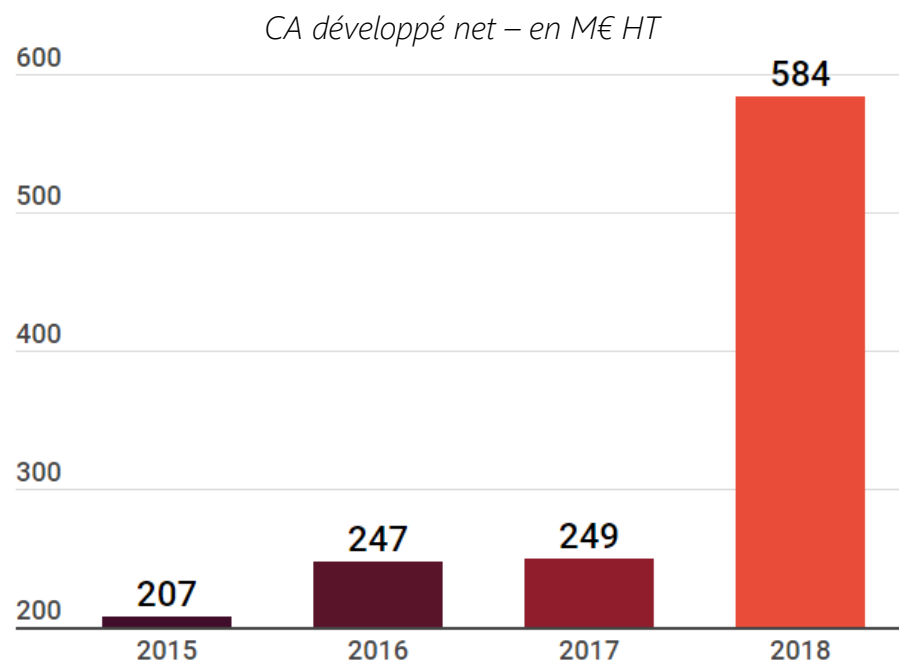
- un portefeuille de 4 résidences réservées et actées
- 5 autres projets en cours de développement et d'étude



ANNÉE RECORD EN DÉVELOPPEMENT FONCIER NET

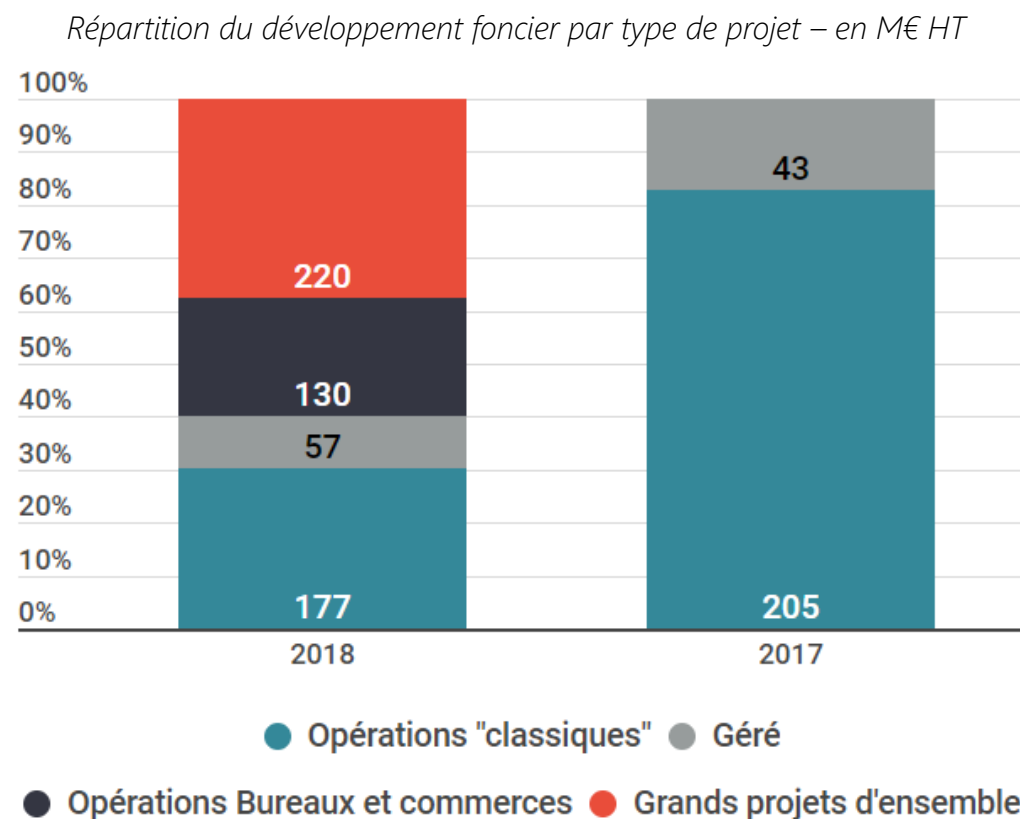
UN DÉVELOPPEMENT FONCIER NET HISTORIQUE

L'effet grands projets



Projets immobiliers développés dans l'année, nettés des dossiers abandonnés ou perdus. Le chiffre annoncé représente le chiffre d'affaires HT réalisable sur les assiettes foncières référencées.

De pur résidentiel au multi-usages



Grand projet = temps de maturation allongé *du simple au double* (± 7 ans)



ARRÊT DU PROJET URBAIN YELLOPARK

MALGRÉ L'ÉCHEC, UN PROJET À HAUTE VALEUR AJOUTÉE POUR LE GROUPE

Le 9 novembre 2018, la Présidente de Nantes Métropole a annoncé l'arrêt du projet d'aménagement urbain porté par YelloPark et la poursuite de la construction du nouveau stade sur une parcelle réduite de 9 ha.

En février 2019, il a été annoncé par la Présidente de Nantes Métropole l'abandon total du projet.

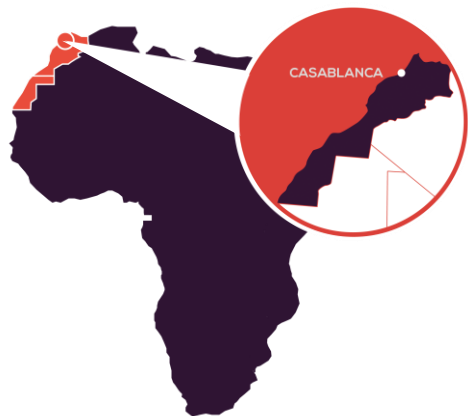
*Le projet a propulsé REALITES dans **une autre dimension***

- REALITES a produit un travail d'une **qualité exceptionnelle** pour construire un projet disruptif, vertueux tant sur le plan des finances publiques que de la responsabilité environnementale
- YelloPark **ouvre une nouvelle voie** dans le développement des territoires
- Il positionne le Groupe sur les **grands projets urbains**, qui semblaient inaccessibles il y a deux ans
- Il fait la démonstration que la **maîtrise de l'usage est essentielle**
- Son impact financier est **maîtrisé**



INAUGURATION DE REALITES AFRIQUE

PREMIÈRE ÉTAPE DU DÉPLOIEMENT DE REALITES À L'INTERNATIONAL



Créée en février 2018, la filiale est dédiée aux projets africains. Elle a vocation à porter les entités locales de maîtrise d'ouvrage du groupe.

*La première de ces entités est sa filiale **Réalités Maîtrise d'Ouvrage Maroc**, inaugurée en novembre 2018 à Casablanca.*

Novembre 2018 :

- Lauréat de l'appel à manifestation d'intérêt porté par l'AUC, relatif à l'acquisition, le réaménagement, la rénovation et l'exploitation du mythique **hôtel Lincoln de Casablanca**
- Un projet résidentiel fortement avancé (signature espérée 2^e trimestre 2019)

« Être partenaire du développement des territoires africains »



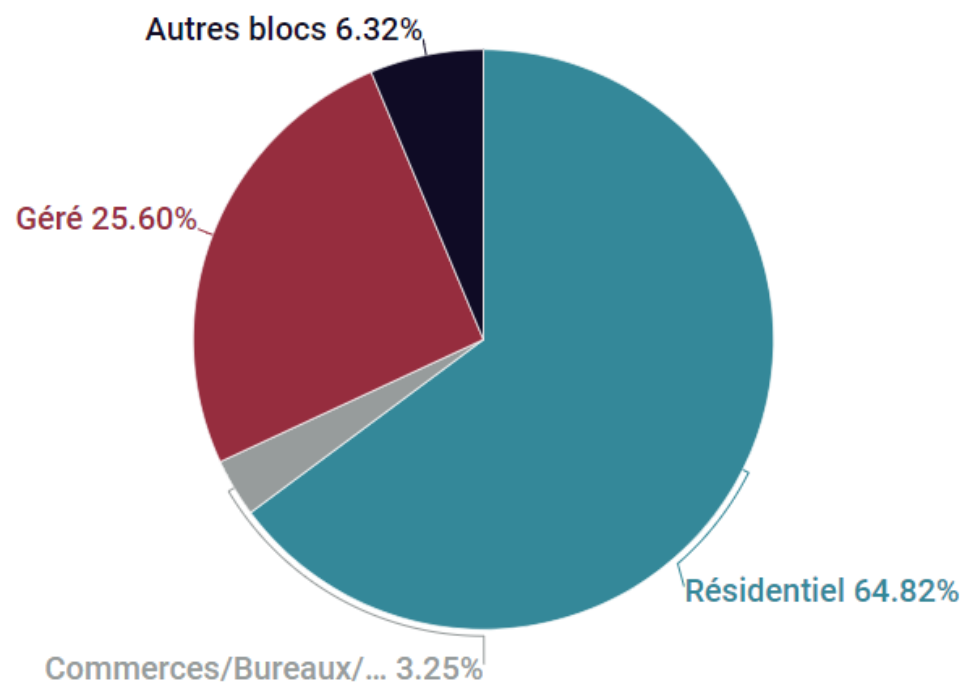
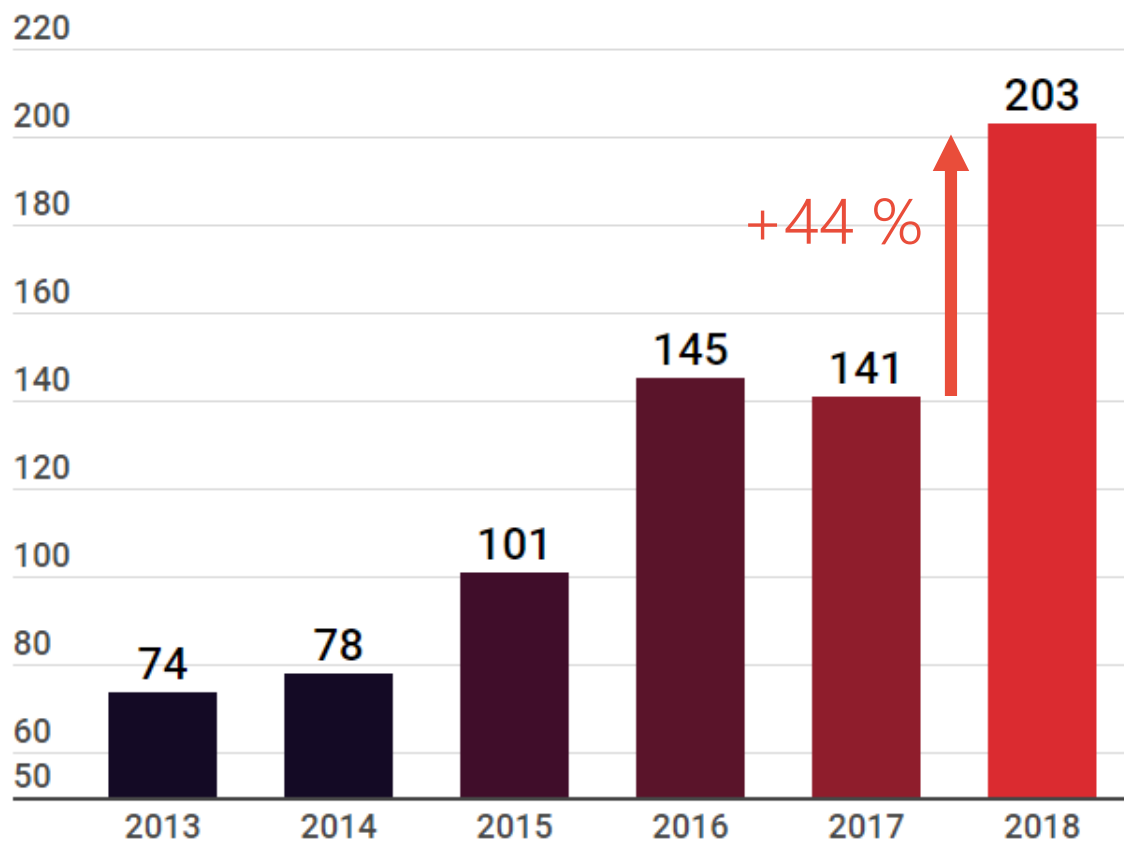
PARTIE 3

PERFORMANCE COMMERCIALE

PERFORMANCE COMMERCIALE

DES RÉSULTATS EN FORTE HAUSSE

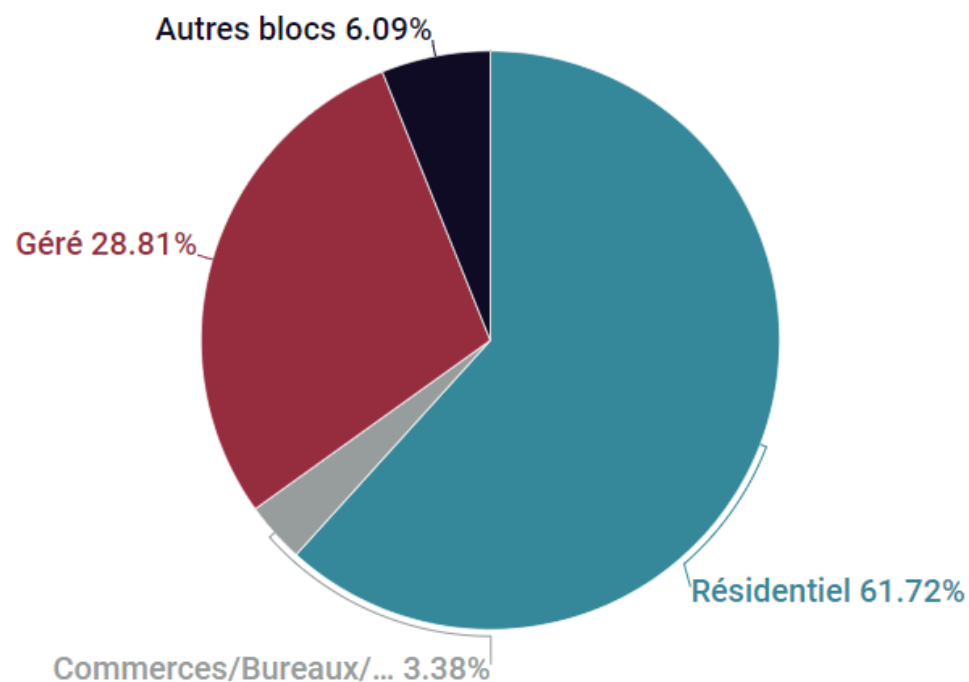
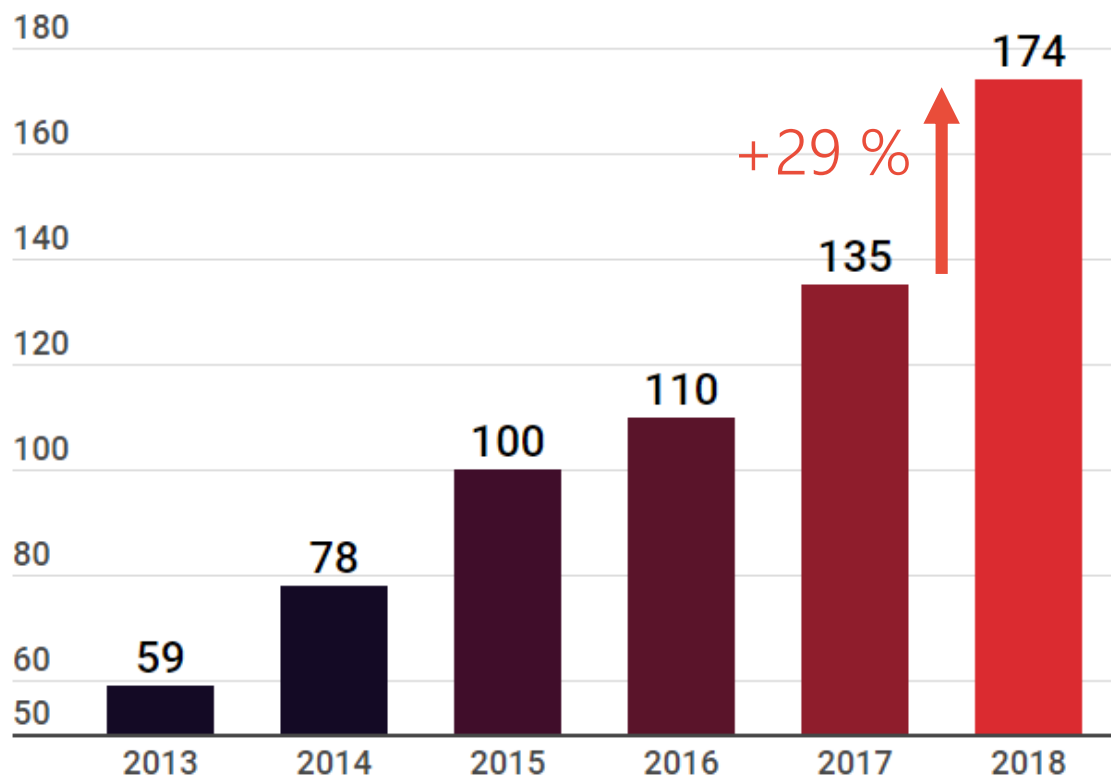
RÉSERVATIONS 2018 (CA HT – M€)



PERFORMANCE COMMERCIALE

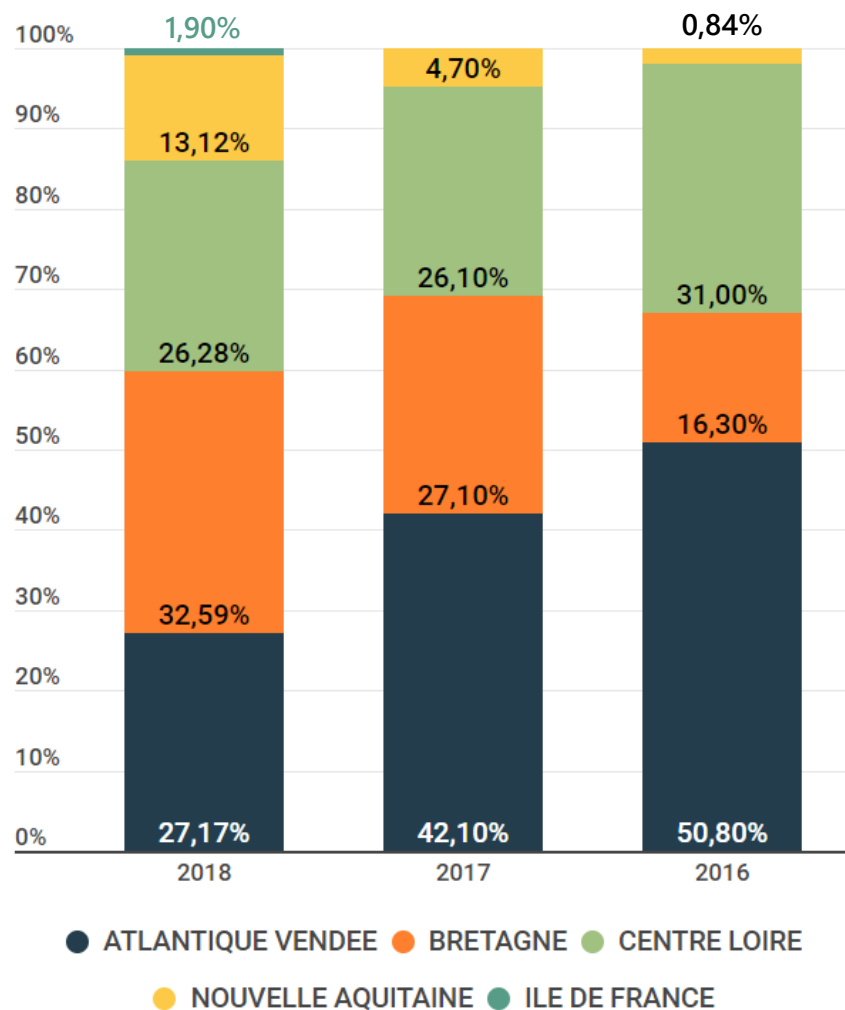
DES RÉSULTATS EN FORTE HAUSSE

ACTES 2018 (CA HT – M€)



PERFORMANCE COMMERCIALE

CONTRIBUTION DES RÉGIONS AU CA IFRS



ATLANTIQUE VENDÉE

région historique du groupe, fortement concurrentielle mais toujours attractive.

BRETAGNE

devient la première région en terme de contribution au CA.

CENTRE-LOIRE

continue à représenter plus de 25 % du CA avec un basculement du développement foncier d'Angers vers Tours et Orléans.

NOUVELLE-AQUITAINE

est en nette progression de la contribution au CA.

ILE-DE-FRANCE

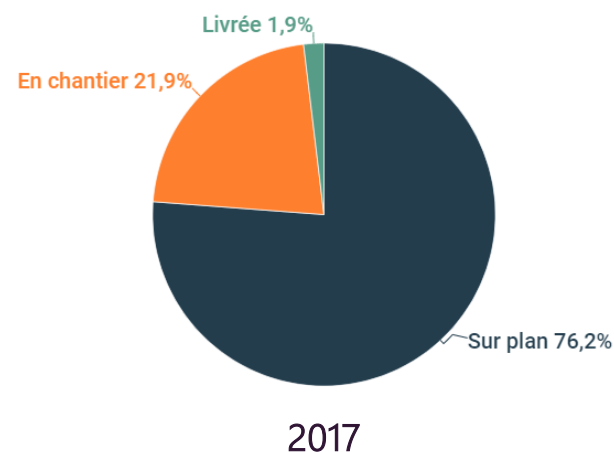
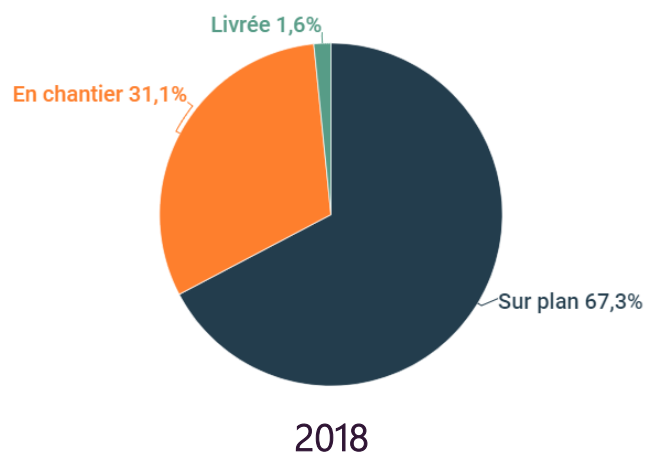
est la dernière région ouverte, avec l'objectif de représenter plus de 10 % du CA à horizon 2020.

PERFORMANCE COMMERCIALE

UNE OFFRE DISPONIBLE EN FORTE HAUSSE

	2018	2017	Evolution
Offre commerciale	176 M€	151 M€	+16,6 %
Lots réservés non actés	70,3 M€	38,6 M€	+ 82,1 %

UNE OFFRE PLUS MATURE À FIN 2018



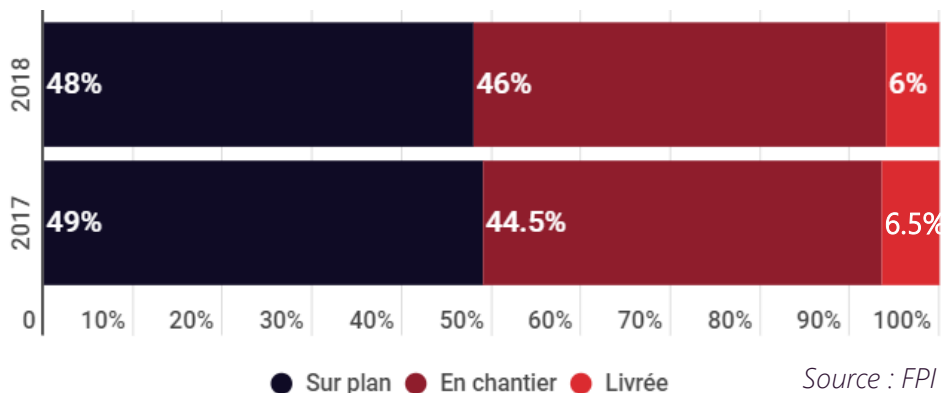
PAS DE RISQUE DE STOCK

	2018	2017	Evolution
Offre commerciale livrée	1,6 %	1,9 %	- 16,8 %

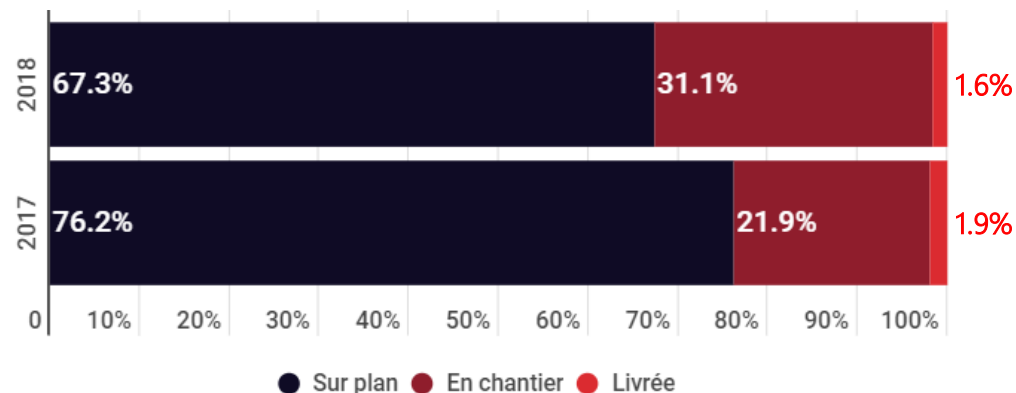
PERFORMANCE COMMERCIALE

EN TRÈS BONNE POSITION VIS-À-VIS D'UN MARCHÉ QUI N'EST PAS EN CRISE

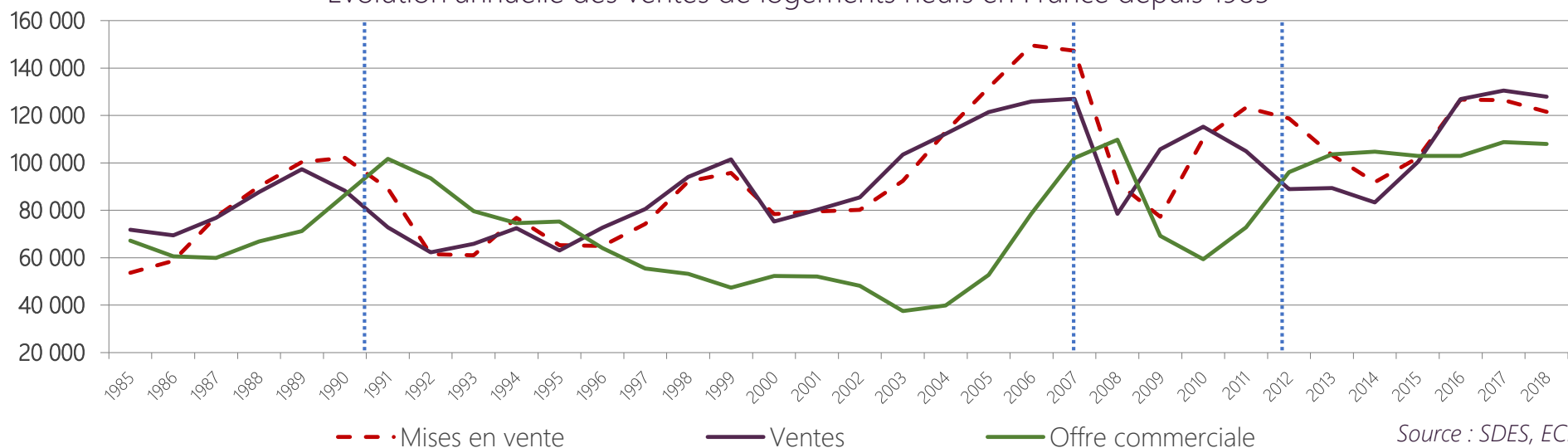
FPI



REALITES



Evolution annuelle des ventes de logements neufs en France depuis 1985



PERFORMANCE COMMERCIALE

COMMERCIALISATION DES LOTS EN TERRITOIRES B2

LES TERRITOIRES HORS PINEL, DES MARCHÉS À ADRESSER

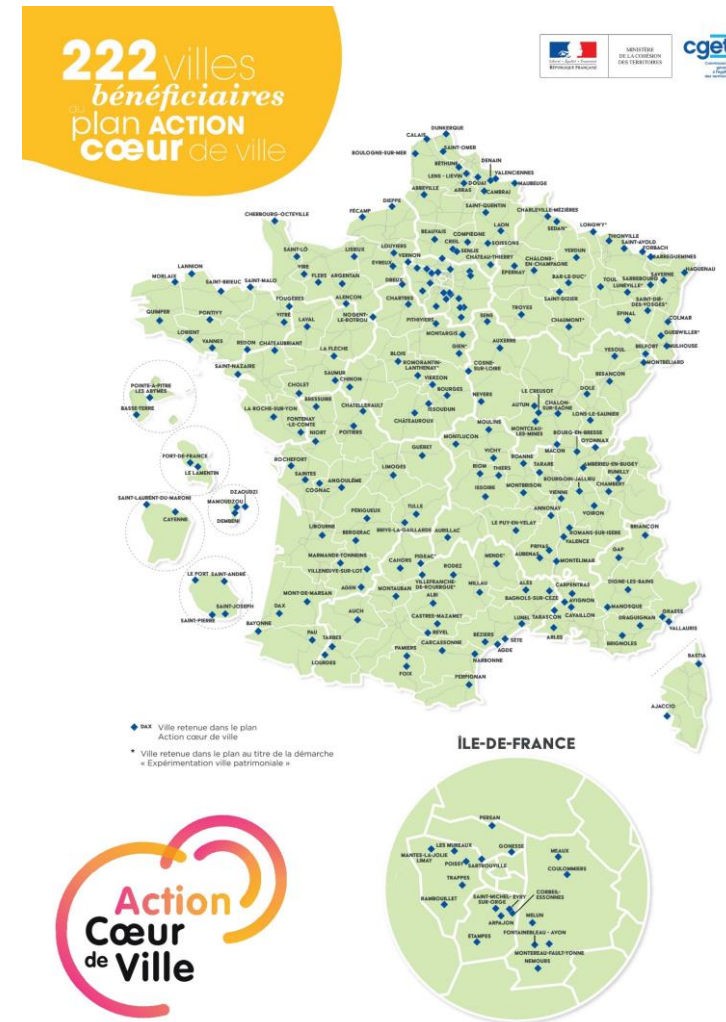
- Connus par REALITES (Angoulême, Saint-Brieuc, B2...)
- 180 lots réservés en 2018 en territoires B2 :
 - 76 % investissement locatif
 - 24 % résidence principale

REALITES, EN « ACTION CŒUR DE VILLE »

- Un programme gouvernemental : 5 ans pour revitaliser les centres-villes de 222 villes moyennes françaises
- Une double ambition : améliorer les conditions de vie des habitants et conforter leur rôle de moteur de développement du territoire.

Toutes les agglomérations hors métropoles, tous les territoires secondaires visés par le projet « **Action Cœur de Ville** » sont pour l'essentiel d'entre elles hors B2.

REALITES renforce son intérêt pour ces territoires hors dispositif Pinel.



PERFORMANCE COMMERCIALE

LES CLIENTS HORS TERRITOIRES PINEL

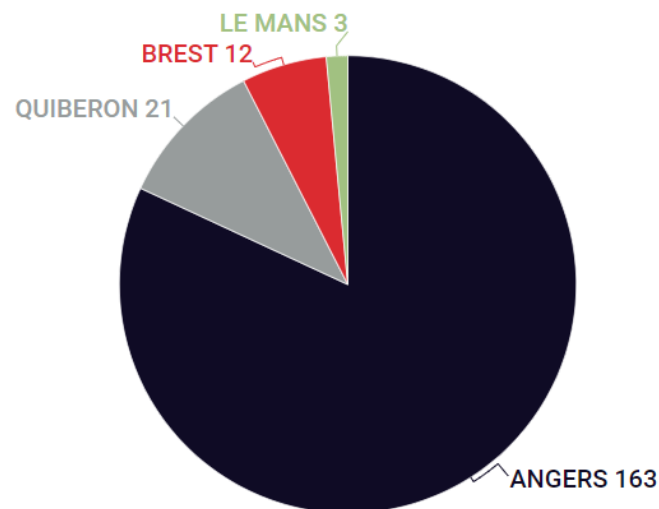
- Investisseur de proximité
- Résidence principale
- Fonds d'investissements résidentiels
- **Produit LMNP résidentiel diffus** développé par le Laboratoire REALITES, lancement commercial au T2 2019

UN RISQUE PINEL / B2 ?

Au 31 décembre 2018, l'offre commerciale B2 représentait **199 lots**.

Au T1 2019, 40 ont été réservés, soit 159 lots restant à vendre à fin mars.

Sur les 159, 117 lots auraient été commercialisés dans le cadre d'un dispositif d'investissement locatif Pinel.



*Le risque porte davantage sur un **ralentissement des ventes** que sur le stock.*

PARTIE 4

PERFORMANCE FINANCIÈRE

PERFORMANCE FINANCIÈRE

DES RÉSULTATS **GLOBALEMENT SUPÉRIEURS** AUX OBJECTIFS



203 M€

Réservations

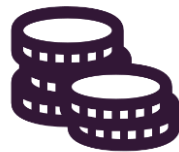
vs. 140 M€ en 2017
+45%



174 M€

Actes

vs. 135 M€ en 2017
+28,8%



+3,6%

CA IFRS

133,6 M€ en 2018
vs. 128,9 M€ en 2017



+28,7%

EBITDA

13,9 M€ au 31/12/18
vs. 10,8 M€ au 31/12/17



+10%

RNPG

4,3 M€ en 2018
vs. 3,9 M€ en 2017



-3,9%

Résultat net

7,4 M€ en 2018
vs. 7,7 M€ en 2017*



+68%

Trésorerie de
clôture

34,7 M€ en 2018
vs. 20,6 M€ en 2017



+50%

Endettement
financier net

33,7 M€ en 2018
vs. 22,4 M€ en 2017



+20%

Dividende

0,60 € en 2018
vs. 0,50 € en 2017



176 ETP

Effectif
social**

Hausse vs 2017 (140 ETP)

* Y compris 0,75 M€ de résultat non récurrent. ** CDI, CDD et intérim surcroît. Hors filiales usage, mandataires sociaux, alternants, CDD et intérim de remplacement...

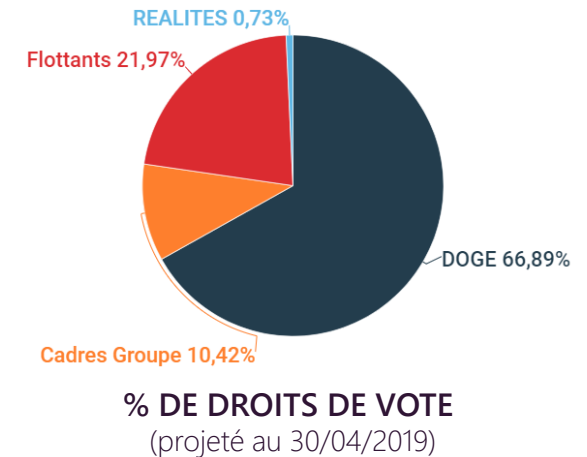
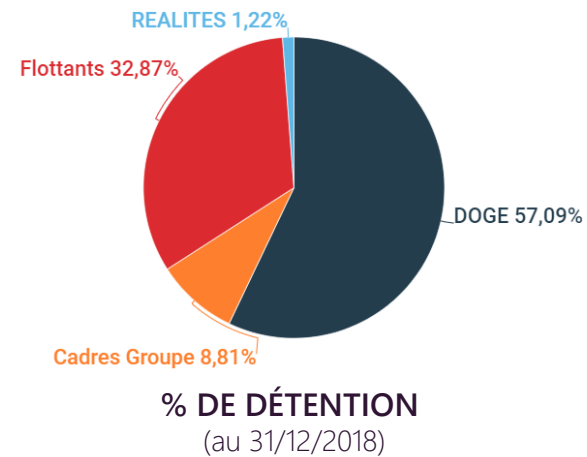
PERFORMANCE FINANCIÈRE

LEVÉE DES 2^E ET 3^E TRANCHES EURO PP

LEVÉE OBLIGATAIRE EURO PP POUR CONSOLIDER
LES MOYENS FINANCIERS DU GROUPE

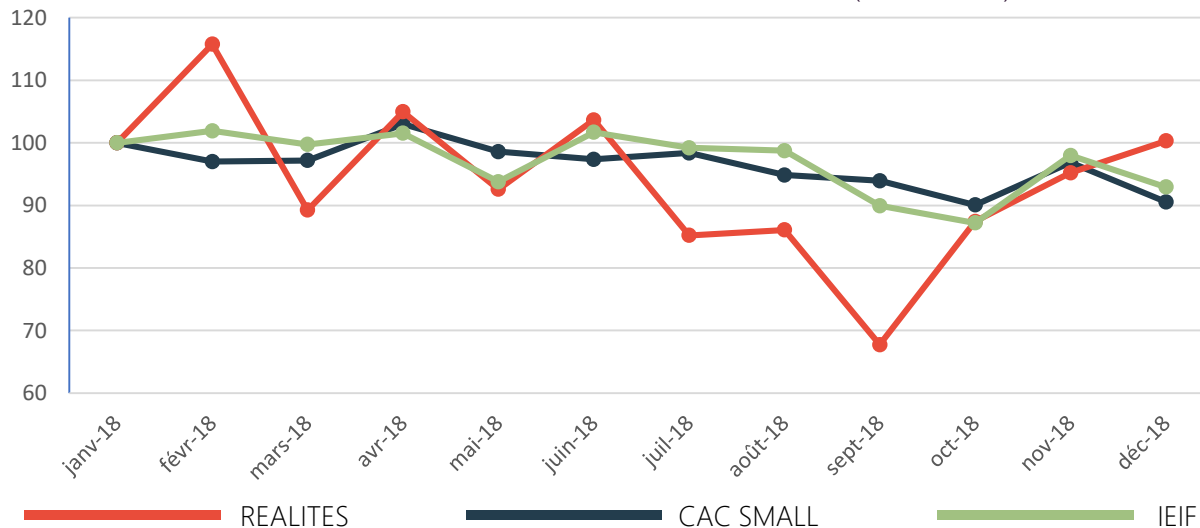
- ▶ 2017 – 1^{re} tranche : 7,75 M€
- ▶ Avril 2018 – 2^e tranche : 16,25 M€
- ▶ Octobre 2018 – 3^e tranche : 5,99 M€
- ▶ Total de l'émission obligataire : 29,99 M€
- ▶ Taux : 6% (coupon semestriel)
- ▶ Maturité : 6 ans

RENFORCEMENT DE LA GOUVERNANCE DES ASSOCIÉS HISTORIQUES



UN COURS CHAHUTÉ DU FAIT DES CONDITIONS DE MARCHÉ

Evolution 2018 du cours de REALITES et des indices de référence (en base 100)



- ▶ **REALITES : - 27,10 %**
 - ▶ 02/01/18 : 22 €
 - ▶ 31/12/18 : 15,95 €
- ▶ **IEIF : - 26,9 %**
- ▶ **CAC SMALL : - 26,8 %**
- ▶ **Capitalisation au 19/03/19 : 52 M€**

Sources : EURONEXT et IEIF
Entre le 02/01/18 et le 31/12/2018

PERFORMANCE FINANCIÈRE

COMPTE DE RESULTAT

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/18	31/12/17	31/12/2018 retraité de YELLOPARK
Chiffre d'affaires	133 568	128 865	133 568
<i>Variation</i>	3,6%	53,0%	3,6%
EBITDA *	13 925	10 797	15 806
<i>EBITDA en % du CA</i>	10,4%	8,4%	11,8%
Impôts et taxes	-882	-302	-882
Dotations aux amortissements et aux provisions	-1 950	-1 805	-1 423
Résultat opérationnel *	11 093	8 690	13 501
<i>RO en % du CA</i>	8,31%	6,74%	10,11%
Charges financières affectées aux projets *	-1 946	-1 855	-1 946
Charges financières non affectées aux projets	-227	15	-227
Impôt sur le résultat	-1 506	119	-1 506
Résultat net des activités poursuivies	7 413	6 969	9 821
Résultat net des activités non poursuivies	0	750	0
RÉSULTAT NET	7 413	7 719	9 821
<i>RN en % du CA</i>	5,6%	6,0%	7,4%
Dont RNPG	4 266	3 909	6 674

* Les charges financières affectées aux projets sont reclassées de l'EBITDA et du résultat opérationnel vers les résultat financier.

PERFORMANCE FINANCIÈRE

BILAN ACTIF

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/18	31/12/17
Immobilisations corporelles et incorporelles	10 866	10 003
Immeubles de placement	3 299	3 305
Participations dans les entreprises associées	7 015	8 729
Total Actifs non courants	21 180	22 037
Stocks et travaux en cours	82 061	63 217
Clients et comptes rattachés	64 387	48 163
Autres actifs courants	34 644	23 855
Trésorerie et équivalents de trésorerie	44 154	25 330
Total Actifs courants	225 245	160 565
TOTAL ACTIF	246 425	182 602

PERFORMANCE FINANCIÈRE

BILAN PASSIF

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/18	31/12/17
Capitaux Propres	52 674	53 162
Emprunts non courants	36 998	30 695
Autres passifs non courants	6 464	4 105
Total Passifs non courants	43 462	34 800
Provisions courantes	1 259	875
Fournisseurs et comptes rattachés	50 823	38 957
Emprunts courants	46 498	23 121
Autres passifs courants	51 709	31 687
Total Passifs Courants	150 289	94 640
TOTAL PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES	246 425	182 602

PERFORMANCE FINANCIÈRE

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/18	31/12/17	31/12/16
Capacité d'autofinancement	12 642	8 224	5 502
Variation des stocks	-17 492	4 105	-8 454
Variation des créances clients	-16 224	-16 174	-8 092
Variation des dettes fournisseurs	13 188	9 122	262
Autres variations liées à l'activité	3 779	1 130	3 088
Flux net de trésorerie générée par l'activité	-4 107	6 407	-7 694
Flux nets d'investissement	-2 829	-24	-3 430
Variation des capitaux propres des minoritaires	-2 966	5 746	10 137
Dividendes versés	-1 555	-1 297	-1 037
Variation des emprunts hors crédits des SCCV	24 732	6 868	2 940
Variation des emprunts des crédits des SCCV	3 182	-5 394	-1 465
Autres variations liées aux opérations de financement	-2 371	-55	-100
Variation des opérations de financement	21 022	5 868	10 475
Variation de trésorerie	14 086	12 251	-649
Trésorerie de clôture	34 662	20 577	8 325

PERFORMANCE FINANCIÈRE

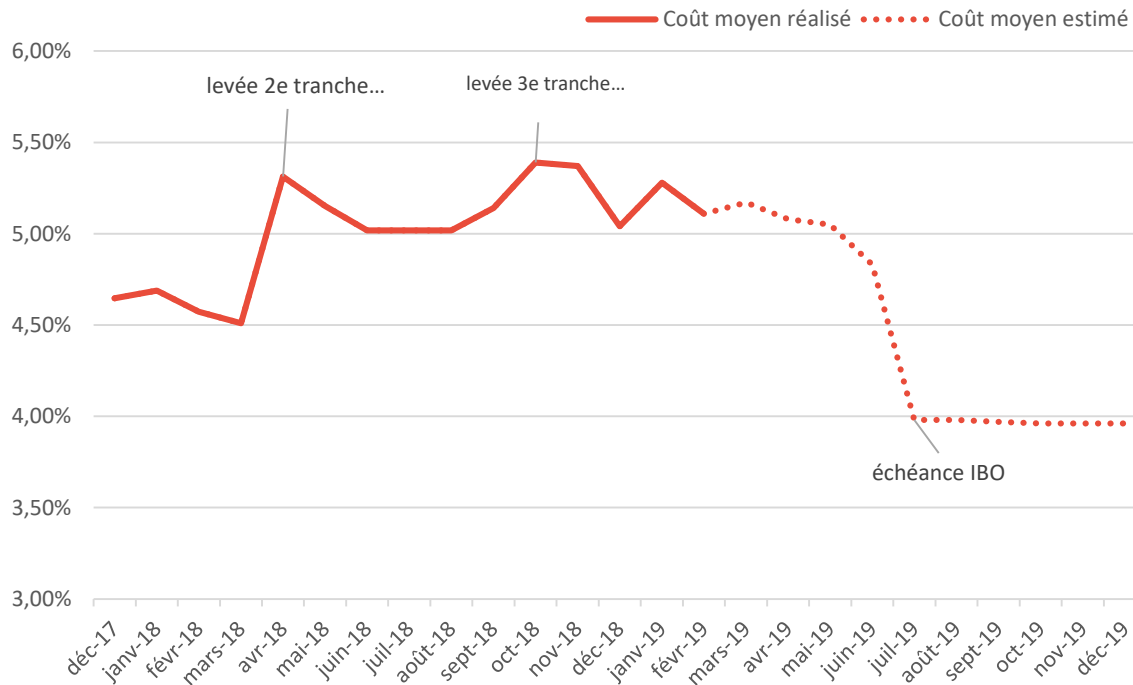
GEARING

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/18	31/12/17	31/12/16
Dettes sur emprunts obligataires	44 677	23 880	16 357
Ouvertures de crédits aux SCCV	17 548	14 366	20 610
Autres dettes financières	15 585	9 522	6 305
Trésorerie active	-44 154	-25 330	-10 769
Endettement net	33 656	22 438	32 503
Capitaux propres	52 674	53 162	42 769
Gearing hors crédit bail immobilier	64%	42%	76%
Dette sur crédit bail immobilier	5 686	6 048	6 393
Gearing y compris crédit bail immobilier	75%	54%	91%

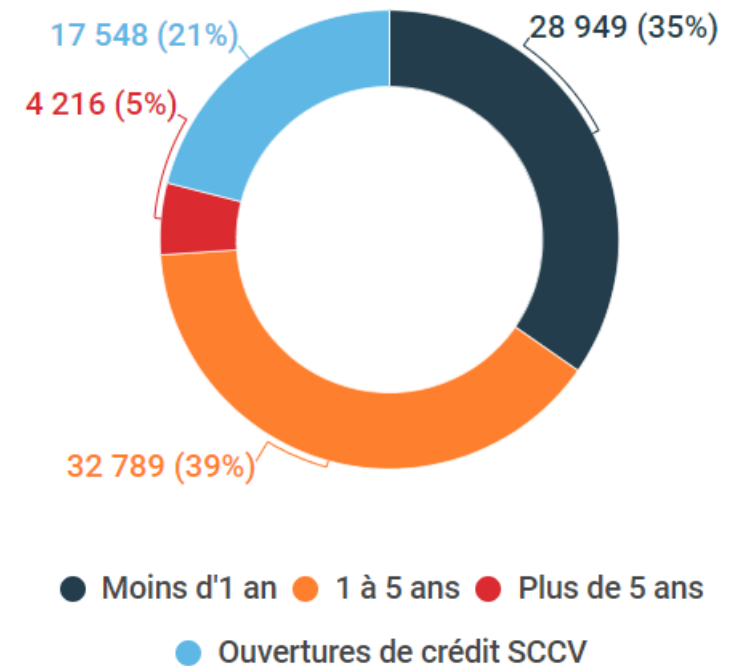
PERFORMANCE FINANCIÈRE

STRUCTURE FINANCIÈRE & COÛT D'ENDETTEMENT

UN COÛT MOYEN DE FINANCEMENT EN BAISSÉ



UNE STRUCTURE FINANCIÈRE ÉQUILIBRÉE À MOYEN TERME

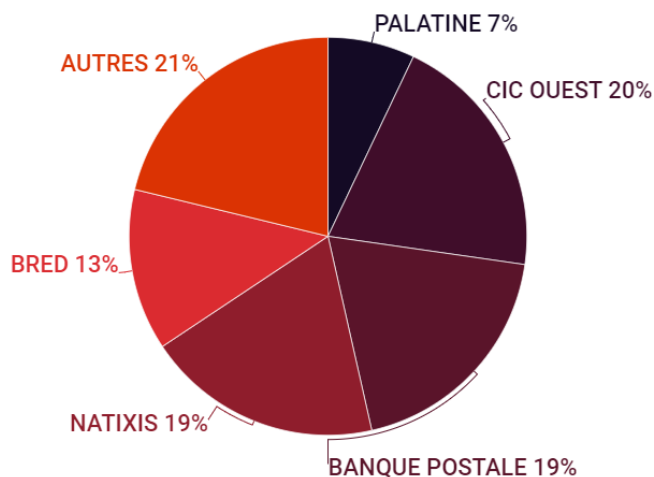


PERFORMANCE FINANCIÈRE

POOL BANCAIRE : DES PARTENARIATS SOLIDES SUR LE LONG TERME

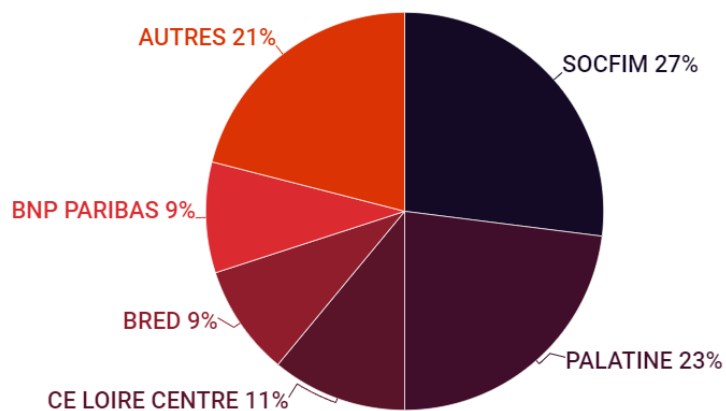
Encours global CORPORATE
au 31/12/2018 :

10,5 M€



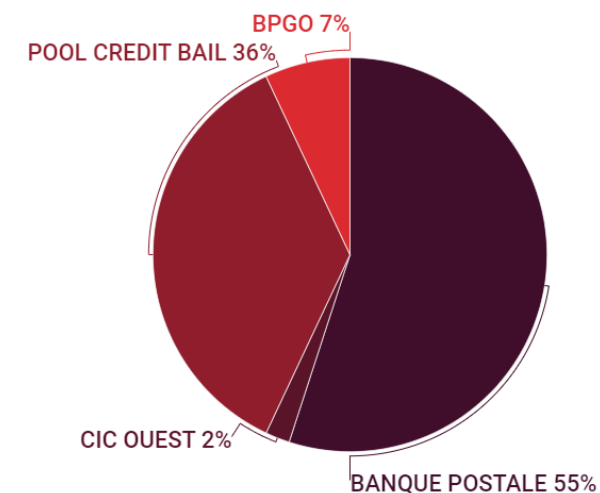
Encours global PROMOTION
au 31/12/2018 :

48,4 M€



Encours global FONCIERE
au 31/12/2018 :

15,8 M€

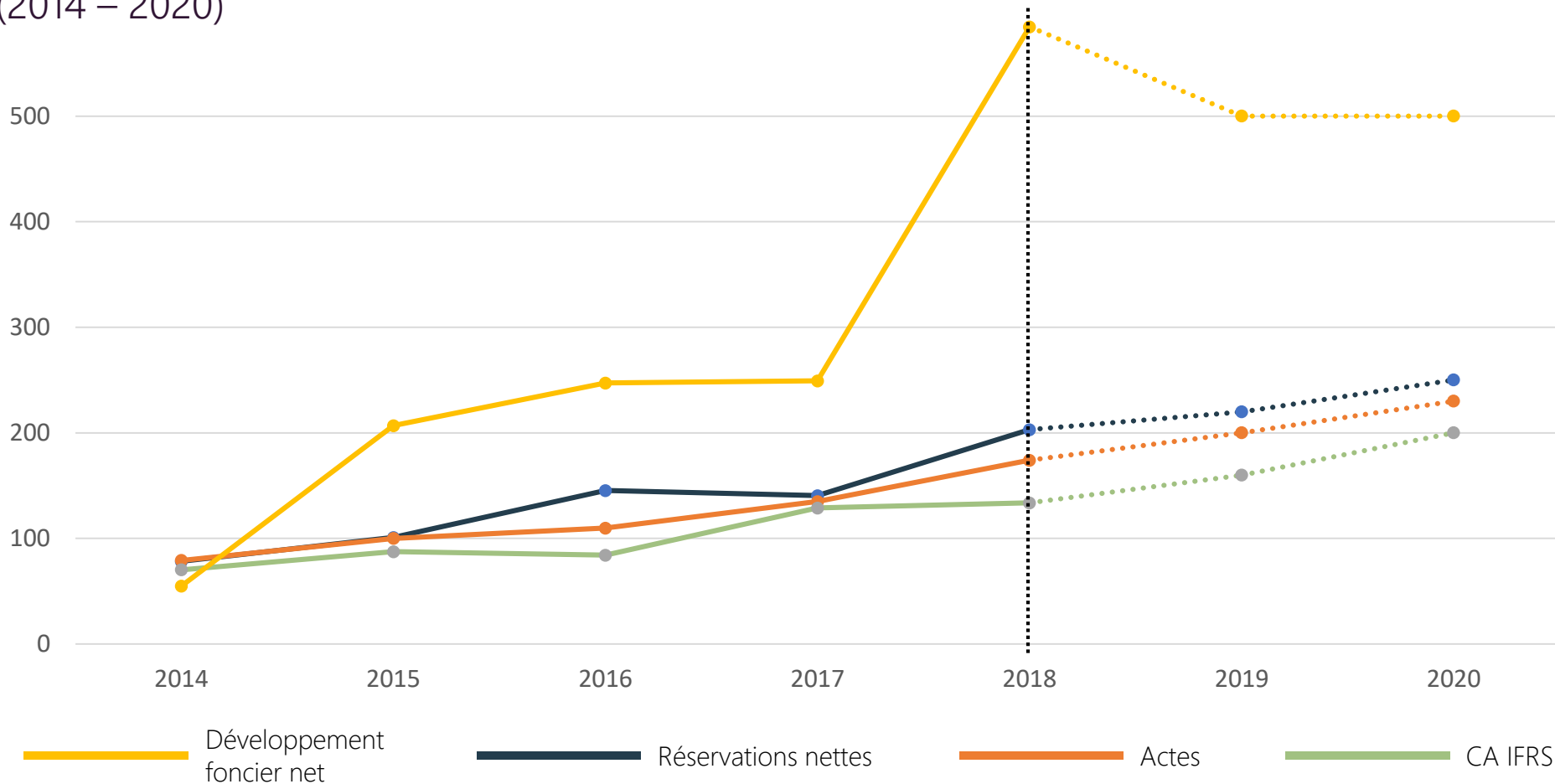


PARTIE 5

PERSPECTIVES ET AMBITIONS

PERSPECTIVES ET AMBITIONS

EVOLUTION DU DÉVELOPPEMENT FONCIER, RÉSERVATIONS NETTES, ACTES ET CA IFRS (2014 – 2020)



Traduction du développement foncier net en CA IFRS = de 5 à 7 ans

PERSPECTIVES ET AMBITIONS

OBJECTIFS 2019 ET AMBITIONS 2020 RÉAFFIRMÉS

À FIN 2019

- **Développement foncier** autour de 500 M€
- **Chiffre d'affaires économique** attendu supérieur à 165 M€
- **Chiffre d'affaires IFRS** attendu autour de 160 M€
- **EBITDA** attendu supérieur à 14 M€
- **Distribution d'un dividende** à hauteur de 40% du Résultat Net Part du Groupe
- **Développement de l'activité** en Ile-de-France
- **Montée de l'activité** à l'international (Maroc)
- **Gain d'un appel d'offres** sur un projet urbain d'envergure

À FIN 2020

- **Développement foncier** autour de 500 M€
- **Chiffre d'affaires IFRS** attendu autour de 200 M€
- **Montée en puissance** des activités de maîtrise d'usage
- **Amélioration de l'absorption** des coûts de structure et des coûts de financement

SYNTHÈSE

Validation du positionnement

et de la complémentarité des activités :
maîtrise d'ouvrage /
maîtrise d'usage

Développement foncier

record à plus de
500 M€ cette année
(forte croissance
embarquée
à horizon 5 / 7 ans)

Atteinte d'un niveau d'EBITDA record

(en % CA)
malgré l'impact financier
de l'arrêt de YelloPark

Démarrage de l'activité au Maroc

et premiers projets
en développement
attendus en 2019

Forte croissance attendue

en 2019 et 2020
(i.e. 200 M€ CA IFRS 2020)

Efforts importants

de structuration et
d'investissement

QUESTIONS / RÉPONSES

GLOSSAIRE

- **Développement foncier net** : projets immobiliers développés dans l'année, nettés des dossiers abandonnés ou perdus / projets maîtrisés (PUV signée), validés en Comité d'engagement, sur la base d'un équilibre financier ainsi que de stratégies commerciales et techniques définis / le chiffre annoncé représente le chiffre d'affaires HT réalisable sur les assiettes foncières référencées.
- **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).
- **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.
- **Lots livrés en stock** : logements non vendus des programmes immobiliers achevés.
- **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.
- **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.
- **Activités gérées** : activités consistant à produire des résidences services pour étudiants et personnes âgées
- **EBITDA** : Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization.
- **YelloPark** : projet immobilier d'envergure, en association avec le Président du FC Nantes et avec le soutien de Nantes Métropole, mixant aménagement publics et sportifs, logements et bureaux et incluant la construction d'un nouveau stade à la Beaujoire.



Retrouvez la présentation et
l'actualité financière de REALITES sur :
www.groupe-realites.com

Contactez-nous :
comfi@realites.com