



RÉSULTATS SEMESTRIELS 2020

LES INTERVENANTS



Yoann CHOIN-JOUBERT
P-DG



Christophe de BRÉBISSON
Secrétaire Général



01

**STRATÉGIE ET
DÉVELOPPEMENT**

FAITS MARQUANTS

UNE ENTREPRISE RÉSILIENTE, UN POTENTIEL INTACT

COVID-19 : LA RÉSILIENCE
EN RÉPONSE À LA CRISE

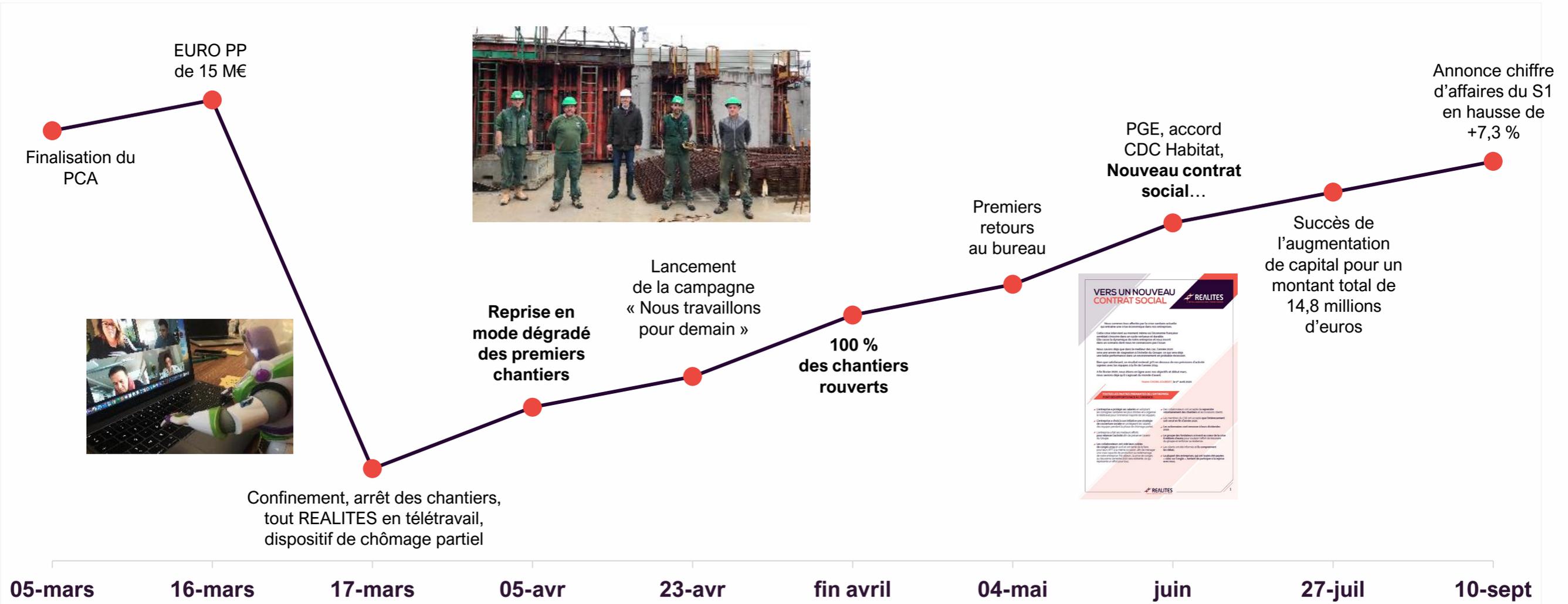
MAÎTRISE D'USAGE : PREMIÈRES
CONTRIBUTIONS AU CHIFFRE
D'AFFAIRES CONSOLIDÉ DU
GROUPE, POURSUITE DES
INVESTISSEMENTS

RÉUSSITES FINANCIÈRES

CONSTRUCTION DU FUTUR
SIÈGE SOCIAL DU GROUPE

COVID-19 : LE BILAN

LA RÉSILIENCE EN RÉPONSE À LA CRISE



COVID-19 : LE BILAN

REALITES, VOLONTARISTE POUR LA REPRISE DE L'ACTIVITÉ

- Campagne corporate en presse quotidienne, magazine et TV du 21/04/2020 au 06/05/2020
- Bilan presse « papier » :
 - 1 911 213 insertions
- Bilan TV :
 - 25 000 000 contacts uniques

UN DISPOSITIF MEDIA PUISSANT :

Le Monde

Libération

LE FIGARO
magazine

Challenge^s

L'EXPRESS

Le Point

LCI

BFM
TV.

C NEWS



LES SOIGNANTS SONT EN PREMIÈRE LIGNE ET LEUR COURAGE NOUS OBLIGE. ILS JOUENT LEUR RÔLE, AVEC UNE ABNÉGATION ET UNE DIGNITÉ QU'IL SERA BON DE CONSIDÉRER UNE FOIS LA CRISE PASSÉE. SI NOUS NE FAISONS RIEN ALORS QU'ILS SE RELAIENT JOUR ET NUIT POUR SAUVER DES VIES ET RENDRE À LA NATION UNE POPULATION Saine ET SOignée, QUE SE PASSERA-T-IL UNE FOIS LEUR TRAVAIL ACCOMPLI ? PARCE QU'UNE MACHINE QUI S'EST ARRÊTÉE NE REDÉMARRE PAS DU JOUR AU LENDEMAIN. PARCE QUE NOUS TENONS À NOS COLLABORATEURS ET À LEUR SAVOIR-FAIRE. PARCE QUE LES CHEFS D'ENTREPRISES SONT LES SOIGNANTS DE L'ÉCONOMIE. PARCE QUE C'EST UN DEVOIR POUR NOTRE NATION, CHEZ REALITES,

NOUS TRAVAILLONS

PARCE QU'IL SERA INSUPPORTABLE ET TROP ÉPROUVANT POUR CHACUN D'ENTRE NOUS D'ENCHAINER UNE CRISE SANITAIRE AVEC UNE CRISE ÉCONOMIQUE DE GRANDE AMPLÉUR. PARCE QUE PRENDRE CE RISQUE, C'EST S'EXPOSER À UNE CRISE SOCIALE DANS UN PAYS FRAGILE, ET NOUS LE SAVONS, L'HISTOIRE ET LA PHILOSOPHIE NOUS L'ONT ENSEIGNÉ. À LA FIN DE CETTE ÉQUATION, IL Y A UNE CRISE ULTIME, CELLE DE LA DÉMOCRATIE. IL Y AURA UN AVANT ET UN APRÈS. ACCORDEZ-NOUS DE REMETTRE PROGRESSIVEMENT LA FRANCE AU TRAVAIL. C'EST IMPÉRATIF. C'EST LÀ NOTRE RESPONSABILITÉ, CHACUN À NOTRE PLACE, AVEC MESURE ET CONSCIENCE, MAINTENANT,

POUR DEMAIN.

 **REALITES**
L'INTELLIGENCE DES TERRITOIRES

www.groupe-realites.com

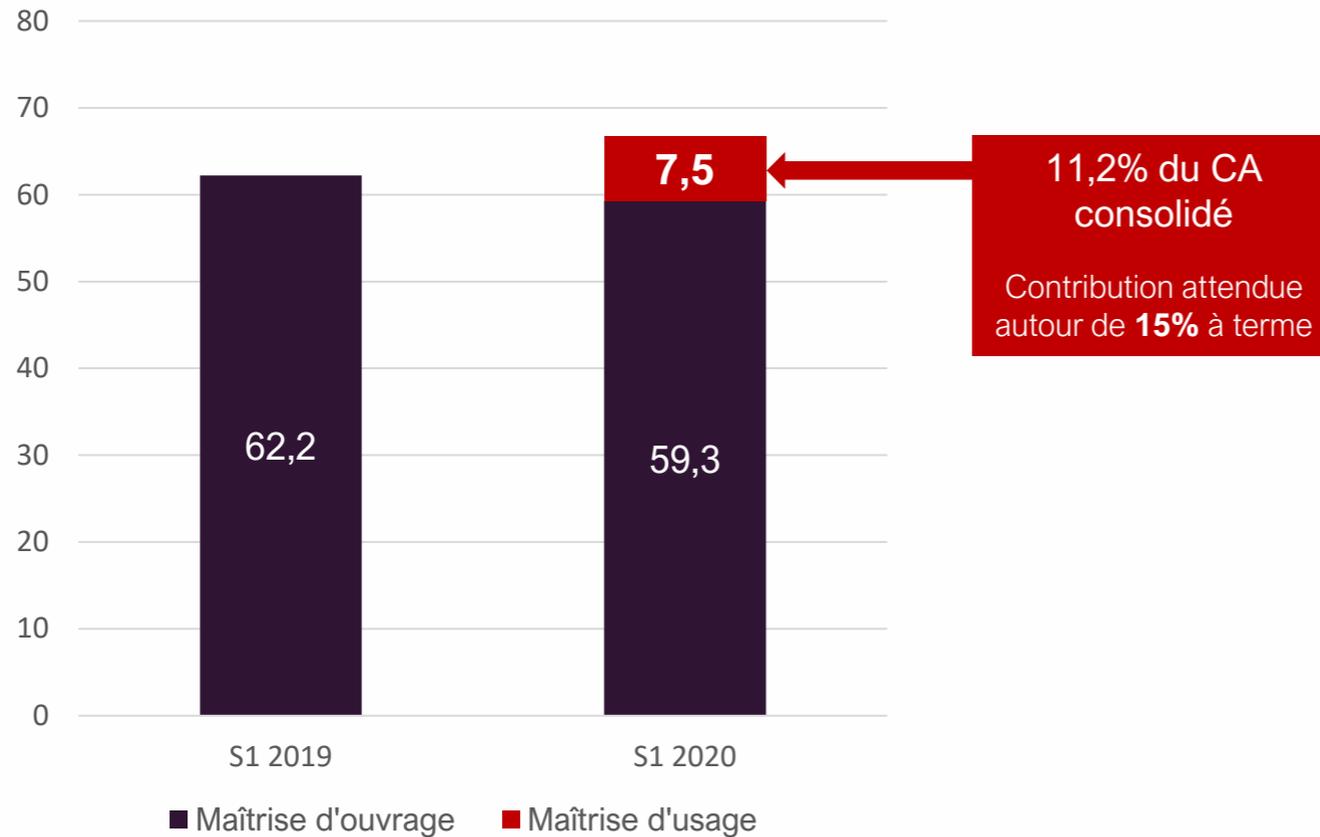
REALITES - RCS 451 251 823 - Nantes - Siège social 103, Route de Vannes - CS 10333 - 44803 SAINT-HERBLAIN CEDEX - SA au capital social de 10 929 999,79 € - Création, réalisation REALITES - 04/2020

Cliquez sur l'image pour découvrir le spot TV

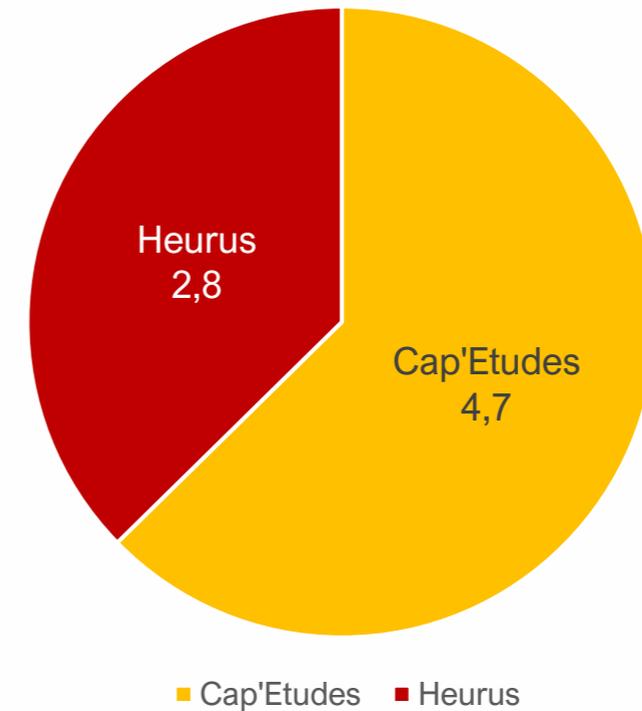
MAÎTRISE D'USAGE

PREMIÈRE CONTRIBUTION AU CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDÉ

CONTRIBUTION DU PÔLE DE MAÎTRISE D'USAGE
AU CHIFFRE D'AFFAIRE CONSOLIDÉ DU GROUPE
AU 30/06/2020 (M€)



CONTRIBUTION DES FILIALES AU CHIFFRE D'AFFAIRES
DE LA MAÎTRISE D'USAGE
AU 30/06/2020 (M€)



MAÎTRISE D'USAGE

POURSUITE DES DÉVELOPPEMENTS



Résidences en exploitation : **15**

- 1 737 logements
- Taux d'occupation (projeté au 31/12/2020) : > 94%, au-dessus des attentes

Projection 2030 : 30
(> 3 300 logements)



- Résidence ouverte
- Projection exploitation 2025

MAÎTRISE D'USAGE

POURSUITE DES DÉVELOPPEMENTS

heurus

Résidences Services pour Séniors

Résidences en exploitation : 4

- 408 logements
- Taux d'occupation (projeté au 31/12/2020) > 80% à Nantes et Trélazé, progression linéaire sur les autres résidences

Projection 2024 : >20
(>2 000 logements)



POPULATION
SENIORS
EN 2027

20M

+23 % vs. 2015

- Résidence ouverte
- Ouverture en 2021
- Projection exploitation en 2024

MAÎTRISE D'USAGE

POURSUITE DES DÉVELOPPEMENTS



Complexe en exploitation : 1
(ouvert en juillet 2020)

- Fréquentation au-delà des attentes
- Prometteur sur le concept
- Attrait du site à confirmer sur les prochains mois



YLIUM :

- Nouvelle destination multi-activités et événementielle
- Surface : 3 500 m²
- Activités sports et loisirs
- Vague de surf
- Escape game
- Espaces de séminaire et espaces réceptifs

 Complexe ouvert

 Projet en développement

MAÎTRISE D'USAGE

POURSUITE DES DÉVELOPPEMENTS



Centre médical et paramédical en production (projeté au 31/12/2020) : 1

- Sur le grand projet urbain « Les Villes Dorées » (Saint-Brieuc, 22)
- Potentiel du positionnement à confirmer dans les projets en montage et développement



80%
des médecins généralistes < 50 ans exercent en groupe

- Projet en production
- Projet en montage
- Projet en développement

MAÎTRISE D'USAGE

SYNERGIES MAÎTRISE D'USAGE - MAÎTRISE D'OUVRAGE AU SERVICE DES GRANDS PROJETS URBAINS

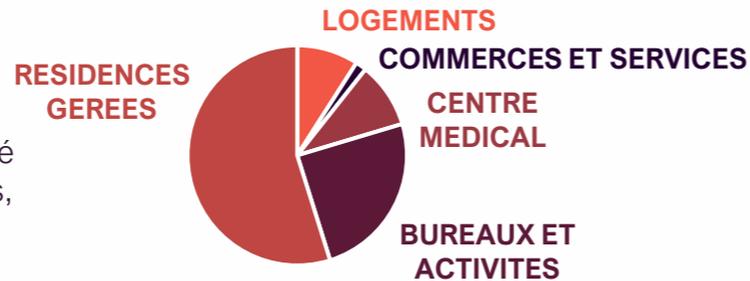


LES VILLES DORÉES

Saint-Brieuc (22)

Un nouveau quartier qui se dévoile en faveur d'une mixité d'usages intergénérationnels, ancrés dans les enjeux d'un territoire labellisé « Action Cœur de Ville ».

Surface cessible : 16 092 m²

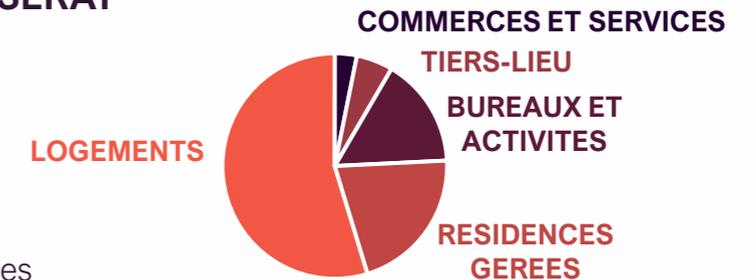


MANUFACTURE COSSERAT

Amiens (80)

La reconversion d'un site industriel textile, au patrimoine bâti exceptionnel, en lieu de vie au service de l'expression des savoir-faire amiénois.

Surface cessible : 37 879 m²

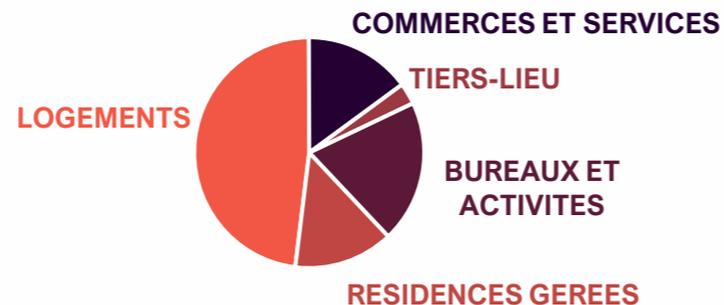


LES ATELIERS QUELLE

Saran (45)

La transformation d'une friche industrielle en un quartier hybride, nouvelle destination sur mesure des « makers » orléanais.

Surface cessible : 47 870 m²



Cohérence de la stratégie de développement des usages, qui participent pleinement :

- à la croissance sur d'autres catégories d'ouvrage,
- au positionnement sur les grands projets urbains.

RÉUSSITES FINANCIÈRES

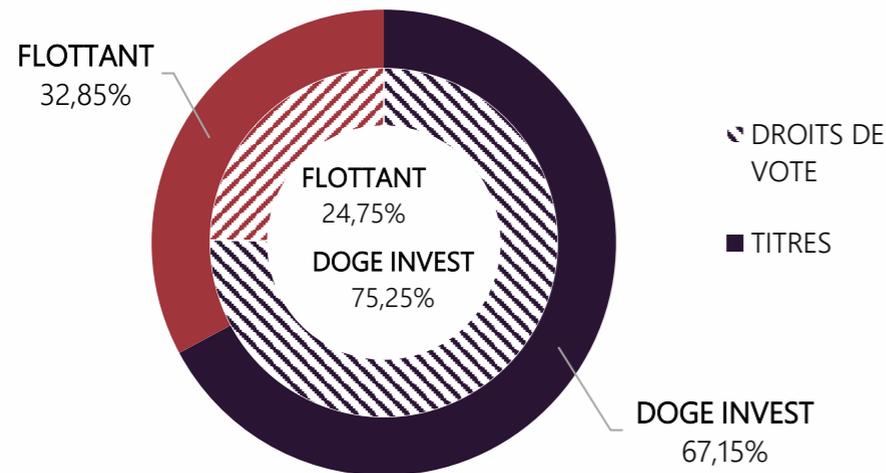
NOUVELLES LEVÉES DE FONDS ET STRATÉGIE DE RECAPITALISATION

- Levée en mars 2020 d'une tranche obligataire « EURO PP » pour un montant de 15 M€
- Souscription d'un Prêt Garanti par l'Etat de 21,5 M€
- Non versement du dividende et diminution des sommes versées au titre de l'intéressement sur l'exercice pour soutenir la trésorerie du Groupe et préserver ses ressources en vue de la reprise
- Lancement d'une opération d'augmentation de capital dès mai 2020 finalisé en juillet à hauteur de 14,8 M€

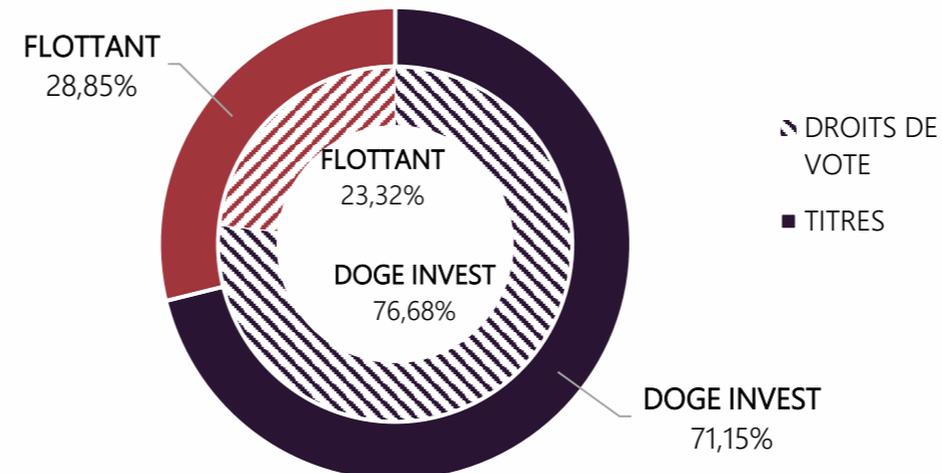
PGE : UN POOL DE PARTENAIRES BANCAIRES FORT AUTOUR DE REALITES

	<i>en k€</i>	Montant	Q/P en %
BPGO		3 225,00	15%
BANQUE POSTALE		3 225,00	15%
BNP PARIBAS		1 075, 00	5%
BRED		3 225,00	15%
CEBPL		1 075, 00	5%
CIC		3 225,00	15%
PALATINE		3 225,00	15%
SOCIÉTÉ GÉNÉRALE		3 225,00	15%
TOTAL		21 500,00	100%

STRUCTURE **AVANT** AUGMENTATION DE CAPITAL



STRUCTURE **APRÈS** AUGMENTATION DE CAPITAL



CONSTRUCTION DU FUTUR SIÈGE SOCIAL

DONNÉES-CLÉS :

- Surface : 6 000 m²
- 175 collaborateurs dans l'actuel siège à fin mai 2020 → 350 collaborateurs en 2025
- Un restaurant d'entreprise au rez-de-chaussée
- Le Groupe réuni sur un seul et même lieu (Maîtrise d'ouvrage et Maîtrise d'usage)
- Un nouveau concept autour de la médecine du sport intégré dans le bâtiment
- Un environnement de travail moderne, agréable, lumineux
- De nouveaux modes de travail : espaces partagés, nombreuses salles permettant de s'isoler
- Emménagement attendu fin décembre 2020

Une nouvelle page de l'Histoire REALITES à écrire !



02

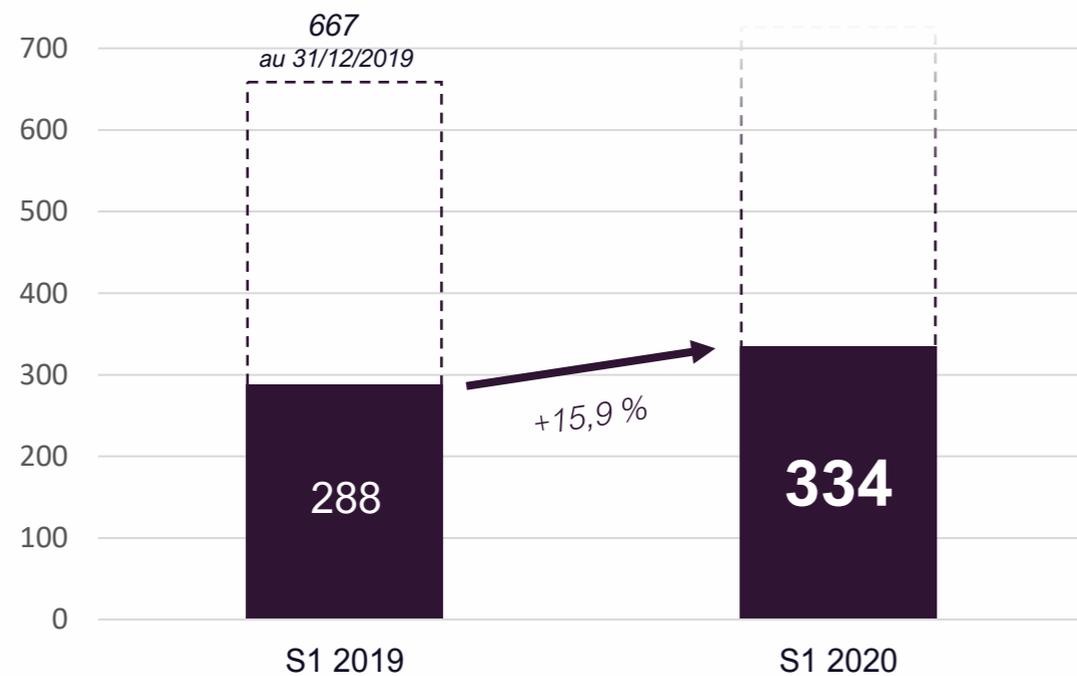
**PERFORMANCE
ÉCONOMIQUE
MAÎTRISE D'OUVRAGE**



PERFORMANCE ÉCONOMIQUE

UN DÉVELOPPEMENT FONCIER NET AU PLUS HAUT HISTORIQUE

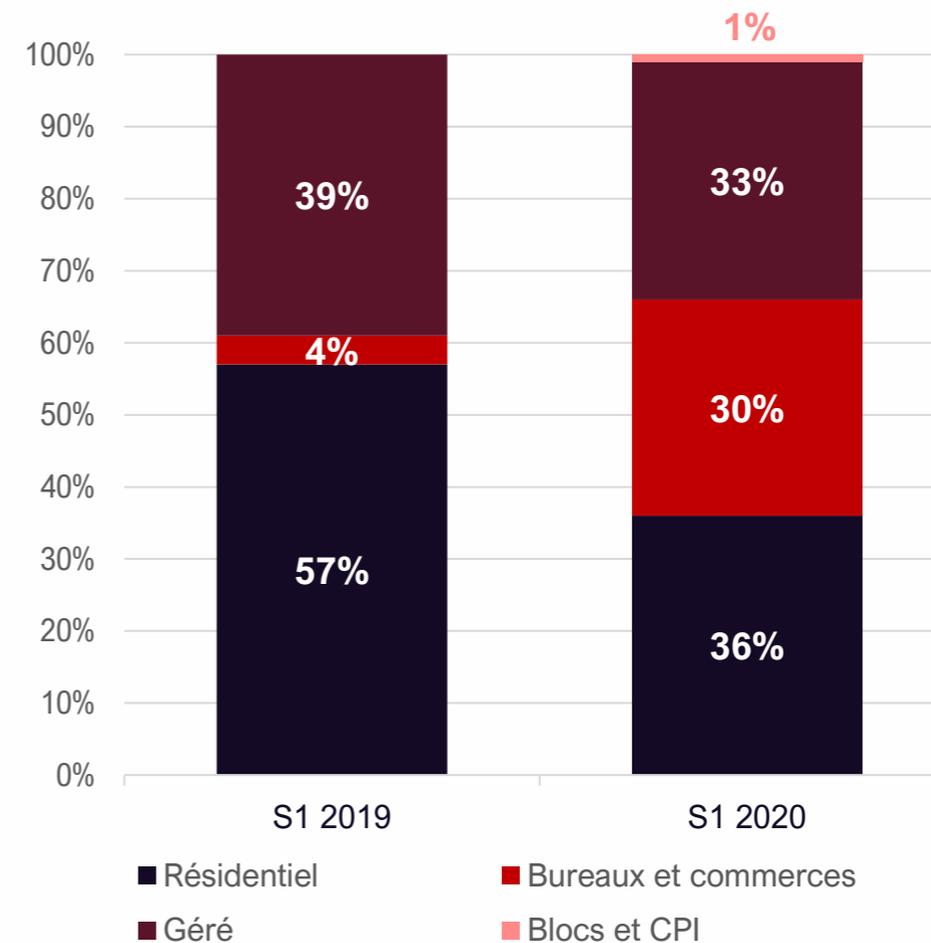
CA DÉVELOPPÉ NET S1 2019 vs. S1 2020 (CA HT – M€)



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.

DÉVELOPPEMENT PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS

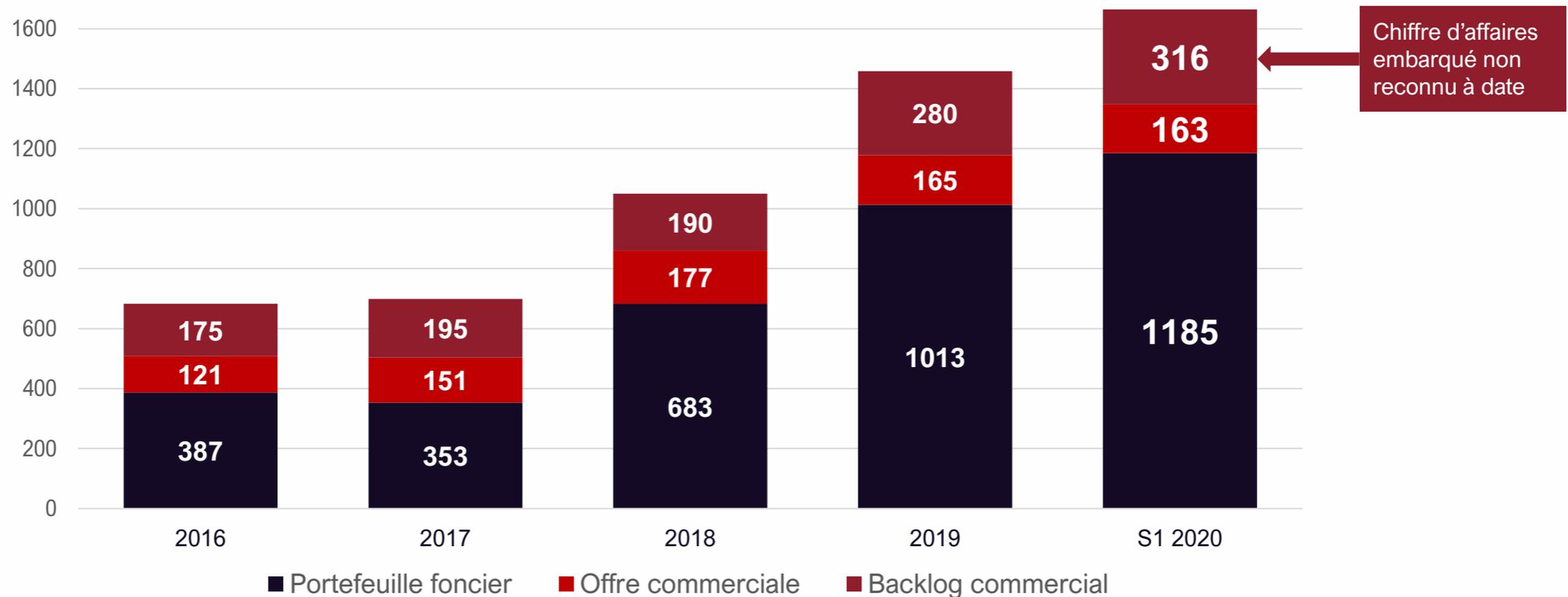
Répartition du développement foncier par type de projet – en M€ HT



PERFORMANCE ÉCONOMIQUE

UN POTENTIEL COMMERCIAL INTACT

CARNET DE COMMANDES : ÉVOLUTION 2016 - S1 2020 (M€ HT)

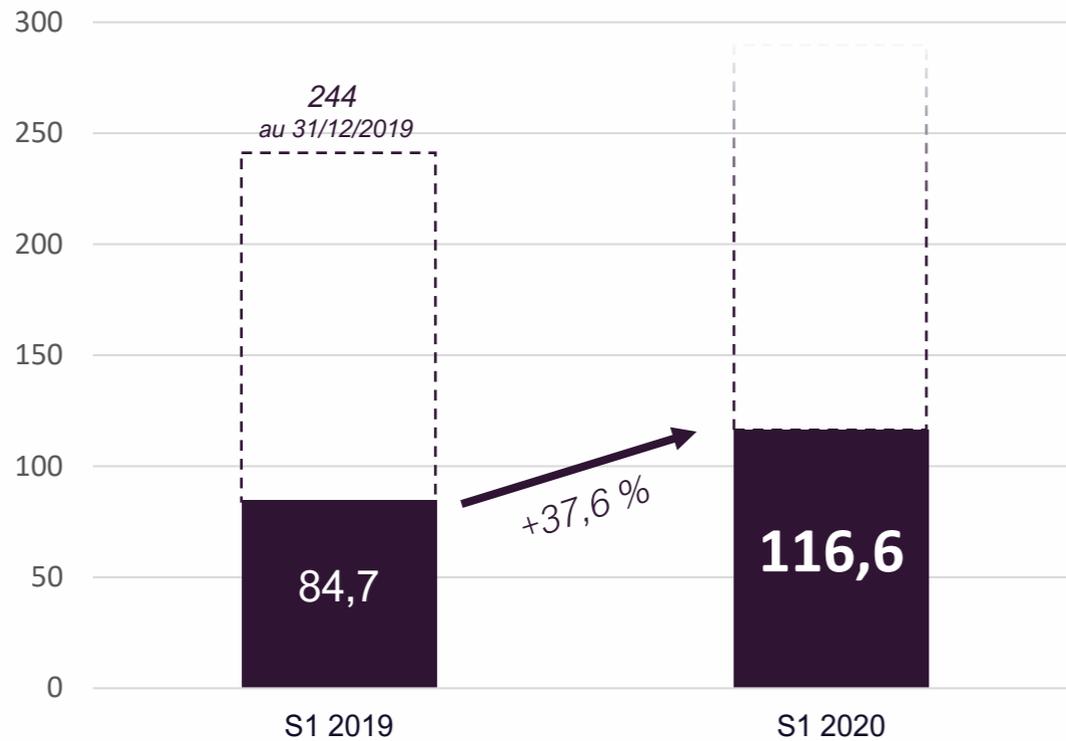


Backlog commercial : chiffre d'affaires acquis mais non comptabilisé - Offre commerciale : lots disponibles à la vente - Portefeuille foncier : chiffre d'affaires lié aux fonciers sous promesse

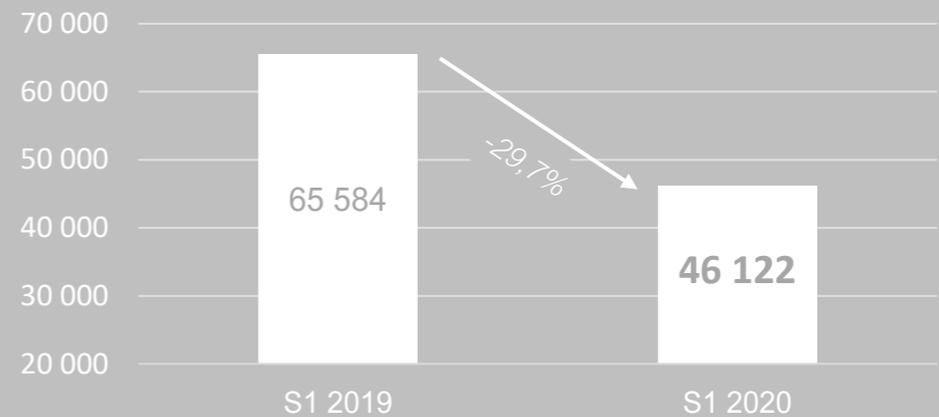
PERFORMANCE COMMERCIALE

FORTE AUGMENTATION ET STABILITÉ DU DIFFUS

EVOLUTION DES RÉSERVATIONS (CA HT – M€)



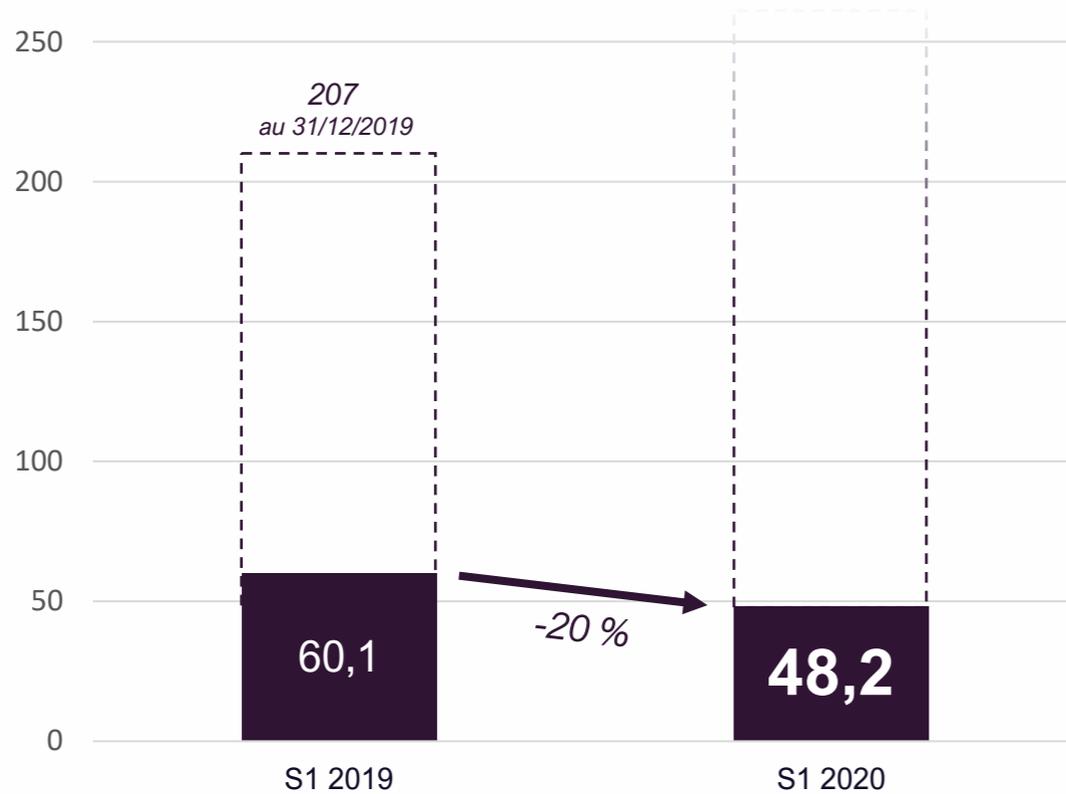
RÉSERVATIONS TOTALES DE LOGEMENTS NEUFS EN DIFFUS
AU PLAN NATIONAL (en volume - source : SDES, FPI-France)



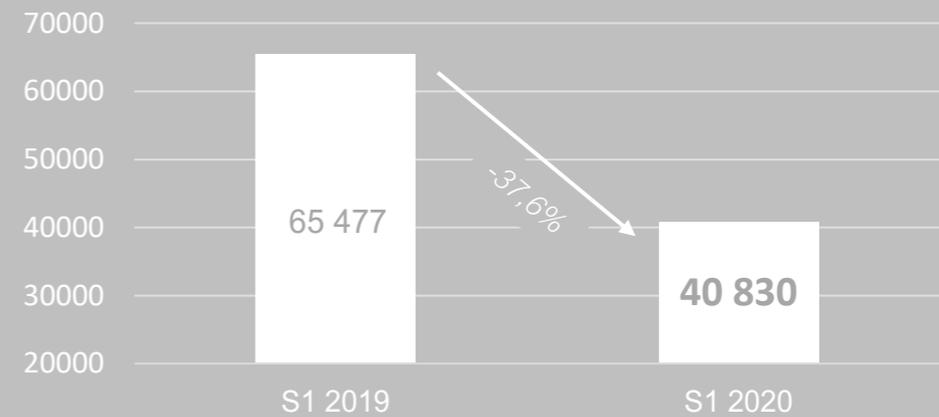
PERFORMANCE COMMERCIALE

IMPACT COVID-19 ET EFFET DE RATTRAPAGE

EVOLUTION DES ACTES (CA HT – M€)



VENTES TOTALES DE LOGEMENTS NEUFS EN DIFFUS AU PLAN NATIONAL (en volume - source : SDES, FPI-France)



PERFORMANCE COMMERCIALE

Au national :

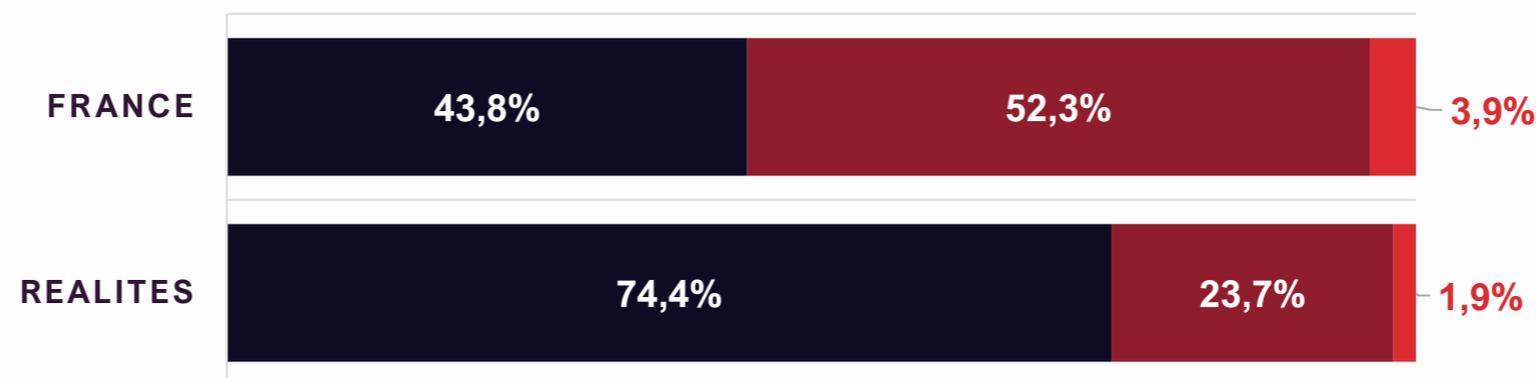
Réel problématique d'offre commerciale sur le plan national qui est celle d'un marché sous tension, liée à la fois à une baisse des délivrances des permis de construire (élections municipales) et de la capacité de production (COVID-19).

UNE OFFRE DISPONIBLE EN LÉGÈRE BAISSÉ

	S1 2020	31/12/2019	Evolution
Offre commerciale	162,8 M€ HT	165,4 M€ HT	-1,6%
Dont livrée	3,6 M€ HT	2,3 M€ HT	+56,5%

Au plan national, l'offre commerciale s'est contractée de **-6,7%** sur la même période.

PAS DE RISQUE DE STOCKS ACHEVÉS



RÉPARTITION DES STOCKS

(en % sur le nombre de lots) :

- Sur plan
- En chantier
- Livré

Sources : SDES, FPI-France, S1 2020



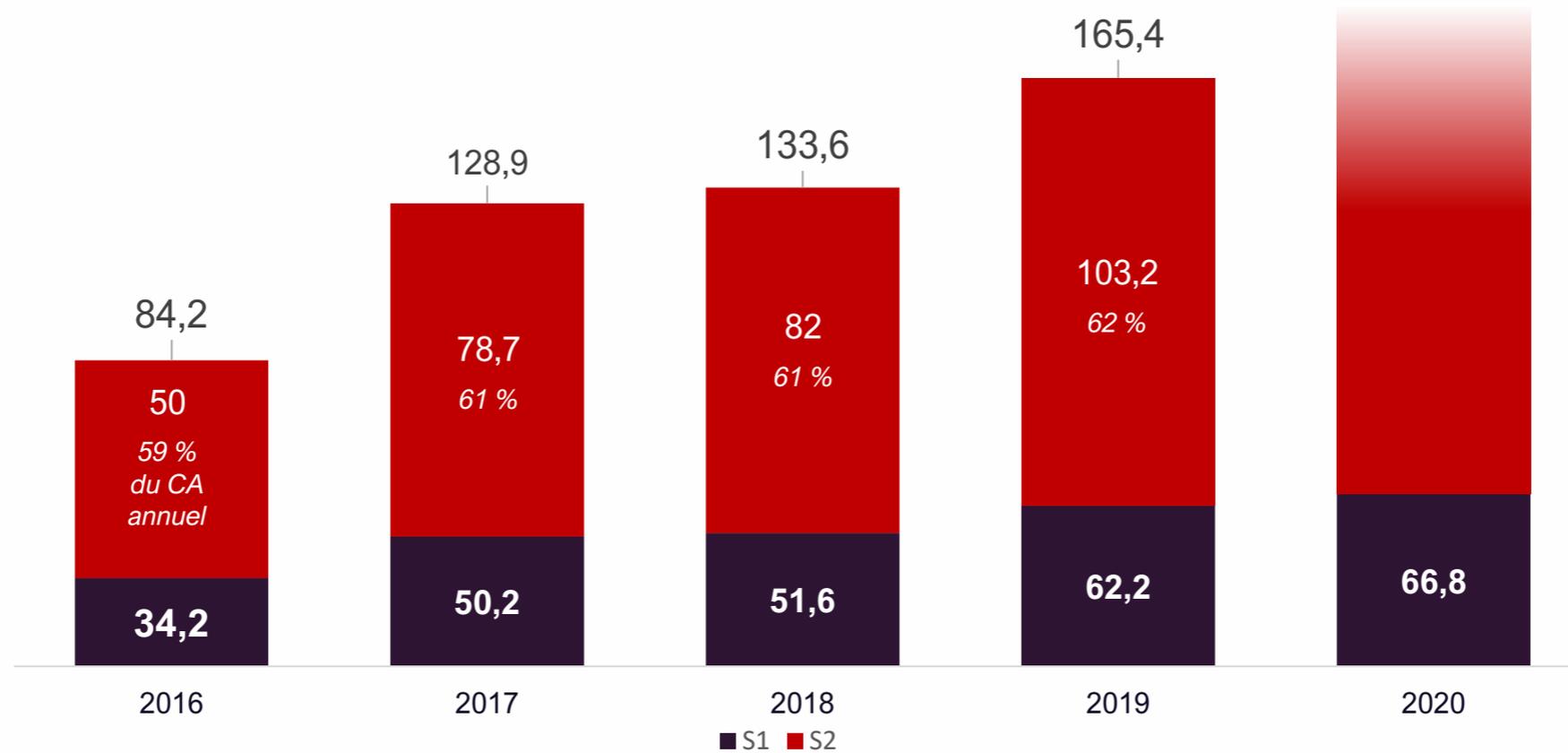
03

**ÉTATS
FINANCIERS**

ÉTATS FINANCIERS

CROISSANCE DU CHIFFRE D'AFFAIRES ET OBJECTIFS CONFIRMES

VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES S1 vs. S2 (M€ HT)



ÉTATS FINANCIERS

COMPTE DE RÉSULTAT

- 1^{re} année de contribution du pôle de Maîtrise d'usage au CA à hauteur de 7,5 M€.
- Progression du résultat opérationnel de 24% malgré la crise sanitaire.
- Changement de méthode comptable impactant les frais financiers (application de la norme IAS23) entraînant une charge financière complémentaire de 1 593 K€ sur le S1 2020.
- Résultat net stable.

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2018
Chiffre d'affaires	66 792	62 222	51 595
<i>Variation</i>	7,34 %	20,6 %	2,7 %
EBITDA	9 255	4 937	4 281
<i>EBITDA en % du CA</i>	13,86 %	7,9 %	8,3 %
Impôts et taxes	-580	-376	-352
Dotations aux amortissements et aux provisions	-4 481	-1 207	-578
Résultat opérationnel	4 194	3 354	3 351
<i>RO en % du CA</i>	6,28 %	5,4 %	6,5 %
Charges financières	-2 149	-748	-1 005
Impôt sur le résultat	4	-422	240
RESULTAT NET	2 050	2 185	2 586
<i>RN en % du CA</i>	3,07 %	3,5 %	5,0 %
Dont RNPG	1 240	1 690	1 324
<i>Part du RNPG sur RN</i>	60,5 %	77,4 %	51,2 %
Résultat net par action – Part du Groupe	0,48	0,65	0,51

ÉTATS FINANCIERS

BILAN ACTIF

- Hausse des droits d'utilisation sur contrats de location de 20 118 K€ liée à l'intégration de CAP ETUDES dans nos comptes (IFRS16).
- Stocks en hausse de 18 483 K€ liée à la croissance du groupe additionnée à un faible niveau d'acte pendant le confinement.
- Hausse de nos positions de trésorerie active de 14 993 K€ malgré le faible niveau d'encaissement sur la période.

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2020	31/12/2019	31/12/2018
Immobilisations corporelles et incorporelles	42 838	34 680	10 866
Droits d'utilisation sur contrats de locations	43 280	23 162	0
Immeubles de placement	3 292	3 292	3 299
Participations et autres actifs non courants	3 007	2 641	8 420
Total Actifs non courants	92 417	63 774	22 585
Stocks et travaux en cours	156 905	138 422	82 061
Clients et comptes rattachés	67 906	69 845	64 387
Autres actifs courants	62 405	52 941	34 644
Trésorerie et équivalents de trésorerie	57 768	42 775	44 154
Total Actifs courants	344 984	303 983	225 245
TOTAL ACTIF	437 401	367 757	274 830

ÉTATS FINANCIERS

BILAN PASSIF

- Pas de versement de dividende en 2020.
- Hausse des passifs non courants et courants sur contrats de location de 20 072 K€ liée à l'intégration de CAP'ETUDES dans nos comptes (IFRS 16).

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2020	31/12/2019	31/12/2018
Capitaux Propres	70 824	75 570	52 674
Emprunts non courants	110 632	65 343	31 691
Passifs non courants sur contrats de location	37 394	21 703	5 307
Autres passifs non courants	10 226	12 239	6 464
Total Passifs non courants	158 252	99 285	43 462
Provisions courantes	1 151	1 358	1 259
Fournisseurs et comptes rattachés	74 094	84 466	50 823
Emprunts courants	52 845	46 397	46 119
Passifs courants sur contrats de location	7 064	2 683	379
Autres passifs courants	72 172	57 999	51 709
Total Passifs courants	208 326	192 902	150 289
TOTAL PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES	437 401	367 757	246 425

ÉTATS FINANCIERS

GEARING

- Des positions de trésorerie active élevées.
- Un Gearing en hausse lié à la conjoncture mais attendu en forte baisse en fin d'année du fait :
 - de la reprise escomptée de l'activité et de « l'effet rattrapage » sur les actes,
 - et de la stratégie de recapitalisation avec la réalisation en juillet 2020 d'une augmentation de capital à hauteur de 14,8 millions d'euros.

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2018
Dettes sur emprunts obligataires	74 659	56 764	42 927
Ouvertures de crédits aux SCCV	25 722	24 044	9 396
Autres dettes financières	52 179	15 588	10 241
Trésorerie active	-57 768	-63 467	-25 339
Endettement net	94 793	32 929	37 225
Capitaux propres	70 824	66 823	50 402
Gearing hors dettes liées à des actifs immobiliers (hors IFRS 16)	134%	49%	74%
Dette sur actifs immobiliers	10 915	1 878	1 619
Gearing (hors IFRS 16)	149%	52%	77%

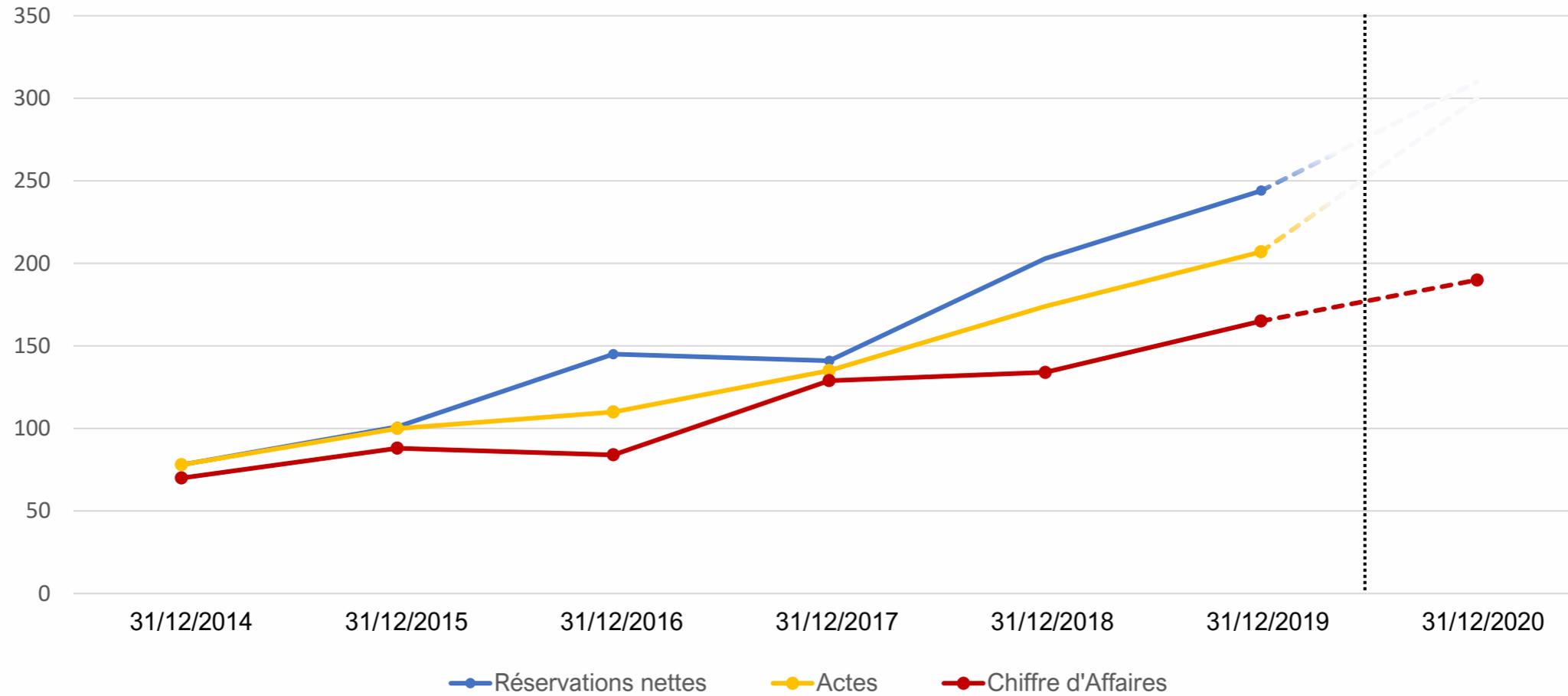


06

**PERSPECTIVES
ET AMBITIONS**

PERSPECTIVES ET AMBITIONS

CONFIRMATION DES OBJECTIFS 2020



SYNTHÈSE

**Agilité et résilience
exceptionnelles**
face à la crise

**Affirmation d'un modèle
d'intégration**
de la chaîne de valeur

Très forte structuration
des ressources financières
du Groupe

Trajectoire confirmée

CONCLUSION

DE TRÈS SOLIDES PERSPECTIVES DE CROISSANCE

- dans les usages ;
- sur d'autres catégories d'ouvrages ;
- sur de nouveaux territoires ;
- dans le développement des grands projets.

UNE CROISSANCE **UTILE**

- une croissance durable et profitable ;
- un alignement permanent des intérêts des parties qui composent l'entreprise et son écosystème ;
- un rôle d'acteur responsable du développement des territoires et donc des Hommes.

GLOSSAIRE

The background of the page is a dark, monochromatic photograph of a modern building. The building's facade is composed of a grid of rectangular panels, some of which are slightly offset or protrude, creating a complex, three-dimensional geometric pattern. The lighting is dramatic, with strong highlights and deep shadows, emphasizing the architectural details. The overall tone is professional and contemporary.

GLOSSAIRE

- **Activités gérées** : activités consistant à produire des résidences services pour étudiants et personnes âgées
- **Backlog commercial** : chiffre d'affaires acquis HT (réservés et actés) mais non comptabilisés
- **Chiffre d'affaires réservés** : chiffre d'affaires HT de la période lié à la signature de contrat de réservations client des ouvrages immobiliers nettés des réservations annulées par les clients.
- **Chiffre d'affaires actés** : chiffre d'affaires HT de la période lié à la signature par acte notariés des ouvrages immobiliers et en sous seing privé dans le cadre de Contrat de promotion immobilière.
- **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, 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.
- **EBITDA** : Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization.

GLOSSAIRE

- **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.
- **Offre commerciale** : chiffre d'affaires HT disponibles à la vente
- **Portefeuille foncier** : ensemble des lots maîtrisés mais non lancés commercialement.
- **Réservations en bloc** : vente de tout ou partie des lots d'un programme immobilier à un seul acquéreur (bailleur social, investisseur institutionnel, investisseur privé).
- **Réservations en diffus** : vente intermédiée ou non d'un logement (hors social) dans un programme immobilier.
- **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.



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

Contactez-nous :
comfi@realites.com