

COMMUNIQUE DE PRESSE

Résultats semestriels au 30 juin 2020 : une entreprise résiliente, des perspectives de croissance intactes

▪ **Maintien de la rentabilité opérationnelle du Groupe et perspectives de croissance intactes à court et moyen termes**

- Progression du Chiffre d'affaires de +7,3% à 66,8 millions d'euros (vs. 62,2 M€ au 1^{er} semestre 2019)
- Report d'une partie du Chiffre d'affaires attendu au S1 sur les prochains semestres du fait des effets de la crise sanitaire
- Résultat Opérationnel en hausse de 24% à 4,2 M€ (vs. 3,4 M€ au 1^{er} semestre 2019)
- Maintien du Résultat net qui s'établit à 2,1 M€ (vs. 2,2 M€ au 1^{er} semestre 2019)

▪ **COVID-19 : la résilience en réponse à la crise**

- Capacité de l'entreprise et du management à anticiper et gérer une situation de crise
- Mise en œuvre du Plan de Continuité d'Activité dès début mars
- Reprise volontariste des chantiers dans le respect des consignes sanitaires
- Nouveau contrat social avec les parties prenantes

▪ **Renforcement de la structure financière du Groupe au travers de nouvelles levées de fonds et d'une 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

▪ **Maîtrise d'usage : premières contributions au Chiffre d'Affaires consolidé du Groupe et poursuite des investissements**

- Intégration et première contribution du pôle de Maîtrise d'usage au Chiffre d'affaires du Groupe à hauteur de 7,5 M€, soit 11,2% du Chiffre d'Affaires consolidé
- Acquisition de CAP'ETUDES, gestionnaire de résidences étudiantes
- Concrétisation du développement d'HEURUS (gestion de résidences services pour seniors) avec l'ouverture d'une 4^e résidence à Saumur (49)
- Report de l'ouverture du premier projet UP2PLAY (mix « Sports & Loisirs ») aux Sables d'Olonne (85) au second semestre

▪ **Maintien des perspectives 2020, portées par un fort dynamisme du développement et de l'activité commerciale**

- Confirmation d'un objectif de Chiffre d'Affaires consolidé supérieur à 190 M€

Saint-Herblain, le 1^{er} octobre 2020, 18h - Le Conseil d'administration du groupe de développement territorial REALITES s'est réuni le 29 septembre 2020 et a arrêté les comptes consolidés du 1^{er} semestre 2020.

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2020	30/06/2019	<i>Variation</i>
Chiffre d'Affaires	66,8	62,2	+7,3%
EBITDA	9,3	4,9	+87,5%
Taux de marge	13,9%	7,9%	
Résultat Opérationnel	4,2	3,4 ⁽¹⁾	+24%
Taux de marge	6,3%	5,4%	
Résultat Net	2,1	2,2	-6,2 %
Taux de marge	3,1%	3,5%	
Résultat Net Part du Groupe	1,2	1,7	-26,6 %
Part du Résultat Net Part du Groupe sur le Résultat Net	60,5%	77,4%	

⁽¹⁾ Résultat Opérationnel retraité de l'impact des normes IAS 23

Poursuite de la dynamique de croissance

Dans un marché national fortement impacté par la crise sanitaire liée au COVID-19, REALITES a réalisé un Chiffre d'Affaires de 66,8 M€ au cours du 1^{er} semestre 2020, en progression de +7,3% par rapport au 1^{er} semestre 2019.

Portée par les régions historiques (Bretagne, Pays de la Loire), la croissance du Chiffre d'Affaires bénéficie également de la diversification des activités du Groupe avec la montée en puissance des activités de Maîtrise d'usage (notamment HEURUS et CAP'ETUDES) qui a contribué pour 7,5 M€ au Chiffre d'Affaires consolidé du groupe.

Le Chiffre d'Affaires du pôle Maîtrise d'ouvrage est en diminution de -4,7%, du fait principalement de la baisse des actes notariés sur le premier semestre, liée à la fermeture des études notariales durant le confinement. Un effet de rattrapage est attendu sur les prochains trimestres.

L'offre commerciale est stable à 163 M€ (vs. 165 M€ au 31/12/2019) conformément aux prévisions attendues, avec plusieurs lancements commerciaux attendus sur le deuxième semestre de l'année. Le pourcentage de stock achevé reste également très bas à 1,9% de l'offre globale, en % du nombre de lots (vs. 3,9% au niveau national¹).

A moyen-long terme, la croissance est alimentée par le nouveau niveau record du Développement foncier réalisé par le Groupe, à hauteur de 334 M€ sur la période (+15,9% vs. 1^{er} semestre 2019), intégrant le développement de projets classiques principalement dans les activités du Résidentiel et des Résidences gérées (ie. 230 M€ de CA développé). Le niveau de Réservations est également en forte progression (116,6 M€ vs. 84,7 M€ au 1^{er} semestre 2019), avec un niveau de réservation en diffus qui reste stable malgré la crise.

Maintien de la rentabilité opérationnelle du Groupe

L'EBITDA ressort en forte progression à 9,3 M€ (+87,5% vs. 1^{er} semestre 2019). Hors impact du retraitement IFRS 16, l'EBITDA consolidé ressort à 5,6 M€ (+14,3% vs. 1^{er} semestre 2019).

Le Résultat Opérationnel progresse de 24% et s'élève à 4,2 M€ (vs 3,4 M€ au 1^{er} semestre 2019), faisant ressortir un taux de marge opérationnelle de 6,3% (vs 5,4% au 1^{er} semestre 2019). Tout en étant en progression, cette marge a été impactée par l'arrêt des actes de vente et des chantiers pendant le confinement. Ce décalage devrait engendrer une amélioration du taux de marge sur le deuxième semestre de l'année.

Le Résultat Net s'établit à 2,1 M€ en léger recul par rapport au 1^{er} semestre 2019 du fait du retraitement en charges d'une partie des frais financiers, anciennement stockés, pour un montant de 1,6 M€ en application de la norme IAS 23 (première application sur les comptes du 31 décembre 2019).

Le Résultat Net Part du Groupe s'établit ainsi à 1,2 M€, tenant compte du double impact lié à IAS 23 et à la crise sanitaire (vs. 1,7 M€ au 30 juin 2019).

COVID-19 : la résilience en réponse à la crise

La poursuite des activités du Groupe a été rendue possible grâce à la mise en œuvre de son Plan de Continuité d'Activité dès le début du mois de mars, lequel a régulièrement été adapté en fonction de l'évolution de la situation sanitaire et des différentes recommandations des opérateurs du métier (OPPBTP49, FPI50). Le Groupe a ainsi équipé l'intégralité de ses collaborateurs en outils digitaux

¹ Source : Observatoire FPI du 2^e trimestre 2020

performants, permettant un passage en télétravail des équipes dès la mise en place du confinement, le 17 mars 2020.

La crise sanitaire a entraîné l'arrêt des chantiers du Groupe à compter du 18 mars. Volontariste pour une reprise de l'activité économique, REALITES s'est montré actif au 1^{er} semestre pour appeler tous les chefs d'entreprise du pays à leurs responsabilités. Le 9 avril, Yoann CHOIN-JOUBERT, P-DG du Groupe, a cosigné dans La Tribune l'appel « Reprendre le travail, c'est vital »², aux côtés de plus de 300 dirigeants.

A la fin avril, tous les chantiers avaient redémarré dans le respect des normes sanitaires, impliquant une productivité dégradée. Les retards cumulés sur les délais de livraisons prévisionnels des opérations sont estimés à deux mois. REALITES a enregistré en outre des surcoûts liés aux respects des gestes barrières, à la mise en place du télétravail et à la perte de productivité qui en a découlé.

REALITES a eu par ailleurs recours au chômage partiel, avec maintien du salaire, à compter du 18 mars et jusqu'à la fin du mois de mai 2020, principalement pour les équipes commerciales et techniques de la Maîtrise d'ouvrage.

Côté Maîtrise d'usage, les principales mesures ont concerné HEURUS. Du fait du risque sanitaire extrêmement élevé sur la population accueillie au sein de ses résidences et en parfait accord avec le Conseil d'administration, la Direction d'HEURUS a décidé dès le 11 mars de prendre des mesures conservatoires extraordinaires de confinement de ses résidents, de limitation des déplacements intra-muros, et d'arrêt de toute nouvelle entrée de résidents durant deux mois. Au-delà de l'impact financier de ces décisions, totalement assumé par le Groupe, la Direction d'HEURUS peut se féliciter de ne déplorer à ce jour aucun décès lié au COVID-19 au sein de ses établissements.

Durant toute la période de confinement, les dirigeants et les instances représentatives du personnel ont travaillé en étroite collaboration à la mise en œuvre des solutions qui s'imposaient de manière responsable afin de préserver les intérêts collectifs et individuels, dans l'intérêt de l'entreprise. C'est dans cet esprit qu'un « Nouveau contrat social », centré autour d'une démarche RSE, liant les collaborateurs, les dirigeants et les actionnaires, a été adopté à l'unanimité par le CSE à la fin du mois de mai.

Maîtrise d'usage : premières contributions au Chiffre d'Affaires consolidé du Groupe et poursuite des investissements

À la suite de la reprise de la totalité du capital d'HEURUS (gestion de résidences services pour séniors) au 1^{er} janvier 2020 et à l'acquisition de 68,65% du capital du groupe CAP'ETUDES (gestion de résidences services étudiantes), les activités du pôle Maîtrise d'usage ont contribué au Chiffre d'Affaires consolidé du Groupe à hauteur de 7,5 M€, soit 11,2% du Chiffre d'Affaires consolidé.

Le rachat des activités de CAP'ETUDES en janvier matérialise la stratégie mise en œuvre depuis plusieurs années par le Groupe de développer un autre centre de profit au côté du métier historique de la Maîtrise d'ouvrage afin, d'une part, d'asseoir le développement du Groupe et, d'autre part, de garantir une meilleure résilience du Groupe aux aléas des cycles immobiliers.

Lors de ce premier semestre, l'activité de CAP'ETUDES n'a pas été impactée par la crise sanitaire et la filiale a normalement honoré ses échéances auprès de ses propriétaires et de ses financeurs. Ceci démontre, dans un cas de crise majeure, la résilience du modèle et, d'une manière plus générale, le manque de place de lits étudiants en France.

² Lire la tribune : <https://www.latribune.fr/opinions/tribunes/repandre-le-travail-c-est-vital-844727.html>

L'activité d'HEURUS a été la plus impactée du fait de la forte exposition de ses résidents à la crise sanitaire. Les mesures de confinement prises ont eu pour effet de :

- décaler l'ouverture de la 4^e résidence à Saumur (49), prévue initialement en avril, à début juin,
- ne pas permettre sur les 3 résidences en exploitation l'entrée de nouveaux résidents durant près de 3 mois,
- stopper les chantiers des résidences en cours de construction durant près de 2 mois, chantier qui ont pu reprendre fin mai mais sur un rythme d'exécution plus lent.

Ces mesures ont pesé sur la rentabilité de cette activité en développement sur le 1^{er} semestre. Toutefois, au sortir de la période de confinement, il apparaît que les contacts, les réservations et les entrées en résidence ont repris sur un rythme supérieur à celui connu en début d'année, démontrant le bien-fondé du positionnement d'HEURUS par rapport aux EHPAD et le besoin croissant de solutions d'hébergement pour les personnes âgées dépendantes.

S'agissant de l'activité Sports & Loisirs développée par la filiale UP2PLAY (détenue à 49% par REALITES), le premier centre devait ouvrir le 11 avril aux Sables d'Olonne (85). Du fait de la crise sanitaire, l'ouverture n'a pu avoir lieu que le 9 juillet. Si ce report a pesé sur la rentabilité de cette activité au cours du 1^{er} semestre, les 3 premiers mois d'activité dépassent sensiblement les prévisions attendues par le management, démontrant l'intérêt de poursuivre le développement de cette activité sur d'autres sites.

Renforcement de la structure financière du Groupe au travers de nouvelles levées de fonds et d'une stratégie de recapitalisation

En mars 2020, REALITES a concrétisé la levée d'une tranche obligataire « EURO PP » pour un montant de 15 M€ d'une durée de 4,5 ans au taux annuel préférentiel de 2% sur la première année, réévalués d'1% par an tout au long du placement.

Dans le cadre d'un Prêt Garanti par l'Etat (« PGE »), REALITES a souscrit début juin un emprunt de 21 500 000 € destiné à soutenir la trésorerie du Groupe, poursuivre le développement de ses activités d'ouvrage et d'usage et assumer sereinement le surcoût lié à la crise. Ce prêt, garanti à hauteur de 90% par l'Etat, d'une maturité initiale de 12 mois, pouvant être prorogé et amorti sur une durée maximale de 5 ans à la main du Groupe, porte intérêt au taux de 0,50% sur sa période initiale.

Dans cet objectif de préservation des ressources de l'entreprise, la proposition de non-versement du dividende au titre de l'exercice 2019 a été approuvée par les actionnaires à l'occasion de l'Assemblée Générale du 15 mai 2020. Enfin, et en accord avec le CSE, le Groupe a proposé un intéressement 2020 réduit de moitié afin de poursuivre l'effort au-delà de l'urgence.

Ces choix et mesures assurent au Groupe, à moyen terme, de maintenir le niveau d'investissement initialement prévu et de ne pas obérer le fort développement à venir.

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2020	30/06/2019	Variation
Dettes sur emprunts obligataires	74,7	56,8	+ 17,9
Ouvertures de crédits aux SCCV	25,7	24	+ 1,7
Autres dettes financières	52,2	17,5	+ 34,7
Trésorerie active	-57,8	-63,4	+ 5,7
Endettement net	94,8	34,8	+ 60
Capitaux propres	70,8	66,8	+ 4
Gearing	134%	52%	+ 82%

Au 30 juin 2020, le Gearing ressort de façon transitoire à 134% contre 52% au 30 juin 2019. Ce niveau de Gearing s'explique principalement par :

- une diminution des encaissements liée à l'arrêt des actes notariés et des appels de fonds lors du confinement
- les levées de fonds effectuées au cours du semestre afin de financer la croissance du groupe (avec l'Euro PP levé au mois de mars) et le recours au PGE pour faire face aux effets de la crise sanitaire.

Ce niveau de Gearing est conjoncturel. Il devra fortement baisser en fin d'année du fait de la reprise escomptée de l'activité et de la stratégie de recapitalisation engagée par le Groupe, avec la réalisation en juillet 2020 d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription pour un montant total de 14,8 millions d'euros, souscrit majoritairement par son actionnaire de référence, la société DOGE INVEST.

Maintien des perspectives du Groupe à court et moyen termes

Le retard d'activité constaté au 1^{er} semestre ne remet pas en cause la tendance générale de croissance soutenue à moyen terme. L'effet décalage constaté sur l'activité de Maîtrise d'ouvrage devrait venir soutenir d'autant plus la croissance attendue sur les exercices 2021 et 2022.

Tenant compte du contexte sanitaire, REALITES confirme pour l'année en cours, un objectif de Chiffre d'Affaires consolidé supérieur à 190 M€.

Le taux « EBITDA / Chiffre d'Affaires » est attendu au niveau de celui dégagé en 2018 (i.e. 10,4%), le taux de 2019 intégrant des éléments non-récurrents.

Le rapport financier semestriel détaillant l'ensemble des comptes est disponible en téléchargement sur le site www.groupe-realites.com, dans la rubrique Finance/Publications légales.

Glossaire

Actes : pour l'année en cours, les logements réservés pour lesquels l'acte de vente notarié ou le contrat sous seing privé ont été signés.

Activités gérées : activités consistant à produire des résidences services pour étudiants et personnes âgées.

Backlog commercial recouvre pour les Ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA), les logements réservés pour lesquels l'acte de vente notarié n'a pas encore été signé et les logements réservés non livrés pour lesquels l'acte de vente notarié a été signé à hauteur de la partie non encore prise en Chiffre d'Affaires (sur un programme avancé à 30 %, 30 % du Chiffre d'Affaires d'un logement pour lequel l'acte de vente notarié a été signé est comptabilisé en Chiffre d'Affaires, 70 % sont inclus dans le backlog).

Carnet de commandes comprend (i) le portefeuille foncier, (ii) l'offre commerciale, et (iii) le backlog commercial.

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 : revenus futurs potentiels de la commercialisation de programmes sur l'ensemble des terrains pour lesquels un engagement (i.e. une promesse de vente) a été signé au cours de l'année.

Lots livrés en stock : logements non vendus des programmes immobiliers achevés.

Offre commerciale : revenus futurs potentiels sur la base des opérations lancées commercialement, c'est-à-dire la totalité des logements non réservés à cette date (déduction faite des tranches commerciales non ouvertes).

Portefeuille foncier : revenus futurs potentiels liés à la commercialisation de programmes sur l'ensemble des terrains pour lesquels tout engagement (i.e. une promesse de vente) a été signé.

Réservation : pour l'année en cours, les logements réservés pour lesquels l'acte de vente notarié n'a pas encore été signé (pour les Ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA)).

RSE : Responsabilité Sociétale des Entreprises, définie par la Commission Européenne comme l'intégration volontaire par les entreprises de préoccupations sociales et environnementales à leurs activités commerciales et leurs relations avec les parties prenantes.

Vente en bloc : vente de tout ou partie des lots d'un programme immobilier à un seul acquéreur (bailleur social, investisseur institutionnel, investisseur privé).

Vente 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 mise en équivalence (selon la gouvernance de ladite opération). Ce n'est pas un Chiffre d'Affaires.

À propos de REALITES

REALITES est un groupe de développement territorial qui s'appuie sur un pôle d'activités de maîtrise d'ouvrage opérant sur plusieurs secteurs (habitation, résidences gérées, commerces, bureaux, locaux d'activités, équipements sportifs), un pôle d'activités de maîtrise d'usage regroupant plusieurs solutions d'exploitation (résidences services pour seniors et pour étudiants, complexes indoor sports et loisirs, solutions innovantes en santé et bien-être), un laboratoire d'innovation et de développement de grands projets urbains qui accompagne les villes moyennes et les métropoles pour une nouvelle offre territoriale, créatrice de valeurs, d'attractivité et de développement économique, et l'ingénierie de haut niveau de ses services ressources.

Résumée en une signature, « L'intelligence des territoires », la capacité du groupe REALITES à agréger des talents pour concevoir et faire vivre le projet qui correspond le mieux possible aux besoins d'une ville, d'un arrondissement ou d'un quartier, fait de lui un partenaire durable des décideurs publics et privés.

Fondé en 2003 par Yoann CHOIN-JOUBERT, son PDG, REALITES intervient en France et en Afrique (Maroc). Fort de 400 collaborateurs, REALITES a enregistré, en 2019, un chiffre d'affaires de plus de 165 millions d'euros.

REALITES est coté sur le marché Euronext Growth depuis 2014 (code Isin FRO011858190, Mnémo : ALREA).

Pour en savoir plus : www.groupe-realites.com

Contact analystes/investisseurs

REALITES : +33 2 40 75 50 91 - comfi@realites.com

Contact presse économique et financière :

REALITES, Arnaud TESSON : +33 6 11 76 59 05 - a.tesson@realites.com

Contact presse corporate et immobilier :

Galivel & Associés - +33 1 41 05 02 02