

COMMUNIQUE DE PRESSE

Résultats annuels 2018

POURSUITE DE LA CROISSANCE ET FORTE AMELIORATION DE LA RENTABILITE

-
- **Consolidation du Chiffre d'affaires et forte croissance des indicateurs d'activité conformes aux objectifs fixés**
 - Chiffre d'affaires IFRS au-delà des prévisions en hausse à 133,6 M€ (+3,6% vs. 2017)
 - Développement foncier net au plus haut historique à 584 M€ (+135% vs. 2017)
 - Niveau d'actes en forte croissance à 174,1 M€ (+29% vs. 2017)
 - Niveau de réservations au plus haut historique à 203,1 M€ (+44.5% vs. 2017)

 - **Nouvelle année d'amélioration de la rentabilité malgré l'impact ponctuel lié à l'abandon du projet YelloPark**
 - EBITDA en très nette progression à 13,9 M€ (+28,7% vs. 2017)
 - Résultat opérationnel en forte progression à 11,1 M€ (+27,6% vs. 2017)
 - Résultat net (hors impact des activités abandonnées i.e. 0,7M€ sur 2017) en hausse à 7,4 M€

 - **Impacts positifs de la stratégie financière mise en œuvre**
 - Amélioration de l'indépendance financière se traduisant par une trésorerie positive au plus haut historique à 44,1 M€ (vs. 25,3 M€ en 2017)
 - Hausse modérée du gearing malgré la forte croissance de l'activité (64% vs. 42% en 2017)
 - Légère hausse temporaire du coût moyen de financement sur l'exercice du fait de la levée EURO PP en sus de l'IBO (5,04% fin 2018 vs. 4,65% fin 2017)
 - Augmentation du Résultat net PdG à 4,3 M€ (vs. 3,9 M€ en 2017) et dilution sensible de la part des minoritaires (-18,4% vs. 2017) suite à la stratégie de rachat d'une quote-part de leurs fonds propres dans les opérations

 - **Poursuite de l'évolution du business model : de la maîtrise d'ouvrage à la maîtrise d'usage**
 - Consolidation de l'activité de Résidences Services Seniors (exploitée par HEURUS) grâce au partenariat signé avec InfraRed Capital Partners
 - Lancement de l'activité Sports & Loisirs (filiale UP2PLAY) et développement d'un premier projet à Olonne
 - Développement des activités de Santé & Bien-Etre (REALITES Life +) et lancement d'une activité complémentaire et différenciante dédiée à la réalisation et l'exploitation de Maisons de Santé (via la filiale MED CORNER CITY)

 - **Amorce du développement de l'international**
 - Installation du groupe REALITES au Maroc dès septembre 2017, et inauguration le 29 novembre 2018 de son nouveau siège africain, REALITES Afrique, ainsi que de sa Business Unit marocaine, REALITES Maîtrise d'Ouvrage Maroc (Filiales à 100% de REALITES)

 - **Positionnement confirmé sur les grands projets urbains mixtes**
 - Désormais partenaire des territoires sur de grands projets à usages mixtes, moteur du développement sur le moyen terme, le Groupe réduit son exposition au seul cycle du marché résidentiel

 - **Objectifs 2019 et ambitions 2020 réaffirmés**
 - Perspectives de croissance fortes portées par l'augmentation du nombre de programmes mis en chantier et du niveau d'actes constatés en 2018 dans des contextes politique et réglementaire contraignants et un environnement macroéconomique attendu stable
 - Objectifs à fin 2019 : Chiffre d'affaires économique attendu supérieur à 165 M€, CA IFRS attendu autour de 160 M€ et EBITDA attendu supérieur à 14 M€
 - Ambitions à fin 2020 réaffirmées : sur la base du niveau de réservations réalisées en 2018, le Groupe réitère son objectif de CA IFRS à 200 M€
-

Saint Herblain, 21 mars 2019. Le Conseil d'administration du groupe REALITES s'est réuni le 15 mars 2019 et a arrêté les comptes consolidés de l'exercice 2018.

En millions d'euros	31/12/18	31/12/17	Variation	31/12/18 (retraité impact YelloPark)
Chiffre d'affaires IFRS	133,6	128,9	+3,6%	133,6
EBITDA	13,9	10,8	+28,7%	15,8
<i>Taux de marge (%)</i>	<i>10,2%</i>	<i>8,4%</i>		<i>11,8%</i>
Résultat opérationnel	11,1	8,7	+27,6%	13,5
<i>Taux de marge (%)</i>	<i>8,3%</i>	<i>6,74%</i>		<i>10,1%</i>
Résultat net	7,4	7,7	-3,9%	9,8
<i>Taux de marge (%)</i>	<i>5,5%</i>	<i>6,0%</i>		<i>7,4%</i>
Résultat net Part du Groupe	4,3	3,9	+10,3%	6,7
Résultat net Hors Groupe	3,1	3,8	-18,4%	3,1

« L'année 2018 a été homérique pour le groupe avec, à la fois, la déception liée à l'abandon du projet YelloPark que nous avons initié, mais aussi la satisfaction de voir l'affirmation de notre nouveau positionnement de "développeur territorial", la poursuite du développement international avec notre projet au Maroc, le développement des activités d'usages, et la croissance des effectifs, tout en réussissant une excellente année sur le plan financier », commente Yoann Choin-Joubert, PDG de REALITES. « Nous sommes confiants dans le potentiel de croissance du Groupe pour les années qui viennent, notamment grâce à nos 580 M€ de développement foncier net réalisés sur l'année. Dans un contexte de stagnation du marché, REALITES poursuit sur sa dynamique de développement avec des fondamentaux solides et confirme ses objectifs ambitieux de croissance à horizon fin 2020. »

« 2018 a été marquée non seulement par le renforcement de la structure et de l'indépendance financière du Groupe, mais plus encore par l'amélioration significative de sa rentabilité grâce au fort développement de l'activité. L'accord cadre avec InfaRed Capital Partners constitue également une avancée majeure dans la concrétisation du positionnement maîtrise d'ouvrage / maîtrise d'usage du Groupe. En relevant les défis de diversification, d'acquisition de nouvelles compétences, d'innovation, d'expansion géographique et d'internationalisation et ce toujours dans une logique de gestion prudente, REALITES devrait dans les années qui viennent pouvoir rejoindre le cercle des ETI françaises qui comptent », poursuit Christophe de Brébisson, Secrétaire Général de REALITES.

Rentabilité record et réservoir de croissance élevé

Au 31 décembre 2018, le **Chiffre d'affaires IFRS** de REALITES s'établit à près de 133,6 M€ en progression de +3,6% par rapport à 2017. Cette hausse relativement modeste du chiffre d'affaires confirme la consolidation du palier atteint l'année dernière à la suite d'une très forte croissance (+56% vs. 2016). 71 projets immobiliers (vs. 51 en 2017), répartis sur l'ensemble des territoires sur lesquels le Groupe est actif, ont contribué à cette croissance. Avec 19 nouveaux projets mis en chantier cette année, le Groupe dispose d'un réservoir de croissance embarquée élevé.

Amélioration de la rentabilité malgré l'impact du projet YelloPark

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.

L'impact global dans les comptes 2018 ressort à 2,4 M€.

IMPACT YELLOPARK sur les comptes au 31/12/2018

En milliers d'euros

Dépréciation des dépenses engagées liées au stade *	-968
Dépréciation des dépenses engagées liées à l'aménagement urbain *	-2 601
Résultat social 2018 hors dépréciation *	-193
Total	-3 761
Quote-part REALITES inscrite en MEE (50%)	-1 881
<i>* Montants nets d'impôt différés</i>	
Dépréciation de la créance HUB5 envers la SAS YELLOPARK	-527
Impact global dans les comptes consolidés 2018	-2 408

Malgré cette décision d'abandon du projet YelloPark, dans un contexte de croissance modérée mais de fort développement foncier, REALITES a pour la deuxième année consécutive considérablement amélioré sa rentabilité avec un **EBITDA** record qui s'établit à 13,9 M€ (+28,7% par rapport à 2017), en nette progression de +61% par rapport à 2016. Cette forte hausse de l'EBITDA est liée à la poursuite de l'amélioration de la qualité du portefeuille de projets et d'une bonne tenue des marges dans un contexte contraint, mais également au fort développement foncier réalisé cette année grâce notamment aux efforts d'investissements (marketing, événementiel, communication, recrutements) réalisés au cours des deux dernières années.

Hors impact lié à la dépréciation des coûts engagés sur le projet YelloPark, l'EBITDA 2018 ressortirait à 15,8 M€ soit 11,8% du CA IFRS.

Corrélativement à cette hausse, REALITES voit sa Capacité d'AutoFinancement fortement augmenter à 12,6 M€ au 31/12/18 vs. 8,2 M€ au 31/12/17, permettant de financer une partie du Besoin en Fonds de Roulement lié à la croissance embarquée.

A fin 2018, le **Résultat opérationnel** s'élève à 11,1 M€ contre 8,7 M€ en 2017 en forte progression de +27,6%. Le taux de marge opérationnelle progresse également et ressort à 8,3%, bénéficiant de l'impact positif de la progression de l'EBITDA et du maintien des niveaux des charges de structures et dotations aux amortissements et provisions sur l'année.

Hors impact lié à la dépréciation des coûts engagés sur le projet YelloPark, le Résultat opérationnel ressortirait à 13,5 M€ soit 10,1% du CA IFRS.

Le **Résultat net** diminue de -3,9% pour s'établir à 7,4 M€. Retraité des éléments non récurrents de l'année passée (Résultat net des activités non poursuivies de +0,7 M€), le Résultat net normatif progresse de +6,4% sur l'exercice.

Le taux de marge nette sur l'exercice ressort à 5,6% du CA et 7,4% hors impact des dépréciations liées au projet YelloPark. Sous l'effet de la politique de rachat progressif des parts de minoritaires au sein des SCCV engagé sur l'exercice, le **Résultat net Part du Groupe** progresse de +10,3% tandis que le Résultat net Hors Groupe diminue de -18,4% à 3,1 M€.

Premiers effets positifs de la stratégie mise en œuvre

Fort de la réussite du placement de deux nouvelles tranches EURO PP pour un montant de 22,25 M€, en complément des 7,75 M€ levés en décembre 2017 (conditions inchangées : 6 ans, 6%), REALITES a vu sa **trésorerie disponible** croître sensiblement pour atteindre son plus haut historique à 44,1 M€ (vs. 25,3 M€ en 2017), améliorant ainsi son indépendance financière. Le succès de cet appel au marché démontre la capacité du Groupe à financer sa croissance à de meilleures conditions qu'auparavant, à allonger la maturité de sa dette et à rembourser son placement IBO (env. 14,9 M€) arrivant à échéance au 30 juin 2019.

Sous l'effet de cette levée EURO PP, la **dette nette** ressort au 31 décembre 2018 en hausse à 33,7 M€ (vs. 22,4 M€ en 2017). Le gearing (hors crédit-bail immobilier) augmente donc sur la période (64% vs. 42% en 2017) mais demeure à un niveau très acceptable (vs. 76% à fin 2016) en regard du financement de la croissance embarquée sur les prochains exercices.

La coexistence sur l'exercice 2018 des placements obligataires IBO et EURO PP a pour effet ponctuel de faire augmenter légèrement le coût moyen de financement (5,04% fin 2018 vs. 4,65% fin 2017) et le total des charges financières. Le remboursement de l'IBO attendu en milieu d'année 2019 aura mécaniquement un impact positif dans les prochains exercices sur le coût de financement supporté.

L'évolution du gearing et du coût de financement sur 2018 doivent également être appréciés au regard de la politique de rachats des parts de co-investisseurs réalisés sur l'exercice pour un montant de 5,5 M€, marges incluses. L'impact positif sur 2018 ressort à +0,6 M€ au niveau du Résultat net Part du Groupe. En rapport, les fonds propres Hors Groupe ont diminué de -2,3 M€, ne représentant plus que 36,9% des capitaux propres contre 40,9% à la précédente clôture.

Sur 2019, le Groupe souhaite poursuivre cet effort de rachats de parts de co-investissement (i.e. 3 M€) de manière raisonnée et sans jamais obérer le financement de la croissance future.

Poursuite de l'évolution du business model : de la maîtrise d'ouvrage à la maîtrise d'usage

Dans le prolongement de la stratégie annoncée et initiée dès 2017 de faire évoluer l'activité du Groupe dans un rôle de "développeur territorial", REALITES a poursuivi le développement de ses activités de maîtrise d'usage en parfaite synergie avec celles de maîtrise d'ouvrage.

Ainsi, en 2018, REALITES et sa filiale HEURUS ont signé un accord cadre structurant pour le développement des deux activités avec le fonds britannique InfraRed Capital Partners. D'une durée de 5 ans et pour un montant total de 250 M€, cet accord doit permettre d'accélérer de manière significative le développement de l'activité « Résidences Gérées », permettant à HEURUS d'exploiter entre 20 et 25 résidences à horizon 2025.

Créée dès l'été 2018, UP2PLAY, filiale d'usage du Groupe dédiée aux Sports & Loisirs, a lancé en décembre dernier son premier projet de complexe multi-activités (3 500 m²) à Olonne, au cœur d'une nouvelle galerie commerciale qui doit confirmer le site comme un pôle majeur d'attractivité et de dynamisme de la commune. L'ouverture est prévue en fin d'année 2019. Plusieurs autres projets sont à l'étude et notamment sur les grands projets développés par HUB 5 sur l'ensemble du territoire (Ile de France, Orléans, Brest...)

Durant l'année 2018, REALITES LIFE +, la filiale maîtrise d'ouvrage du Groupe dédiée au secteur de la santé a confirmé son potentiel de développement. REALITES LIFE + a ainsi développé deux opérations de Résidences Services Seniors dans la région Pays de la Loire, qui seront exploitées par HEURUS.

Également, pour répondre aux enjeux et besoins des collectivités territoriales face aux déserts médicaux, REALITES LIFE + en synergie avec MED CORNER CITY (filiale maîtrise d'usage dédiée du Groupe) va développer des maisons médicales regroupant des professionnels de santé sur un même lieu. Les villes de Cherbourg et de Saint-Brieuc verront les premières ouvertures de ces maisons à horizon 2020.

Positionnement confirmé sur les grands projets urbains mixtes

REALITES HUB 5, le laboratoire d'innovation et de développement de grands projets urbains du Groupe, poursuit son action auprès des villes moyennes et métropoles pour une nouvelle offre territoriale créatrice de valeurs, levier d'attractivité et de développement économique.

Deux opérations majeures, Human'Essence à Lacanau et Les Villes Dorées à Saint-Brieuc, viennent conforter la pertinence de ce positionnement et de l'offre proposée avec des programmations en phase avec les besoins identifiés sur chacun de leur territoire.

Pour Lacanau, la destination est créée autour de la santé et du bien-être, avec notamment un centre médical, une résidence pour personnes âgées, un pôle hébergement et restauration, un spa. L'ensemble de 18 000 m² sera exploité par 2 ou 3 opérateurs complémentaires, et vendu en bloc à un investisseur.

A Saint-Brieuc, l'accent est mis sur l'intergénérationnel avec, notamment, un établissement de formation, une résidence pour étudiants, une résidence pour personnes âgées, un centre médical, des commerces, des logements familiaux... Chaque actif, en dehors des logements vendus libres, sera exploité par un acteur reconnu et vendu en bloc séparément.

Au-delà de ces projets en cours de développement, REALITES, en grande partie grâce au puissant accélérateur de notoriété qu'a été le projet YelloPark, se retrouve aujourd'hui finaliste sur deux appels d'offres à destination sports et santé de grande envergure. Les résultats sont attendus au cours du 1^{er} semestre 2019.

Amorce du développement à l'international

En novembre dernier, après 18 mois d'étude du marché et la constitution d'une équipe dédiée, REALITES a inauguré son siège international à Casablanca (Maroc). Convaincu du fort potentiel du marché et du positionnement stratégique du Maroc pour une ouverture sur l'Afrique, REALITES a créé à l'instar des autres Directions Régionales françaises, sa business unit REALITES Maîtrise d'Ouvrage Maroc.

Deux premiers projets, l'un résidentiel, l'autre hôtelier (lauréat de l'Appel à Manifestation lancé par l'Agence Urbaine de Casablanca) sont en cours de finalisation et devraient être signés d'ici la fin du 1^{er} semestre 2019. Ces premiers succès marquent le début prometteur de l'activité internationale du Groupe dans un pays stable.

Le financement de ce développement est en cours de montage avec une volonté forte du Groupe de financer cette activité localement.

Proposition d'un dividende de 0,66 €/action

Sur la base de ces résultats solides, le Conseil d'administration de REALITES soumettra à l'approbation de l'Assemblée Générale des actionnaires du 18 juin 2019 le versement au titre de 2018 d'un dividende de 0,66€ par action (contre 0,60€ par action au titre de 2017), en hausse de +10% et représentant un taux de distribution de l'ordre de 40% (identique à l'exercice précédent).

Objectifs 2019 et ambitions 2020 réaffirmés

Pour 2019, à la faveur du niveau des actes constatés sur 2018 et de l'augmentation du nombre de programmes mis en chantier, le Groupe prévoit d'enregistrer une nouvelle croissance significative de son Chiffre d'affaires IFRS attendu autour de 160 M€.

En s'appuyant sur sa stratégie de diversification "multi-usages / multi-ouvrages" et son positionnement de "partenaire des territoires" sur de grands projets, REALITES entend poursuivre sa croissance dans un contexte de stagnation du marché résidentiel.

A noter que le développement foncier net historique réalisé sur 2018 et la volonté de poursuivre cette dynamique sur les prochains exercices 2019 et 2020 auront un impact à court terme sur la rentabilité attendue, notamment du fait des coûts à engager au niveau humain pour assurer ce niveau/rythme de développement. Ainsi, le niveau d'EBITDA (en % du CA) est attendu en recul sur l'exercice 2019 par rapport au niveau record atteint en 2018.

La Direction entend par ailleurs maintenir une politique de distribution de dividendes en ligne avec celle mise en œuvre au cours des deux derniers exercices (i.e. à hauteur de 40% du Résultat Net Part du Groupe).

Sur la base de ces résultats 2018 solides et de ses anticipations, REALITES confirme ainsi ses objectifs à court et moyen termes.

Objectifs 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 en puissance de l'activité à l'international (Maroc)
- Gain d'un appel d'offres sur un projet urbain d'envergure

Ambitions 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

Le rapport financier annuel détaillant l'ensemble des comptes sera disponible en téléchargement sur le site www.groupe-realites.com, dans la rubrique Finance/Publications légales à partir du 25 mars 2019.

Agenda financier

- Mercredi 10 avril 2019 : Conférence MidCap 2019 Portzamparc
- Mercredi 18 juin 2019 : Assemblée Générale des actionnaires
- Lundi 8 juillet : Détachement du dividende
- Mercredi 10 juillet : Paiement du dividende
- Septembre 2019 : Chiffre d'affaires IFRS du 1^{er} semestre 2019
- Octobre 2019 : Résultats semestriels 2019

Glossaire

- **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.
- **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.
- **EBITDA** : Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization.
- **Activités Gérées** : activités consistant à produire des résidences services pour étudiants et personnes âgées
- **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. Le projet a été abandonné par Nantes Métropole le 9 novembre 2018.

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 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 dans le Grand Ouest, en Île-de-France et en Afrique (Maroc).

Fondé en 2003 par Yoann Choin-Joubert, son PDG, et fort de 200 collaborateurs (hors filiales maîtrise d'usage) répartis sur 14 sites, REALITES a enregistré en 2018 plus de 1 000 contrats de réservation, représentant un CA IFRS de près de 134 M€ HT. REALITES est coté sur le marché Euronext Growth depuis 2014 (code Isin FRO011858190, Mnémo : ALREA). Pour en savoir plus : www.groupe-realites.com

Contacts

Contact analystes/investisseurs

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

Contact presse économique et financière

Citigate Dewe Rogerson - Robert Amady - +33 6 72 63 08 91 - realites@citigatedewerogerson.com

Contact presse corporate et immobilier

Galivel & Associés - +33 1 41 05 02 02 - galivel@galivel.com