





Partie 1 | Rétrospective actualités 2016

Page 4

Partie 2 | Une stratégie « asset light »

Page 8

Partie 3 | Cession de FINANCIERE REALITES

Page 20

Partie 4 | Perspectives et stratégie

Page 23

Les enjeux pour REALITES

Accès difficile au capital de l'entreprise	Besoins financiers en forte croissance	Capitaux disponibles en coinvestissement immobilier
Valorisation du capital inférieure aux fonds propres	Pas de création de valeur pour l'actionnaire	Création de valeur importante grâce au TRI des fonds investis dans les projets
Société en forte croissance - rassurer son écosystème	Intégration globale dégrade la rentabilité et complexifie la lecture du bilan	Un schéma comptable simplifié proche des cashflows du groupe
Marché concurrentiel - recherche d'un positionnement innovant	Différenciation improbable sur le produit mais possible sur l'ingénierie financière	Positionnement unique sur le marché français pour un acteur de cette taille





Rétrospective actualités 2016

Partie 1

24/03 : Recrutement de Mike MATHELIER et Stéphane GAI

01/04 : REALITES lauréat de 2 Pyramides d'Argent pour METROPOLIS (Rennes) et #UNIK (Nantes)

27/05 : Gain d'un appel d'offre pour 2 projets à Brest pour 25 M€

03/06 : REALITES garde le cap avec The Bridge 2017 - une course transatlantique historique

09/06 : REALITES retenu pour la réalisation d'un projet mixte de 17 000m² au cœur du quartier de la gare d'Angoulême

15/06 : GLAD Patrimoine obtient son agrément de SGP

24/06 : AG de REALITES - confirmation du versement d'un dividende de 0,40€/action

28/06 : La gouvernance de REALITES renforcée pour 10 ans

30/06 : REALITES lauréat du Grand Prix des Entreprises de Croissance 2016

12/07 : Un modèle économique innovant pour REALITES

18/07 : Nouvelle croissance de l'activité de REALITES au S1 2016



La gouvernance de REALITES renforcée pour 10 ans

- > 14,92% du capital et 19,07% des droits de vote de REALITES détenus par Yoann JOUBERT via DOGE.
- > Réduction du capital de la société FCH par distribution d'actions REALITES aux associés sortants (DB2, MILESTONE, GCI et MBC).
- > Nouvel avenant au pacte d'actionnaires renouvelant pour 10 ans l'action de concert entre FCH, DOGE, DB2 et LEXIN.
- > Formation d'un bloc majoritaire avec 63,71% des droits de vote.

Actionnaires	Actions		Droits de vote	
	#	%	#	%
LEXIN	780 000	30,09%	1 560 000	38,86%
DOGE/FCH	386 721	14,92%	765 752	19,07%
DB2	232 202	8,96%	232 202	5,78%
Sous-totaux concert	1 398 923	53,97%	2 557 954	63,71%
Autres	1 193 420	46,03%	1 456 540	36,29%
Totaux	2 592 343	100,00%	4 014 494	100,00%



	S1 2015	S1 2016	%
Développement foncier*	704	1 147	62,9%
CA réservé**	45,9	71,5	55,7%
Lots réservés*	343	528	53,8%
CA acté**	30,8	42,2	37,1%
Lots actés*	185	286	54,6%

*en nombre de lots

**en M€





Stratégie « asset light »

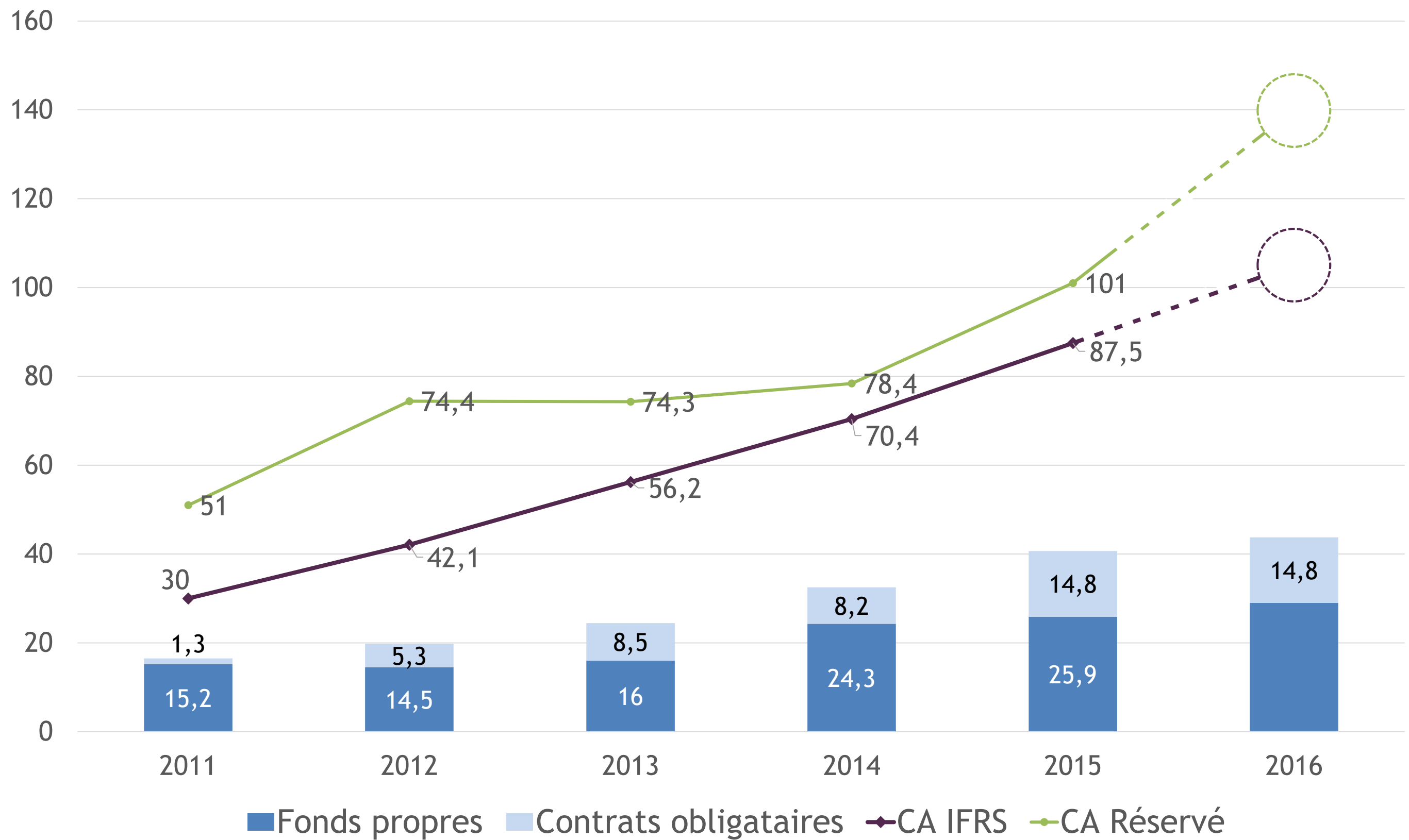
Partie 2

REALITES devient un groupe d'ingénierie immobilière, et saisit ainsi l'opportunité de :

- > développer l'activité sans dilution
- > développer la rentabilité du groupe
- > alléger l'endettement et donc améliorer le gearing



CA, capitaux propres et contrats obligataires (en M€)



REALITES

REALITES PROMOTION SAS

Promotion Immobilière
Capital de 15 000 000 €
Président : Cédric JOUBERT

REALITES SERVICES - ARTELISE SARL

Gestion Immobilière et Syndic
Capital de 60 000 €
Gérant : Julien LAVIGNE

Direction Technique Opérationnelle SAS

Maître d'œuvre et Bureau d'Etudes
Capital de 100 000 €
Président : Gildas LOUSSE

HEURUS SAS

Gestionnaire RPA
Capital de 250 000 €
Président : Michel ALLANIC

REALITES IMMOBILIER SAS

Société de Distribution
Capital de 250 000 €
Président : Alexandre DULIEGE

FONCIERE REALITES

Capital de 250 000 €
Président : GLAD Patrimoine

SVEN & YOKO SARL

Agence de communication
Capital de 100 000 €
Gérant : Benoît LEBEAU

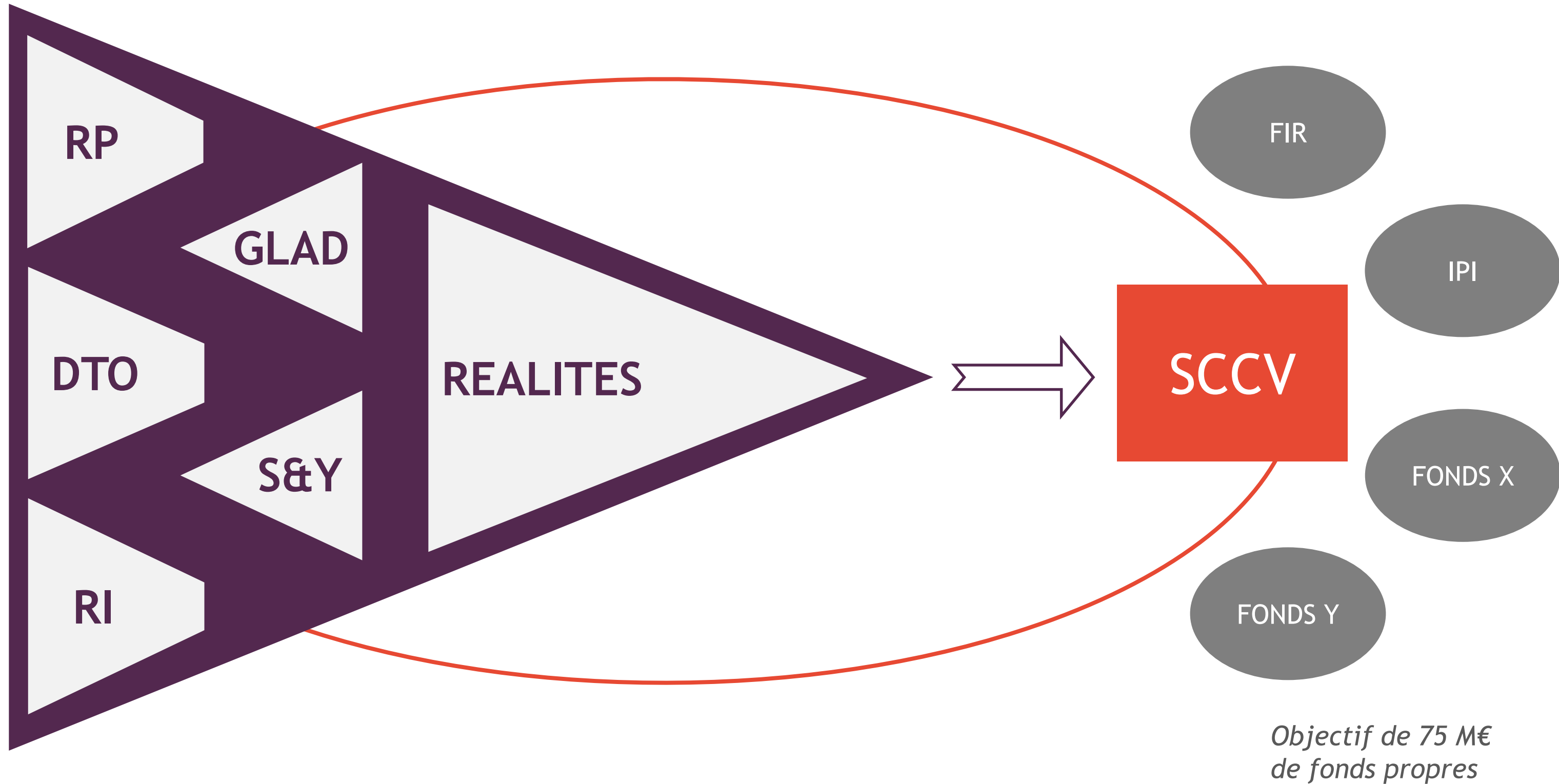
Actifs en direct
SCI BR1
SCI CASTILLE
SCI FONCIERE 49
SNC REFLEX

GLAD PATRIMOINE SAS

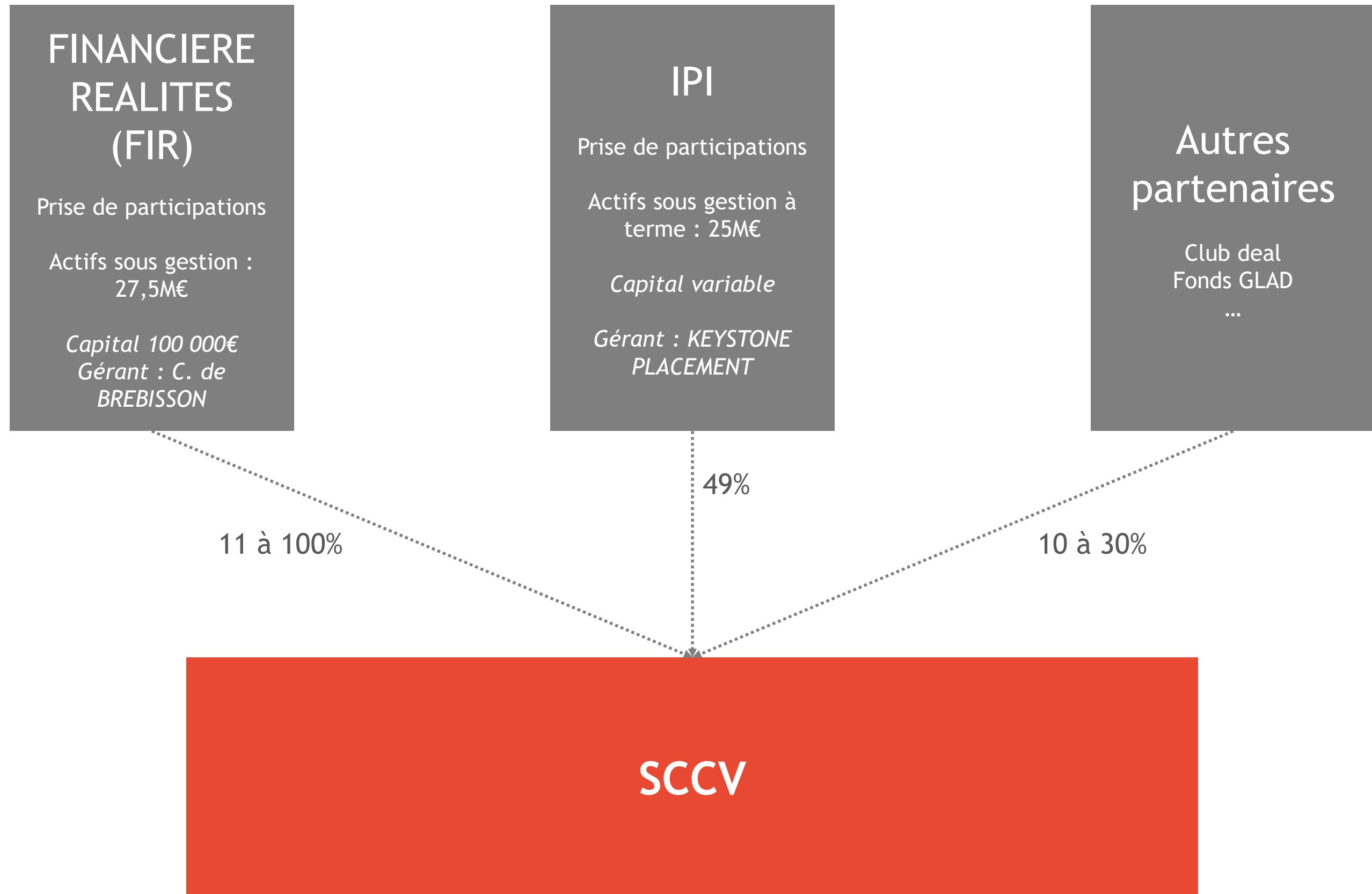
Gestion de fonds
Capital de 1 000 000 €
Président : Frédéric HAVEN

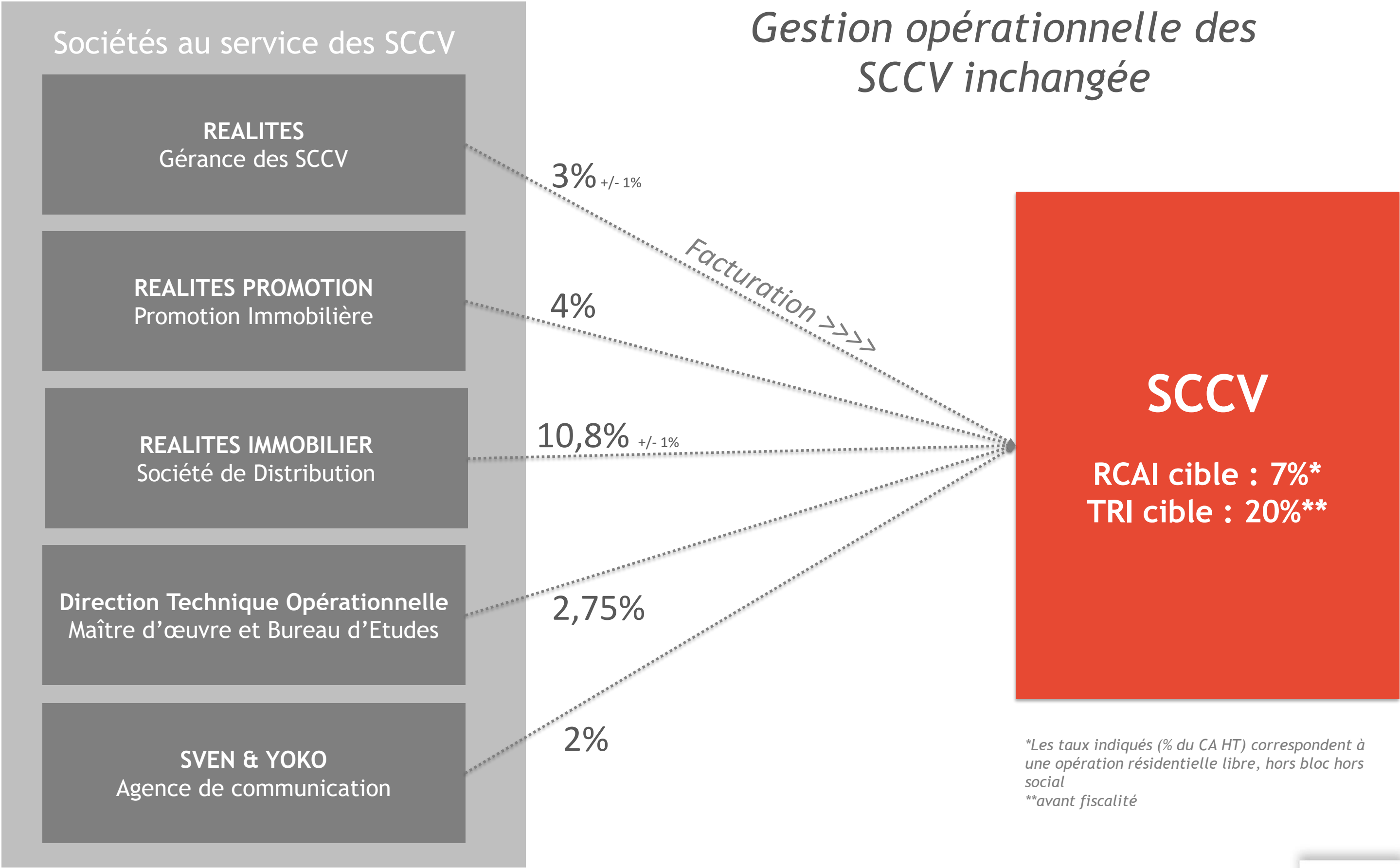


Le nouveau modèle REALITES



Partenaires investisseurs





Chiffre d'affaires	26/28 M€
Résultat opérationnel	15%
Résultat net	10%

Carnet de commandes au 30/06/16 : 138 786 K€ HT



Bilan prévisionnel au 31/12/16 (en milliers d'€)

ACTIF		PASSIF	
<i>Goodwill</i>	422	<i>Capitaux propres groupe</i>	28 406
<i>Créance LE FEUNTEUN</i>	3 122	<i>Emprunt obligataire</i>	14 771
<i>Obligation FIR et intérêts courus</i>	28 625	<i>Emprunt siège social</i>	6 266
<i>Autres actifs long terme</i>	7 500	<i>Emprunts bancaires moyen terme</i>	2 300
<i>Siège social</i>	7 100		
Total actif long terme	46 769	Total passif long terme	51 743
		<i>IS à payer</i>	2 907
<i>Autres actifs court terme</i>	3 975	<i>Fournisseurs et autres dettes</i>	2 200
<i>Clients SCCV</i>	7 842	<i>Découvert utilisé</i>	1 736
Total actif circulant	11 817	Total passif circulant	6 843
TOTAL ACTIF	58 586	TOTAL PASSIF	58 586

GEARING hors Crédit bail immobilier = 65%



REALITES

GROUPE D'INGENIERIE IMMOBILIERE

Libre gestion du capital

Développement des partenariats opérationnels

Performance économique

SOUPLESSE

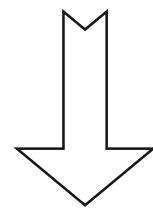
AGILITE

CROISSANCE

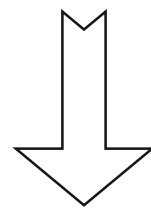


Le(s) défi(s) à relever dans ce nouveau modèle

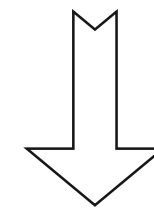
Convaincre les partenaires financiers haut et bas de bilan d'accompagner un projet immobilier dont le principal promoteur n'est pas actionnaire



INVESTISSEURS
PERSONNES
MORALES



BANQUES



INVESTISSEURS
PERSONNES
PHYSIQUES



Rémunération variable du gérant des Sociétés de Projet

Le gérant, REALITES, assumera 50% de toute baisse du RCAI (**objectif de 7% offrant un TRI de 20%**) dans la limite d'une variation globale de 2% du chiffre d'affaires. A noter que le pourcentage du RCAI est lui figé sur la phase d'études (entre le Comité Foncier et le Cadrage Budgétaire Initial), ne faisant pas peser les aléas de montage sur les investisseurs.

Engagement de REALITES aux côtés des co-investisseurs

REALITES dispose d'un contrat obligataire de 27,5 millions d'euros dans FINANCIERE REALITES, fonds injectés dans les sociétés de projet.

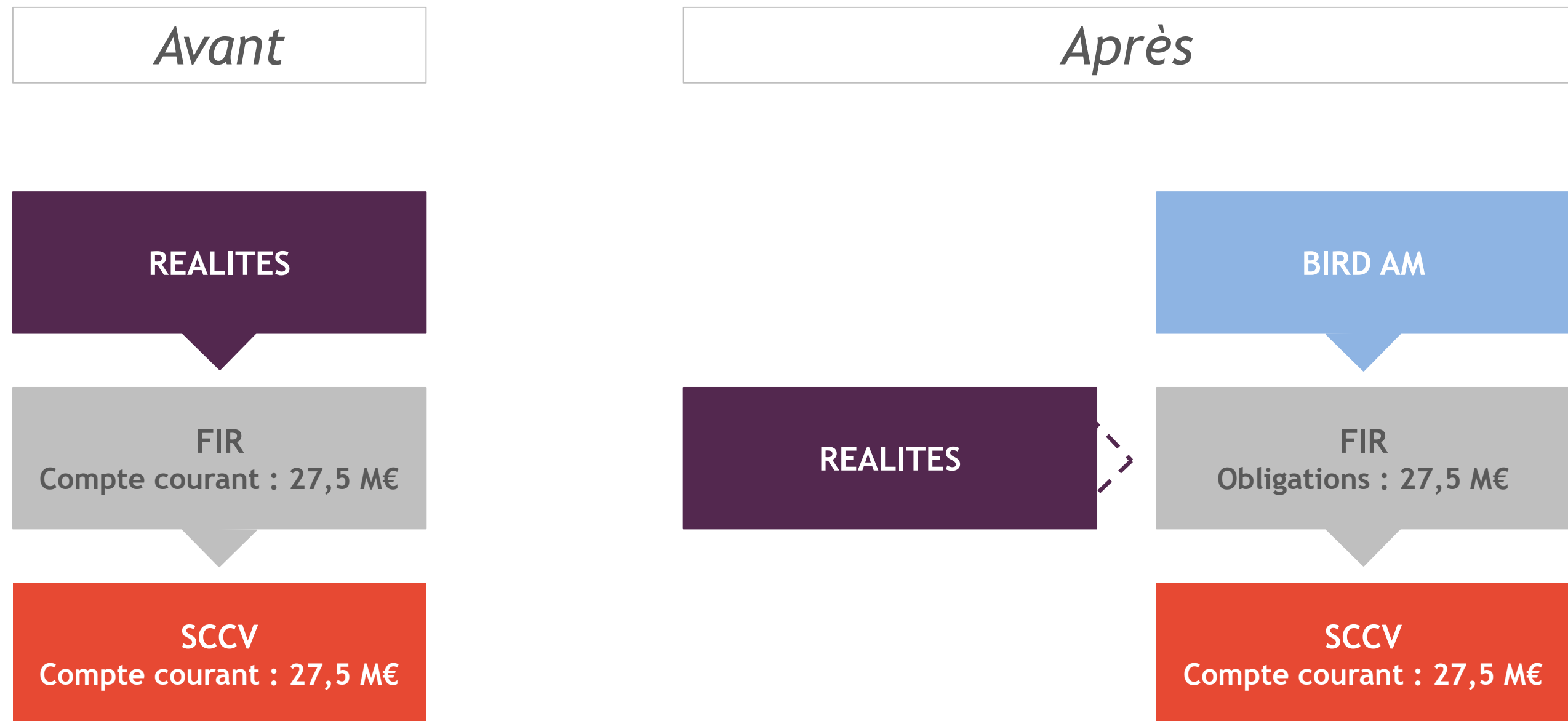




Cession de FIR

Partie 3

Cession de FINANCIERE REALITES (FIR)



Caractéristiques du contrat obligataire de REALITES dans FIR :

- > Montant : 27,5 M€
- > Taux annuel : 9%
- > Durée : 10 ans
- > Covenants : pas de distribution de dividende, pas de cession d'actifs, pas de modification du contrôle de la société.





Diplômé d'expertise comptable.
DESS d'audit juridique, comptable et fiscal.

Christophe de BREBISSON débute sa carrière au sein du cabinet PwC à Paris. En 2002, il fonde Bird Consulting, cabinet de conseil en management et en système d'informations, puis devient associé de DbA en 2004.

Au sein de REALITES, dont il est membre fondateur, Christophe de BREBISSON était jusqu'à récemment administrateur et Président du Comité d'Audit.

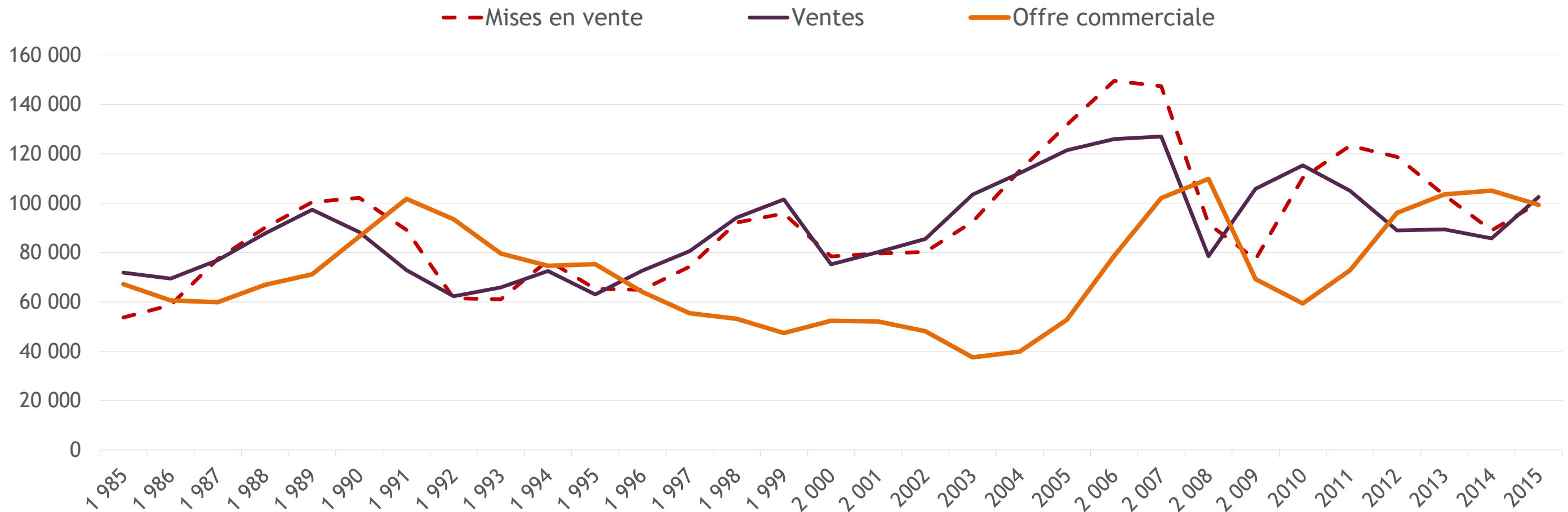




Perspectives et stratégie

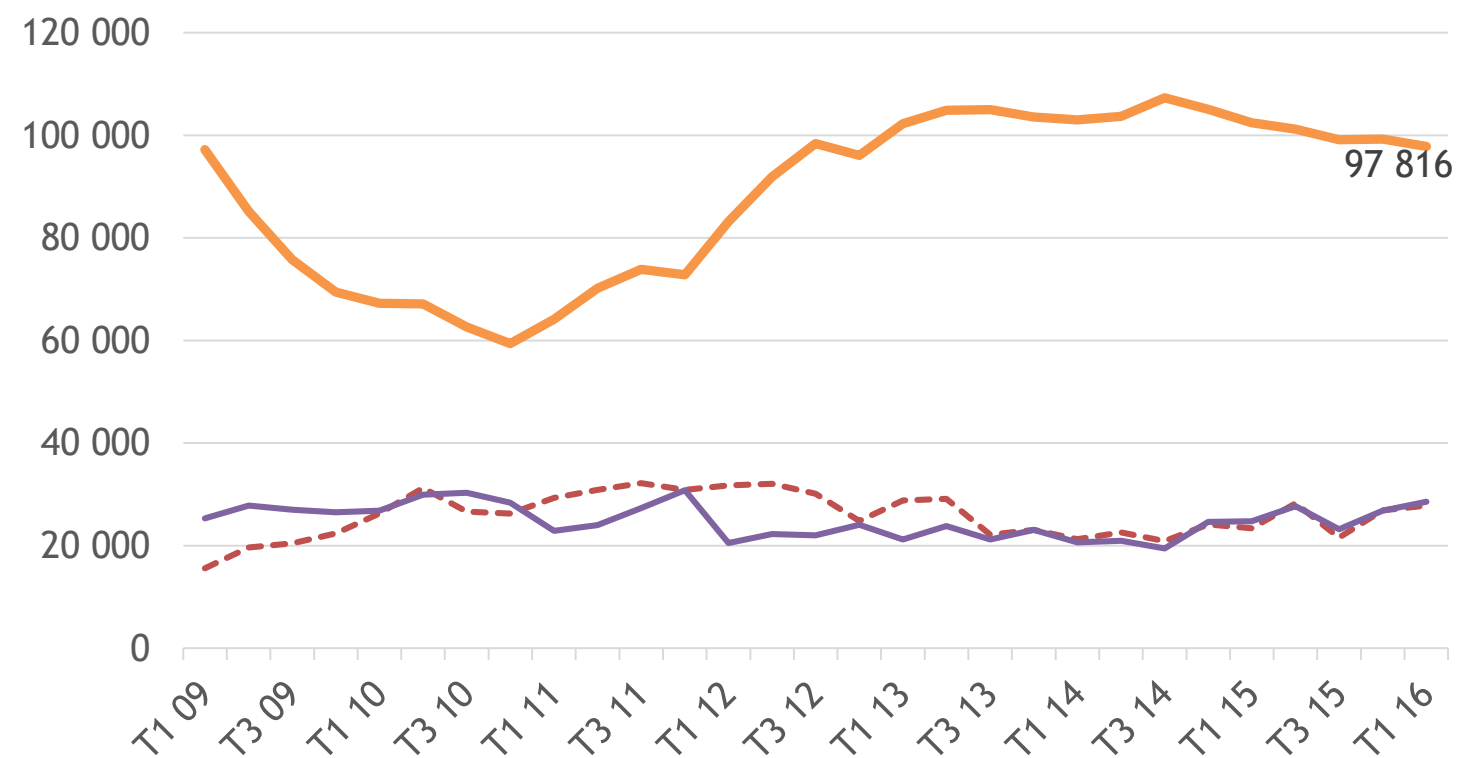
Partie 4

L'évolution du marché du logement depuis 1985



Analyse du marché :

- Pour le 3^{ème} trimestre consécutif, le niveau de l'offre commerciale reste sous les 100 000 lots, avec une tendance qui se maintient légèrement à la baisse.
- L'activité commerciale est bonne, avec au T1 2016 un volume de réservations en progression de 15,2% par rapport au T1 2015 (+38,2% par rapport à T1 2014).
- Toutefois, les mises en vente ont augmenté plus fortement que les réservations avec une progression de 18,8% entre le T1 2015 et le T1 2016.



Les objectifs du groupe à moyen terme



1 500 lots par an

250 M€ de réservations

Consolidation dans le Grand Ouest

Récurrence d'activité en Ile-de-France



Une culture
d'entreprise
innovante

Un nouveau modèle
économique offrant
un accès plus aisé au
capital

Un marché de
l'immobilier plus
porteur

Un déploiement
géographique vecteur
de croissance





En bref

Positionnement unique sur le marché français

REALITES

Schéma comptable simplifié
Rentabilité ++
Endettement --

Prestations de services

Alignement des intérêts

SCCV

Partenaires de Coinvestissement

Capital Développement

Capitaux disponibles en coinvestissement immobilier

Création de valeur





realites.com