

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### Résultats annuels 2019 solides qui confirment la dynamique de croissance du Groupe

#### *Préambule*

*En cette période de crise sanitaire majeure qui frappe notre pays, nous mesurons toute la relativité de vous présenter nos comptes de l'année 2019, tant cette période nous paraît éloignée de la situation actuelle. Comme chaque année, nous aurions préféré tenir notre réunion SFAF pour rencontrer celles et ceux qui nous accompagnent depuis de nombreuses années dans notre projet entrepreneurial, malheureusement la situation ne le permet pas. Comme vous le constaterez dans ce communiqué, les comptes de l'année 2019 démontrent encore une réelle progression de l'activité et de la rentabilité du Groupe, même si tout est perfectible. Mais au-delà, et depuis plusieurs semaines maintenant, l'ensemble du COMEX de REALITES a pris des dispositions qui s'avèrent aujourd'hui déterminantes pour assurer la continuité d'une partie de nos activités, et ce via la mise en place de conditions de travail et de télétravail optimisées pour l'ensemble de nos collaborateurs. La dernière levée obligataire, réalisée le 13 mars dernier dans un contexte de marché très compliqué, démontre encore une fois la capacité de l'équipe dirigeante de REALITES à anticiper les problèmes et à trouver des solutions pérennes. D'ores et déjà, nous remercions les représentants de notre CSE et l'ensemble de nos collaborateurs d'avoir, avec beaucoup de professionnalisme et de raison, accepté les mesures que nous leur proposons, démontrant ainsi leur profond attachement aux valeurs de notre Groupe. Nous sommes certains que cette anticipation des événements va nous permettre de ressortir plus forts de cette crise dès qu'elle sera derrière nous et que les quelques mois perdus sur un plan purement comptable nous permettront de mieux rebondir et d'atteindre les objectifs que nous nous sommes fixés à moyen terme. Une chose est certaine, en ces temps où les marchés sont en crise, l'immobilier demeure et demeurera en France une valeur sûre.*

**Yoann CHOIN-JOUBERT, P-DG**

**et Christophe de BRÉBISSON, Secrétaire Général du groupe REALITES**

- 
- **Performance record et réservoir de croissance élevé**
    - Développement foncier net à 666,7 M€ (+14,2 % vs. 2018)
    - Chiffre d'affaires IFRS en hausse et au-dessus des prévisions à 165,4 M€ (+23,8 % vs. 2018)
    - Niveau d'actes à 206,6 M€ (+18,7 % vs. 2018), réservations à 243,9 M€ (+20,1 % vs. 2018)
  
  - **Renforcement des activités de Maîtrise d'usage, en lien avec la stratégie du Groupe**
    - Poursuite du développement d'HEURUS (gestion de résidences services pour seniors) avec l'ouverture d'une nouvelle résidence et le développement de quatre nouveaux projets sur l'année
    - Finalisation en début d'année 2020 du rachat du groupe « CAP'ETUDES », exploitant national de résidences étudiantes
    - Avancement des projets autour des activités Sports & Loisirs (UP2PLAY) d'une part et Santé & Bien Être (LONGVIA) d'autre part

▪ **Nouveaux engagements RSE pour une croissance utile**

- Mise en place d'un intéressement volontaire et d'un Fonds Commun de Placement d'Entreprise REALITES
- Lancement du Fonds de dotation REALITES pour la protection de l'enfance et contre l'exclusion
- Réduction de l'empreinte carbone : investissements en recherche et développement, sortie du diesel, etc.

▪ **Nette amélioration de la rentabilité**

- EBITDA<sup>(1)</sup> en très nette progression à 20,4 M€ (+46,8 % vs. 2018)
- Résultat opérationnel en très forte progression à 16,5 M€ (+79,9 % vs. 2018)
- Résultat net en hausse à 8,9 M€ (+20,7 % vs. 2018)
- Résultat net part du groupe en très forte hausse à 7,5 M€ (+76,9 % vs. 2018)

(1) : inclut l'impact positif lié à la revalorisation des titres Heurus suite à l'opération d'acquisition intervenue fin 2019 pour 5,2 M€

▪ **Renforcement de la structure financière destiné à accompagner la croissance du Groupe**

- Refinancement à de meilleures conditions de l'IBO souscrit en 2014 pour un montant de 14,7 M€ et allongement de la maturité de la dette
- Succès du double placement TSSDI pour 22 M€ et EURO PP pour 24 M€
- Maintien d'un niveau de gearing (hors financements actifs immobilier) en dessous des 80% (ie. 76 %) conformément aux prévisions
- Poursuite de la diminution du coût moyen de financement (4,94 % fin 2019 vs. 5,04 % fin 2018)
- Poursuite de la stratégie de moindre recours au co-investissement qui permet une diminution sensible de la quote part de Résultat Hors Groupe à 1,4 M€ (vs. 3,1 M€ en 2018)
- Augmentation du Résultat net PdG à 7,5 M€ (vs. 4,3 M€ en 2018) qui représente 84,4 % du Résultat net (vs. 57,6 % en 2018), au-delà des prévisions
- Accélération du développement de l'activité de Foncière grâce à l'utilisation des ressources financières du Groupe
- Maintien d'un niveau de trésorerie positive élevé à 42,8 M€ (vs. 44,1 M€ en 2018) malgré les efforts d'investissement réalisés, garant de l'indépendance financière du Groupe

▪ **Poursuite du développement et entrée en production des grands projets urbains mixtes**

- Poursuite des développements de grands projets à usages mixtes à Saran (45) et Amiens (80)
- Entrée en production à Saint-Brieuc (22)

▪ **Objectifs de CA IFRS et de rentabilité 2020**

- Dans l'attente d'une date certaine de sortie de la crise sanitaire actuelle, le Groupe réserve ses projections pour l'exercice 2020
- L'impact des événements liés à l'arrêt de la production et d'une partie des activités commerciales est en cours de chiffrage tant sur le plan de l'activité que de la rentabilité
- Mise en œuvre de toutes les dispositions pour préserver la trésorerie du Groupe et permettre un redémarrage plus rapide

Saint-Herblain, 19 mars 2020. Le Conseil d'administration du groupe REALITES s'est réuni le 17 mars 2019 et a arrêté les comptes consolidés de l'exercice 2019.

En millions d'euros	31/12/19	31/12/18	31/12/17	Variation 18-19
<b>Chiffre d'affaires IFRS</b>	<b>165,4</b>	<b>133,6</b>	<b>128,9</b>	<b>+23,8 %</b>
<b>EBITDA</b>	<b>20,4</b>	<b>13,9</b>	<b>10,8</b>	<b>+46,4 %</b>
Taux de marge (%)	12,3 %	10,2 %	8,4 %	
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>16,4</b>	<b>11,1</b>	<b>8,7</b>	<b>+48,4 %</b>
Taux de marge (%)	10 %	8,3 %	6,7 %	
<b>Résultat net</b>	<b>8,9</b>	<b>7,4</b>	<b>7,7</b>	<b>+20,7 %</b>
Taux de marge (%)	5,4 %	5,5 %	6,0 %	
<b>Résultat net Part du Groupe</b>	<b>7,5</b>	<b>4,3</b>	<b>3,9</b>	<b>+76,9 %</b>
<b>Résultat net Hors Groupe</b>	<b>1,4</b>	<b>3,1</b>	<b>3,8</b>	<b>-55,6 %</b>

Commentant ces résultats, Yoann CHOIN-JOUBERT, P-DG du groupe REALITES, déclare : « Sur le plan opérationnel, l'année 2019 s'inscrit dans la lignée de celle de 2018 avec des investissements importants en termes de structuration financière, humaine et organisationnelle. Les résultats opérationnels sont là pour démontrer la qualité de notre travail, tant sur le plan du développement que du commerce. Nous devons toutefois améliorer la maîtrise de notre production sur la question de la gestion des plannings et de l'expérience client qui restent largement perfectibles. Notre industrie traverse une période particulière avec, d'un côté, une production difficile à renouveler et, de l'autre, des prix qui s'envolent alors que les marges brutes des projets stagnent. Les maîtres d'ouvrage et les entreprises de construction font face à un défi majeur : l'inflation du prix de revient, qui a tendance à appauvrir l'ensemble du secteur. Le côté positif de cette situation de sous-production est l'absence de crise commerciale structurelle à court terme. Il me semble qu'un des grands acquis de 2019 est aussi celui de la consolidation du pôle d'exploitation, au travers de l'élargissement de la maîtrise d'usage. Cela confirme la pertinence à la fois du positionnement du Groupe et de la mixité de son modèle économique qui devrait lui apporter, à terme, davantage de résilience. »

Christophe de BREBISSON, Secrétaire Général de REALITES, poursuit : « D'un point de vue financier, l'exercice 2019 aura été une année riche au cours de laquelle tous les objectifs fixés auront été atteints. Le succès des placements TSSDI et EURO PP montre que REALITES est aujourd'hui un acteur crédible, fiable et reconnu par le marché pour délivrer la croissance et la rentabilité annoncées. Sur le pôle Maîtrise d'Usage, la reprise de la majorité du capital d'HEURUS en fin d'année et la finalisation du rachat du groupe CAP ETUDES en tout début d'année 2020 vont permettre de matérialiser dès l'année prochaine la part de ce pôle d'activités dans les comptes du Groupe pour plus de lisibilité ».

## **Application des nouvelles normes IFRS - Impact sur la lecture des comptes 2019**

Au titre de l'exercice 2019 et conformément à l'évolution des normes IFRS, REALITES a appliqué les retraitements suivants dont les impacts sont précisés ci-après.

### **1) Impacts de l'IFRS 16 - Contrats de locations**

Le groupe a opté pour la méthode rétrospective simplifiée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019. A cette date, le montant de la dette de location correspond à la valeur actuelle des loyers restant à payer, sur la durée raisonnablement estimée de location, actualisée au taux marginal de financement au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

La durée de location correspond à la période non résiliable, augmentée (ou réduite) des périodes couvertes par une option de renouvellement (ou de résiliation) lorsque cette dernière est fortement probable d'être exercée.

Au 31 décembre, il a donc été comptabilisé au titre de l'application de cette nouvelle norme un actif « Droit d'utilisation sur contrat de locations » pour un montant de 19 000 K€ et un passif « Passifs non courants sur contrats de location » & « Passifs courants sur contrats de location » pour un montant de 19 079 K€.

### **2) Impact d'IAS 23 - Coûts d'emprunt incorporables au coût de l'actif**

En 2019, le comité d'interprétation des normes IFRS a publié une décision qui rend désormais impossible l'incorporation des coûts d'emprunt au coût de production d'un ensemble immobilier vendu par lots à des clients finaux, au travers de contrats de vente prévoyant un transfert en continu du contrôle « contrats en VEFA ».

Ainsi, depuis le 1er janvier 2019, le Groupe a décidé de ne plus capitaliser les frais d'emprunt sur ses opérations de VEFA, sauf dispositions particulières ne prévoyant pas un transfert continu du contrôle. (ie. activité marocaine).

Dans ce cadre, les frais financiers stockés au 31 décembre 2018 ont été annulés par diminution des capitaux propres pour un montant de 1 725 K€ net d'impôt.

---

## **Les faits marquants**

### **Performance record et réservoir de croissance élevé**

Le développement foncier réalisé cette année est à son plus haut historique (ie. 666,7 M€, +14,2 % vs. 2018), bien au-delà de l'objectif des 500 M€ fixé en début d'année. Ce développement garantit à moyen terme un fort développement du Chiffre d'Affaires du Groupe. Il est à noter que ce niveau de développement ne tient pas compte du projet « Bauer District » remporté en juin dernier dans le cadre du concours national IMGP 2, qui fait aujourd'hui l'objet d'une procédure contentieuse à l'encontre de la municipalité de Saint-Ouen-sur-Seine.

Malgré un contexte préélectoral peu favorable à la délivrance des permis et aux mises en chantier qui a pénalisé l'activité et nécessité l'abandon de certains projets, l'activité continue de fortement progresser conformément aux objectifs du Groupe.

Avec 1 287 lots actés et 885 m<sup>2</sup> de bureaux, commerces et locaux d'activités, nouveaux records pour le Groupe, la dynamique commerciale se confirme. Les actes franchissent ainsi pour la première fois la barre des 200 M€ HT, à 206,6 M€ HT (+18,7 % vs. 2018).

Au 31 décembre 2019, le Chiffre d'affaires annuel IFRS de REALITES s'élève à 165,3 M€ HT, en progression de +23,8 % par rapport au 31 décembre 2018, confirmant l'accélération de la croissance du Groupe, corrélée étroitement au niveau d'actes et de réservations reconnus l'année précédente. 88 projets (vs. 71 en 2018) ont contribué à ce Chiffre d'Affaires. Avec 29 nouveaux projets mis en chantier cette année, le Groupe dispose d'un réservoir de croissance embarquée important sur les 24 prochains mois.

A noter que le Chiffre d'Affaires IFRS 2019 est composé à 100 % par l'activité Maîtrise d'Ouvrage. Le Chiffre d'Affaires lié aux activités d'exploitation de la Maîtrise d'Usage (ie. HEURUS et CAP'ETUDES) ne sera reconnu dans le Chiffre d'Affaires consolidé qu'à partir de l'exercice 2020.

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/19</b>	31/12/18	31/12/17	<i>Variation 18-19</i>
Chiffre d'affaires économique	<b>172,4</b>	141,5	141,0	<b>+21,8 %</b>
Chiffre d'affaires IFRS	<b>165,4</b>	133,6	128,9	<b>+23,8 %</b>
Actes	<b>206,6</b>	174,1	135,0	<b>+18,7 %</b>
Réservations nettes	<b>244,0</b>	203,1	140,6	<b>+20,1 %</b>

### **Renforcement des activités de Maîtrise d'usage, en lien avec la stratégie du Groupe**

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.

Le 31 décembre 2019, le Conseil d'Administration de REALITES a ainsi approuvé l'opération de rachat de la totalité des titres HEURUS détenus par DOGE Invest, soit 33,36 % du capital d'HEURUS. Post-opération, REALITES détient par conséquent 95,64 % du capital d'HEURUS, le solde étant détenu par les mandataires sociaux de la société.

Un an après la signature d'un accord cadre structurant avec le fonds britannique InfraRed Capital Partners, HEURUS a inauguré en 2019 sa 3<sup>e</sup> résidence services pour séniors, à Loudéac (22). Deux nouvelles ouvertures sont normalement prévues en 2020 à Saumur (49) et à Brest (29), deux sont en construction à Noyal-Châtillon-sur-Seiche (35) et Cherbourg-en-Cotentin (50). Ceci représente un parc de 711 appartements. En sus, 13 projets, soit 908 appartements, sont en cours de développement (permis déposés et/ou obtenus sur 2020).

Dans le secteur des résidences gérées, REALITES a concrétisé en janvier 2020 une opération de croissance externe avec la reprise du groupe CAP'ETUDES, exploitant national de résidences étudiantes (environ 1 700 appartements). Cette opération, venue officialiser une longue relation de partenariat entre les deux structures, doit permettre à CAP'ETUDES, présent dans de grandes métropoles du Sud Est et de l'Ouest de la France, d'être installé à l'horizon 2025 dans de nouvelles villes telles que Bordeaux, Montpellier, Dijon et en Ile-de-France (objectif d'ouverture de 2 résidences par an à partir de 2022).

Les activités d'exploitation d'HEURUS (jusqu'alors mises en équivalence) et de CAP'ETUDES seront comptabilisées en intégration globale dans les comptes de REALITES sur la totalité de l'année 2020, permettant de matérialiser le Chiffre d'affaires réalisé par les activités de maîtrise d'usage dans le secteur des résidences gérées.

Créée en 2018, UP2PLAY, filiale d'usage du Groupe dédiée aux Sports & Loisirs, a poursuivi le développement de son premier projet de complexe multi-activités (3 500 m<sup>2</sup>) aux Sables-d'Olonne (85), au cœur d'une nouvelle galerie commerciale qui doit constituer un pôle majeur d'attractivité et de dynamisme de la commune. L'ouverture aura lieu au 1<sup>er</sup> semestre 2020. Plusieurs autres projets sont à l'étude en France et à l'étranger, et notamment dans le cadre des grands projets développés sur l'ensemble du territoire (Ile-de-France, Orléans, Brest...).

## **Nouveaux engagements RSE pour une croissance utile**

Doté d'un potentiel très important, le groupe REALITES entend créer une croissance utile, ancrée dans les territoires et profitable à toutes les parties prenantes.

Après avoir obtenu auprès du Tribunal de Commerce de Nantes le statut d'Unité Economique et Sociale, la Direction du Groupe a procédé en avril à la mise en place d'un Comité Social et Economique, fusion de l'ensemble des instances représentatives du personnel (IRP), délégués du personnel (DP), comité d'entreprise (CE) et comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail (CHSCT).

En juin, un accord volontaire mettant en place l'intéressement au sein du Groupe, sur le périmètre de la Maîtrise d'Ouvrage France, et selon des critères de performance objectivés, a été signé. Les premiers versements sont attendus pour 2020. Le Fonds Commun de Placement d'Entreprise de REALITES, lancé au 1<sup>er</sup> semestre 2020, permettra aux salariés d'investir leurs revenus dans l'entreprise.

En janvier 2020, le Fonds de dotation REALITES, structure solidaire au service de projets consacrés à la protection de l'enfance, contre l'exclusion et la précarité, a été lancé. Dégagé des enjeux de rentabilité et d'efficacité, le Fonds de dotation REALITES réaffirme l'ADN de sa maison mère par son engagement au service des territoires. Les premiers projets accompagnés seront révélés au 1<sup>er</sup> semestre 2020.

En parallèle, le Groupe poursuit ses investissements en Recherche et Développement. Une Direction dédiée a été mise en place début 2020. Ses travaux portent sur l'industrialisation et la transition énergétique.

Entamée en juin 2018, la réflexion sur le renouvellement de la flotte automobile du Groupe (120 véhicules) vers des modèles écologiquement plus vertueux s'est concrétisée en septembre 2019. Le parc sera entièrement renouvelé en essence, hybride et électrique d'ici à la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2020. Une offre de moyens de déplacements alternatifs (vélos et trottinettes électriques) est déjà disponible sur l'ensemble des sites du Groupe.

En interne, de nombreuses actions sont mises en œuvre pour l'amélioration continue de la qualité de vie au travail : pratique du Home Office, gestion de leurs agendas pour les non-cadres... Des engagements qui devront se traduire par des certifications : le statut d'entreprise à mission est visé pour 2020, le label B-Corp pour 2021.

## **Nette amélioration de la rentabilité**

Sur l'année 2019, malgré un contexte d'augmentation constante des coûts de construction, la marge brute se maintient au niveau de l'année précédente (ie. 21,36 % en 2019 vs. 21,03 % en 2018) du fait d'un marché très porteur et de conditions de financement très favorables pour les acquéreurs.

Comme annoncé lors de la réunion SFAF en mars dernier, l'année 2019 a été une année de transition et de structuration. Si le renforcement des équipes - en nombre et en expertise - pèse sur la rentabilité de l'exercice, cet effort d'investissement (ie. 22 M€, +51,7 % vs. 2018) va permettre au Groupe de poursuivre sa forte croissance sur les prochaines années.

A noter que la masse salariale de l'année 2019 inclut une provision de 500 K€ relative à l'intéressement des salariés aux performances de l'entreprise, conformément à l'accord signé le 25 juin dernier.

Sur l'année 2019, l'EBITDA ressort à 20,4 M€, en très forte progression par rapport à 2018 (+46,4 %).

**Passage du Résultat Opérationnel IFRS à l'EBITDA (en milliers d'euros) :**

Résultat opérationnel IFRS	16 459
Impôts et taxes	1 066
Dotations aux amortissements et aux provisions	2 857
<b>EBITDA</b>	<b>20 382</b>
Opération Heurus comprise dans l'EBITDA	5 217
<b>EBITDA retraité d'Heurus</b>	<b>15 165</b>

La progression de l'EBITDA s'explique par :

- L'impact positif de la valorisation à la juste valeur des titres HEURUS détenus par le Groupe à la suite de l'opération d'acquisition intervenue fin 2019 (IFRS 3 « Regroupement d'entreprises »), préalablement mis en équivalence, pour 5,2 M€ ;
- La croissance de l'activité et l'amélioration de la rentabilité du Groupe au-delà de ce qui était attendu. Le niveau d'EBITDA issu des activités courantes ressort à 15,2 M€, au-dessus des objectifs initialement prévus en début d'année (ie. « supérieur à 14 M€ » - SFAF 21/03/2019).

Ainsi, à fin 2019 le Résultat opérationnel s'élève à 16,5 M€, inclus un retraitement positif de 0,5 M€ lié à l'application de la norme IAS 23, contre 11,1 M€ en 2018, en forte progression de +48,4 %. Pour rappel, le Résultat opérationnel de 2018 tenait compte de la dépréciation non récurrente sur le projet Yellopark pour un montant de 1 881 K€. Retraité de cet élément exceptionnel, la progression du Résultat opérationnel s'établit à 50 % alors même que les dotations aux amortissements liés aux investissements en moyens opérationnels (ouverture de nouvelles agences, équipements informatiques) progressent significativement de plus de 900 K€.

Le résultat financier est négativement impacté par la première application de la norme IAS 23 sur le traitement des charges financières liées aux programmes de promotion immobilière. « Impact d'IAS 23 - Coûts d'emprunt incorporables au coût de l'actif ». L'impact sur le résultat de l'exercice est détaillé ci-après :

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/2019</b>
Coût de l'endettement financier avant changement de norme	-1 425
Impact du changement de Norme IAS 23	-3 327
Coût de l'endettement financier après le changement de norme	-4 752

Malgré un impact négatif net de 2,8 M€ lié à l'application de la Norme IAS 23, le **Résultat net** progresse de 20,7 % pour s'établir à 8,9 M€ et le Résultat net part de groupe s'élève à 7,5 M€, représentant plus de 84 % de celui-ci (vs. 58 % en N-1).

## Renforcement de la structuration financière destiné à accompagner la croissance du Groupe

En juin 2019, REALITES a nettement consolidé ses ressources financières par une double levée de titres hybrides et obligataires pour un montant total de 46 M€. Cette double levée, réalisée à de bonnes conditions de marché, démontre d'une part l'attractivité du Groupe et la confiance des dirigeants historiques (ie. DOGE Invest a souscrit au TSSDI) et lui permet d'autre part de consolider sa trésorerie, venant s'ajouter au premier placement obligataire (EURO PP) réalisé en 2017 et 2018 pour un montant de 24 M€.

Au total, les 70 M€ levés sur le marché ces 18 derniers mois à des conditions de maturité et de taux différentes, ont permis :

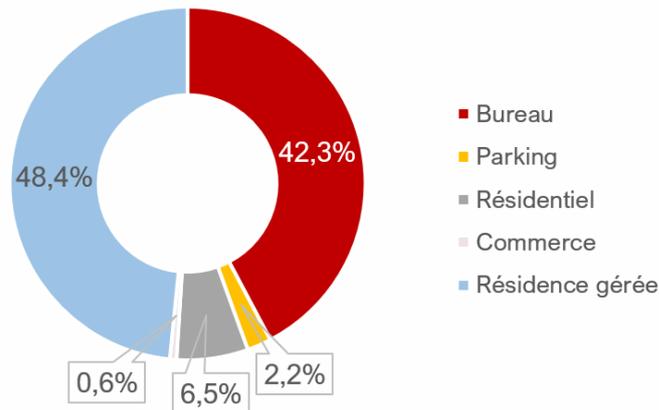
- d'assurer le refinancement de la dette structurelle historique (IBO remboursé en 07/2019 pour environ 14,7 M€),
- de disposer des ressources financières suffisantes pour financer son prochain cycle de développement à horizon 2022 à un coût nettement amélioré,
- de racheter pour plus de 7 M€ de parts de co-investissement au cours des 2 dernières années, améliorant significativement la quote-part du Résultat Net Part du Groupe dans le résultat net (ie. 84,4 % vs. 57,6 % Au 31/12/18).
- de disposer d'un niveau de trésorerie positive élevé à 42,8 M€ (vs. 44,1 M€ en 2018) lui permettant d'asseoir l'indépendance financière du Groupe et ce, même en cas de ralentissement brutal du marché.

Au final, après ces différentes levées de fonds, le niveau de Gearing ressort à 76 % hors financement des actifs immobiliers contre 61 % fin 2018. L'évolution du Gearing demeure cohérente par rapport aux objectifs et reste tout à fait acceptable dans une période de forte croissance qui va permettre de faire progresser sensiblement les ratios de rentabilité sur les prochaines années.

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/19</b>	<b>31/12/18</b>
Dettes sur emprunts obligataires	48 572	44 677
Ouvertures de crédits aux SCCV	25 157	17 548
Autres dettes financières	27 195	14 027
Trésorerie active	-42 775	-44 154
<b>Endettement net</b>	<b>58 150</b>	<b>32 099</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>76 599</b>	<b>52 674</b>
<b>Gearing hors dettes liées à des actifs immobiliers</b>	<b>76 %</b>	<b>61 %</b>
Dette sur actifs immobiliers	10 815	1 557
<b>Gearing y compris dettes liées à des actifs immobiliers</b>	<b>90 %</b>	<b>64 %</b>

Grâce à l'accroissement de ses ressources financières, le Groupe a également accéléré le développement de sa foncière par le rachat de nouveaux actifs au cours de l'année (murs de résidences services seniors, locaux commerciaux...). A ce jour, REALITES détient à travers sa foncière 11 actifs pour une valeur de marché estimée à environ 28 M€ dont 20% ont été financés en fonds propres. Le taux moyen de financement de la foncière est de 1,95%. Enfin, le rendement brut de la foncière est de 5,63% sur l'année représentant près de 1 M€ de loyers perçus sur l'exercice.

## VALORISATION DU PATRIMOINE PAR ACTIVITÉ



### Poursuite du développement et entrée en production des grands projets urbains mixtes

L'année 2019 a vu le positionnement du Groupe de développeur des territoires se concrétiser. Deux opérations majeures, Les Ateliers QUELLE à Saran (45) et la Manufacture Cosserat à Amiens (80), viennent conforter la pertinence de ce positionnement et de l'offre proposée avec des programmations en phase avec les besoins identifiés sur chacun de leurs territoires.

En juillet 2019, Orléans Métropole et REALITES ont signé un accord portant sur la cession du foncier de l'ancien site QUELLE (surface cessible : 47 870 m<sup>2</sup> / CA HT : 108 M€), à Saran (45). Le projet, qui s'étend sur 7 ha, se caractérise par sa mixité d'usages, son caractère intergénérationnel et son exemplarité environnementale.

A Amiens, la cession du site des anciennes Manufactures Cosserat (37 879 m<sup>2</sup> / 98 M€) a été contractualisée en août. Le projet comprend des logements, commerces et bureaux, une résidence services pour séniors exploitée par HEURUS et une résidence étudiante.

A Saint-Brieuc (22), le projet Les Villes Dorées (16 092 m<sup>2</sup> / 38 M€) est entré en production : le permis d'aménager a été obtenu le 20 décembre 2019, et la quasi-intégralité des permis de construire a été obtenue.

Au 31 décembre, les fonds propres investis s'élèvent à 11,9 M€.

### Objectifs de CA IFRS et de rentabilité 2020

L'année 2019 a permis au Groupe de se structurer afin de tenir ses objectifs de croissance à moyen terme.

Les événements récents liés à la crise sanitaire ont imposé, en respect des mesures gouvernementales, des mesures drastiques qui auront un impact sur le budget prévisionnel de l'exercice 2020. Parmi les principales mesures prises ou imposées qui auront un impact sur le Chiffre d'affaires 2020 notons :

- Télétravail pour l'ensemble de nos équipes depuis le 17 mars
- Mise à l'arrêt de nos chantiers depuis le 18 mars
- Fermeture des études notariales imposée par leur Ordre ne permettant plus d'acter les réservations prises ces derniers mois
- Blocage du système bancaire et report des dossiers d'emprunts en cours jusqu'à nouvel ordre
- Impossibilité de faire entrer de nouveaux locataires dans nos résidences services seniors
- Report jusqu'à nouvel ordre de l'ouverture du premier centre UP2PLAY prévu le 10 avril

A date, et vu l'environnement extrêmement mouvant et les directives contradictoires qui nous parviennent, il est impossible de chiffrer l'impact exact de la crise sanitaire actuelle sur les comptes de l'exercice 2020.

Dès que l'environnement sera stabilisé, le Management de REALITES s'engage à communiquer au marché des objectifs prévisionnels pour l'exercice en cours et ceux à venir.

Toutefois, le Groupe, qui avait anticipé un tel scénario dès début février, a pris toutes les mesures conservatoires pour lui garantir de disposer des ressources financières suffisantes pour traverser cette crise avec sérénité. Ainsi, le 13 mars dernier, le Groupe a annoncé avoir levé une tranche EURO PP d'un montant de 15 M€ à des conditions de financement excellentes, lui permettant de faire face à ses échéances à moyen terme et à profiter des éventuelles opportunités qui pourraient se présenter.

Enfin, la Direction Financière du Groupe travaille depuis le début de la semaine avec l'ensemble de son pool bancaire et BPI à la mise en œuvre de tous les dispositifs de report et de garantie mis en place par le Gouvernement pour alléger au mieux sa trésorerie.

*\* Impacts retraitement IFRS 16 et IAS 23 inclus.*

*Le rapport financier annuel détaillant l'ensemble des comptes sera disponible en téléchargement sur le site [www.groupe-realites.com](http://www.groupe-realites.com), dans la rubrique Finance/Publications légales à partir du 25 mars 2020.*

### **Agenda financier**

- ANNULÉ Vendredi 20 mars 2020 : réunion SFAF de présentation des résultats annuels
- Vendredi 15 mai 2020 à 14h : Assemblée Générale des actionnaires
- Jeudi 2 juillet 2020 : 7<sup>e</sup> Conférence Portzamparc 2020
- Septembre 2020 : Chiffre d'affaires IFRS du 1<sup>er</sup> semestre 2020
- Octobre 2020 : Résultats semestriels 2020

### **Glossaire**

- **Activités Gérées** : activités consistant à produire des résidences services pour étudiants et personnes âgées
- **Backlog commercial** : chiffre d'affaires acquis HT (réservé et acté) mais non comptabilisé
- **Chiffre d'Affaires IFRS** : Chiffre d'Affaires conforme aux normes comptables internationales d'informations financières (International Financial Reporting Standards). Le Chiffre d'Affaires des opérations immobilières est reconnu à l'avancement selon les pourcentages d'avancements techniques et commerciaux.
- **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.
- **Chiffre d'affaires réservé** : chiffre d'affaires HT de la période lié à la signature de contrats de réservations clients des ouvrages immobiliers nettés des réservations annulées par les clients.
- **Chiffre d'affaires acté** : chiffre d'affaires HT de la période lié à la signature par acte notariés des ouvrages immobiliers et sous seing privé dans le cadre de Contrats de promotion immobilière.
- **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, nettés des dossiers abandonnés ou perdus.
- **EBITDA** : Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization. Désigne le bénéfice d'une société avant que n'en soient soustraits les intérêts, les impôts et taxes, les dotations aux amortissements et les provisions sur immobilisations (mais après dotations aux provisions sur stocks et créances clients).
- **Lots livrés en stock** : logements non vendus des programmes immobiliers achevés.
- **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.
- **Offre commerciale** : chiffre d'affaires HT disponible à la vente.
- **Portefeuille foncier** : ensemble des lots maîtrisés mais non lancés commercialement.
- **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 mis en équivalence (selon la gouvernance de ladite opération). Ce n'est donc pas un chiffre d'affaires IFRS.

### 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 immobilière, 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 en France et en Afrique (Maroc).*

*Fondé en 2003 et fort de plus de 400 collaborateurs, REALITES a enregistré, en 2019, 244 M€ de contrats de réservation et développé un potentiel foncier de plus de 666 M€, représentant un CA IFRS de 165,3 M€ HT. REALITES est coté sur le marché Euronext Growth depuis 2014 (code Isin FR0011858190, Mémo : ALREA).*

Pour en savoir plus : [www.groupe-realites.com](http://www.groupe-realites.com)

### Contacts

#### **Contact analystes/investisseurs**

REALITES - +33 2 40 75 50 91 - [comfi@realites.com](mailto:comfi@realites.com)

#### **Contact presse économique et financière**

H+K Stratégies - Antoine Denry +33 1 41 05 44 20 / 06 20 77 59 26

#### **Contact presse corporate et immobilier**

Galivel & Associés - +33 1 41 05 02 02 - [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com)