



# RÉSULTATS SEMESTRIELS 2019

---

Réunion **SFAF** – 11 octobre 2019

*Yoann Choin-Joubert, Président Directeur Général*

*Christophe de Brébisson, Secrétaire Général*

# PLAN DE LA PRÉSENTATION



**01**

**STRATÉGIE ET  
DÉVELOPPEMENT** *p.4*



**02**

**MAÎTRISE  
D'OUVRAGE** *p.13*



**03**

**MAÎTRISE  
D'USAGE** *p.20*



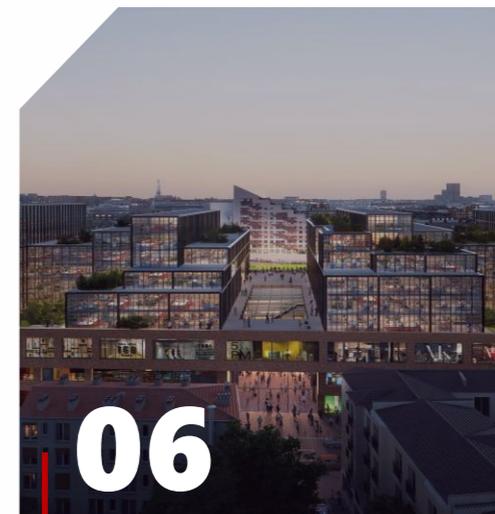
**04**

**ÉTATS  
FINANCIERS** *p.22*



**05**

**PARCOURS  
BOURSIER** *p.31*



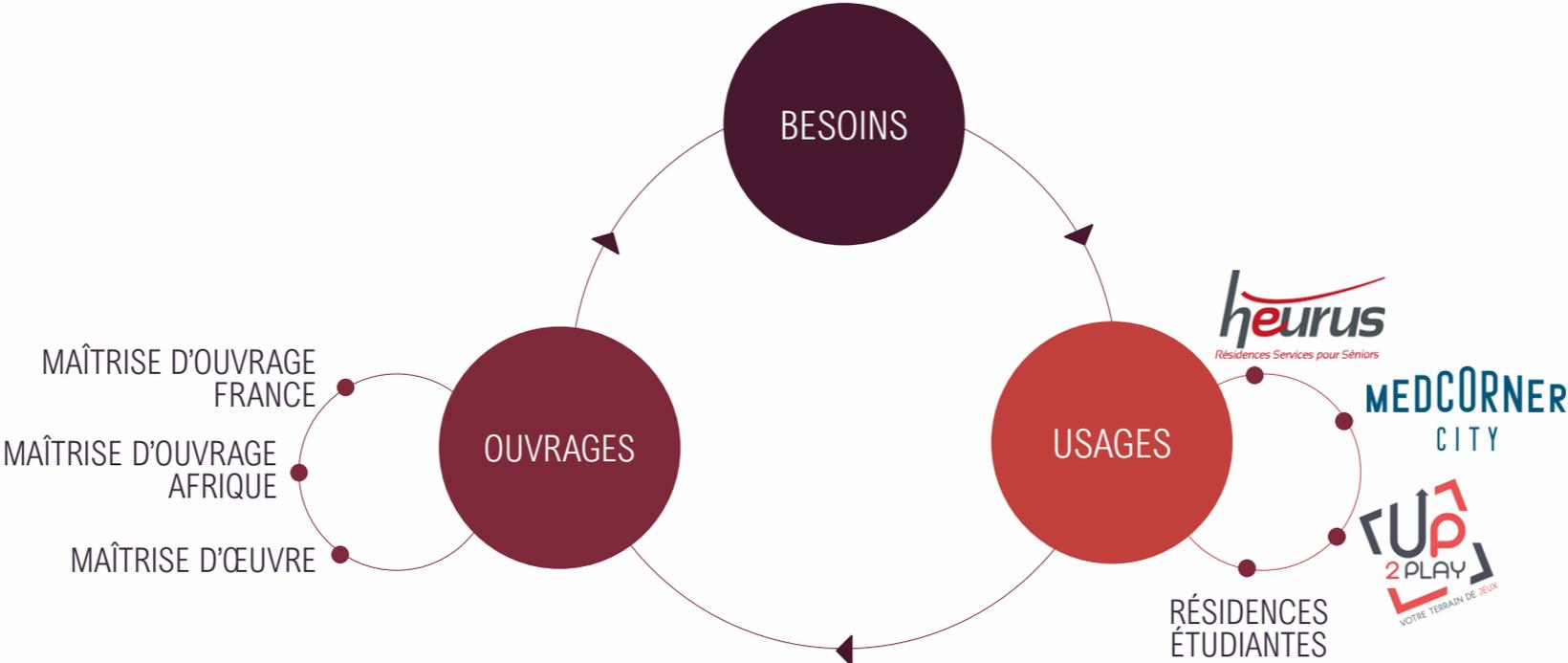
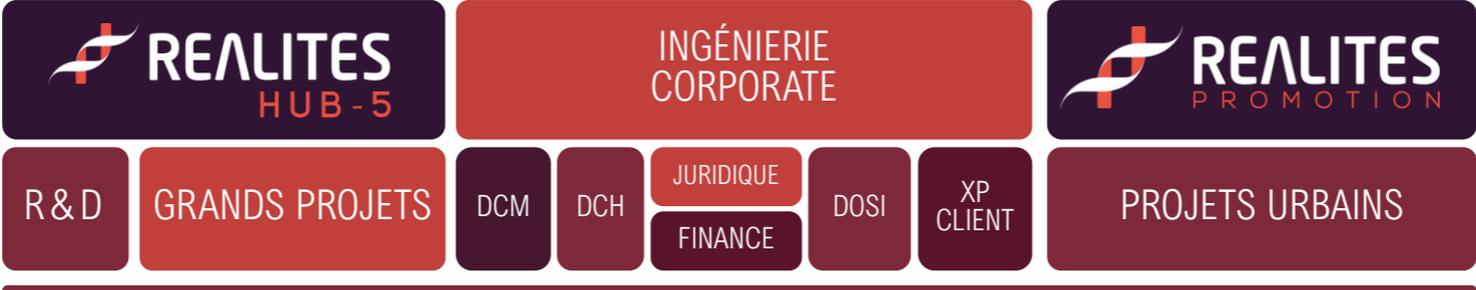
**06**

**PERSPECTIVES  
ET AMBITIONS** *p.34*

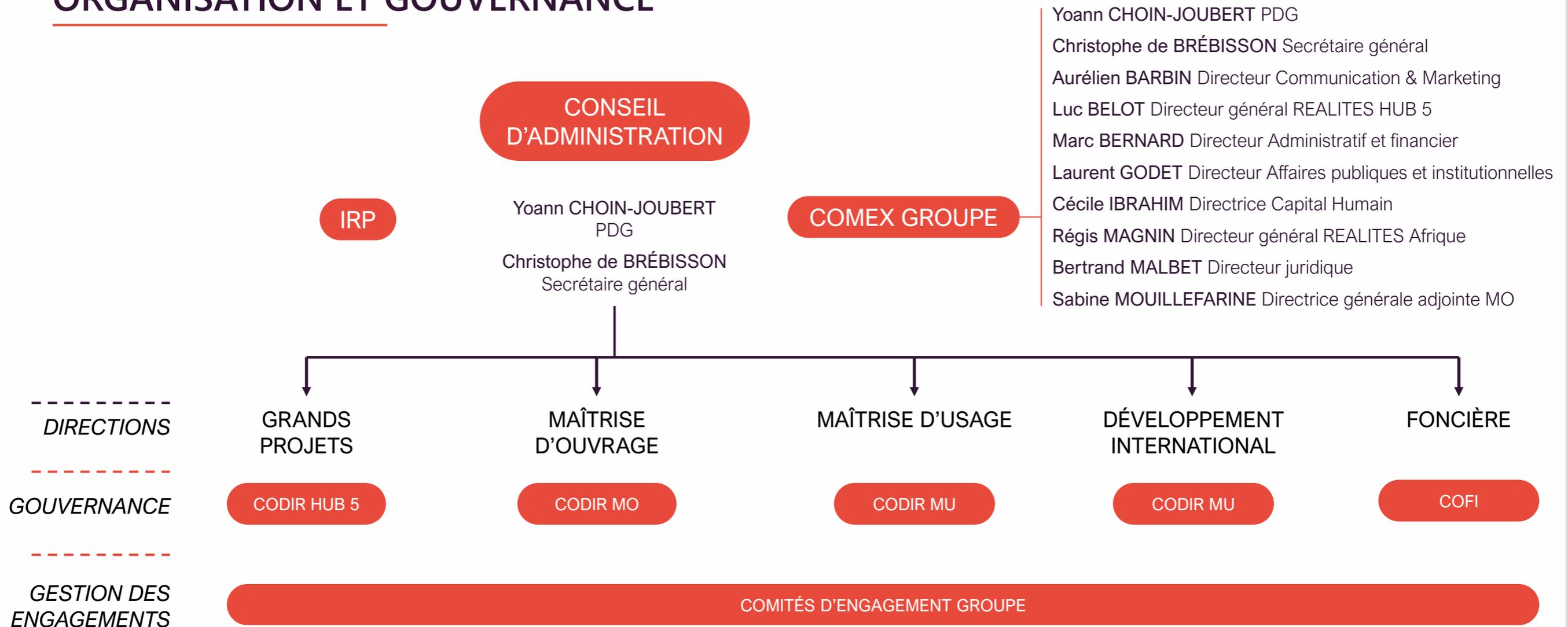


# STRATÉGIE ET DÉVELOPPEMENT

# L'INTELLIGENCE DES TERRITOIRES



# ORGANISATION ET GOUVERNANCE



- Yoann CHOIN-JOUBERT PDG
- Christophe de BRÉBISSON Secrétaire général
- Aurélien BARBIN Directeur Communication & Marketing
- Luc BELOT Directeur général REALITES HUB 5
- Marc BERNARD Directeur Administratif et financier
- Laurent GODET Directeur Affaires publiques et institutionnelles
- Cécile IBRAHIM Directrice Capital Humain
- Régis MAGNIN Directeur général REALITES Afrique
- Bertrand MALBET Directeur juridique
- Sabine MOUILLEFARINE Directrice générale adjointe MO

IRP : Instance représentative du personnel – COMEX : Comité exécutif - CODIR MO/MU : Comité de Direction Maîtrise d'Ouvrage / Maîtrise d'Usage - COFI : Comité Financier

# IMPLANTATIONS

📍 14

Sites en France  
*Sites in France*

★ 5

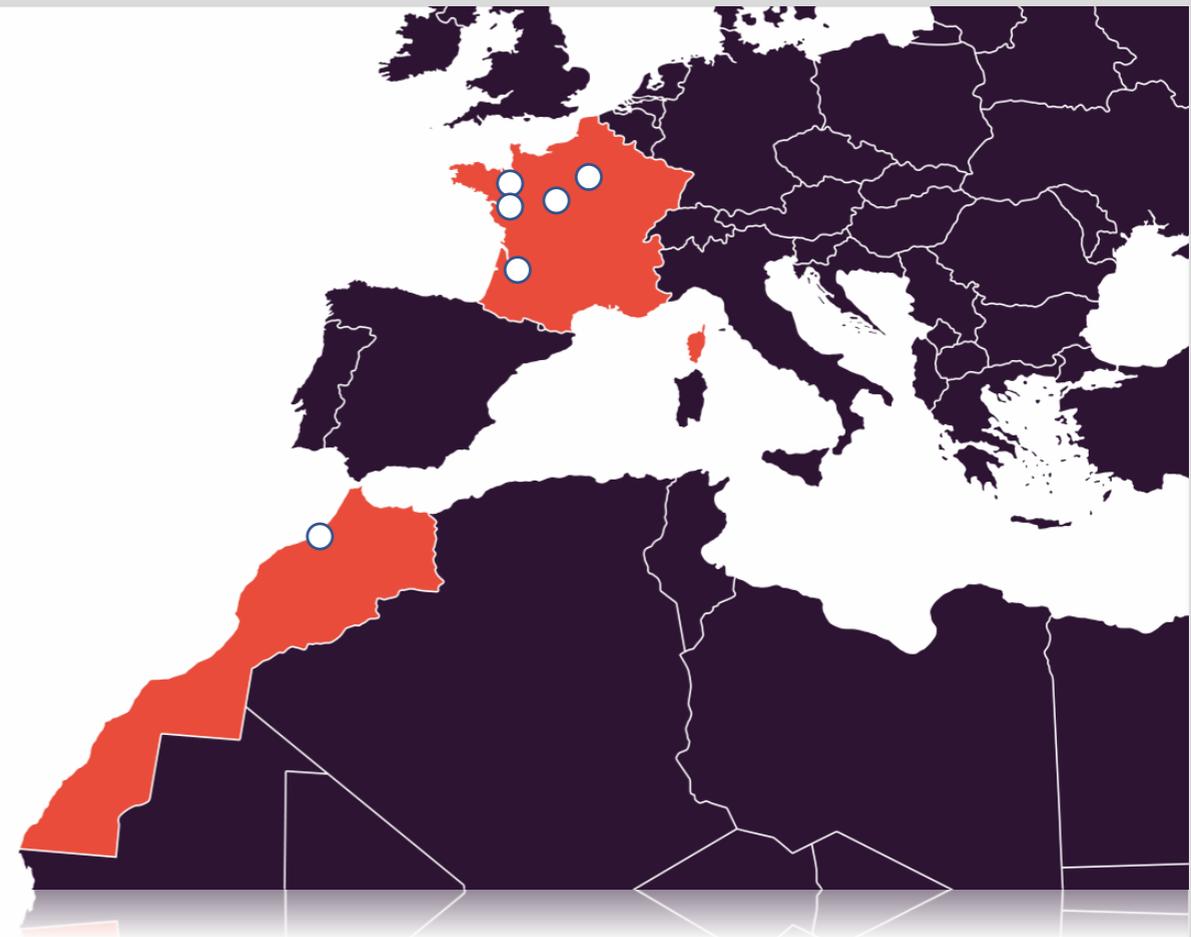
Directions  
régionales  
*Regional  
offices*

🌍 1

Filiale en Afrique  
(Maroc)  
*Subsidiary in  
Africa (Morocco)*

👤 214 ETP\*

Collaborateurs  
*Employees*



Ouverture  
Pays de la Loire

2006

Ouverture  
Bretagne

2011

Ouverture  
Nouvelle-Aquitaine

2015

Ouverture  
Centre-Loire

2017

Ouverture  
Ile-de-France  
& Maroc

2018

\* CDI, CDD et intérim surcroît. Hors filiales usage, mandataires sociaux, alternants, CDD et intérim de remplacement...

# FAITS MARQUANTS DU S1

UN DÉVELOPPEMENT SUR TOUS LES FRONTS

UN PREMIER PROJET URBAIN  
D'ENVERGURE

REALITES MAROC :  
DES DÉBUTS PROMETTEURS

DOUBLE ÉMISSION OBLIGATAIRE  
TSSDI / EURO PP

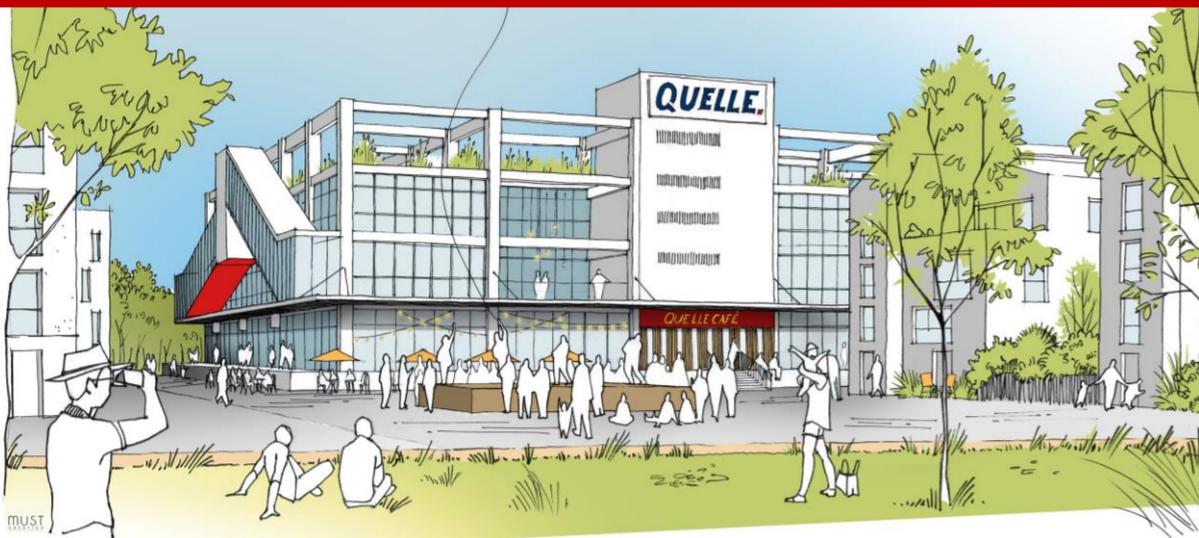
MISE EN PLACE DU CSE  
ET DE L'INTÉRESSEMENT

# FAITS MARQUANTS DU S1

PROJETS URBAINS D'ENVERGURE : OBJECTIF ATTEINT

AU 30/06/2019

RDV AU 31/12/2019



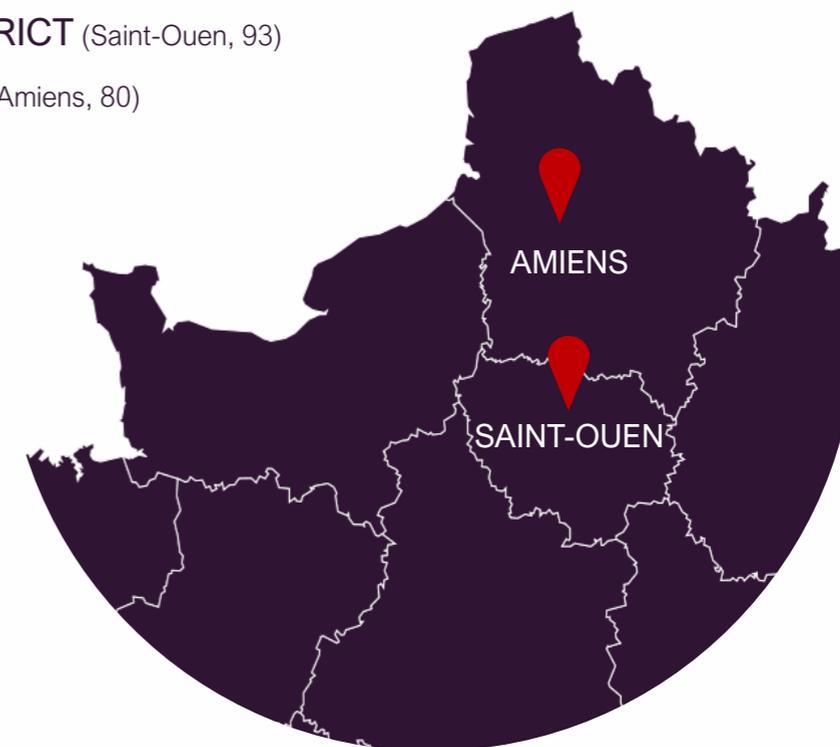
## LES ATELIERS QUELLE

Saran (45)

- Cession de gré-à-gré
  - Surface plancher : 55 000 m<sup>2</sup>
  - Chiffre d'affaires : 108 M€ HT
  - 32 000 m<sup>2</sup> de constructions nouvelles
- Mixité d'usages et de publics :
    - des logements variés pour familles et jeunes actifs
    - une résidence services seniors
    - un centre médical et paramédical
    - des bureaux et locaux d'activités
    - des commerces de proximité et de destination

2 nouveaux projets :

- BAUER DISTRICT (Saint-Ouen, 93)
- COSSERAT (Amiens, 80)



# FAITS MARQUANTS DU S1

REALITES MAROC : DES DÉBUTS PROMETTEURS

Une **gouvernance établie**

Des **partenaires locaux institutionnels**



## HÔTEL LINCOLN

Casablanca

- Surface plancher : 13 500 m<sup>2</sup>
- 7 500 m<sup>2</sup> d'un hôtel de très grand standing
- Commerces et bureaux, piscine, rooftop...



## PÔLE URBAIN DE MAZAGAN (PUMA)\*

El-Jadida

- Surface plancher : 82 616 m<sup>2</sup>
- 176 villas, 156 appartements
- 2 000 m<sup>2</sup> de commerces

\* Signé en 07/2019.



## CASA-ANFA\*\*

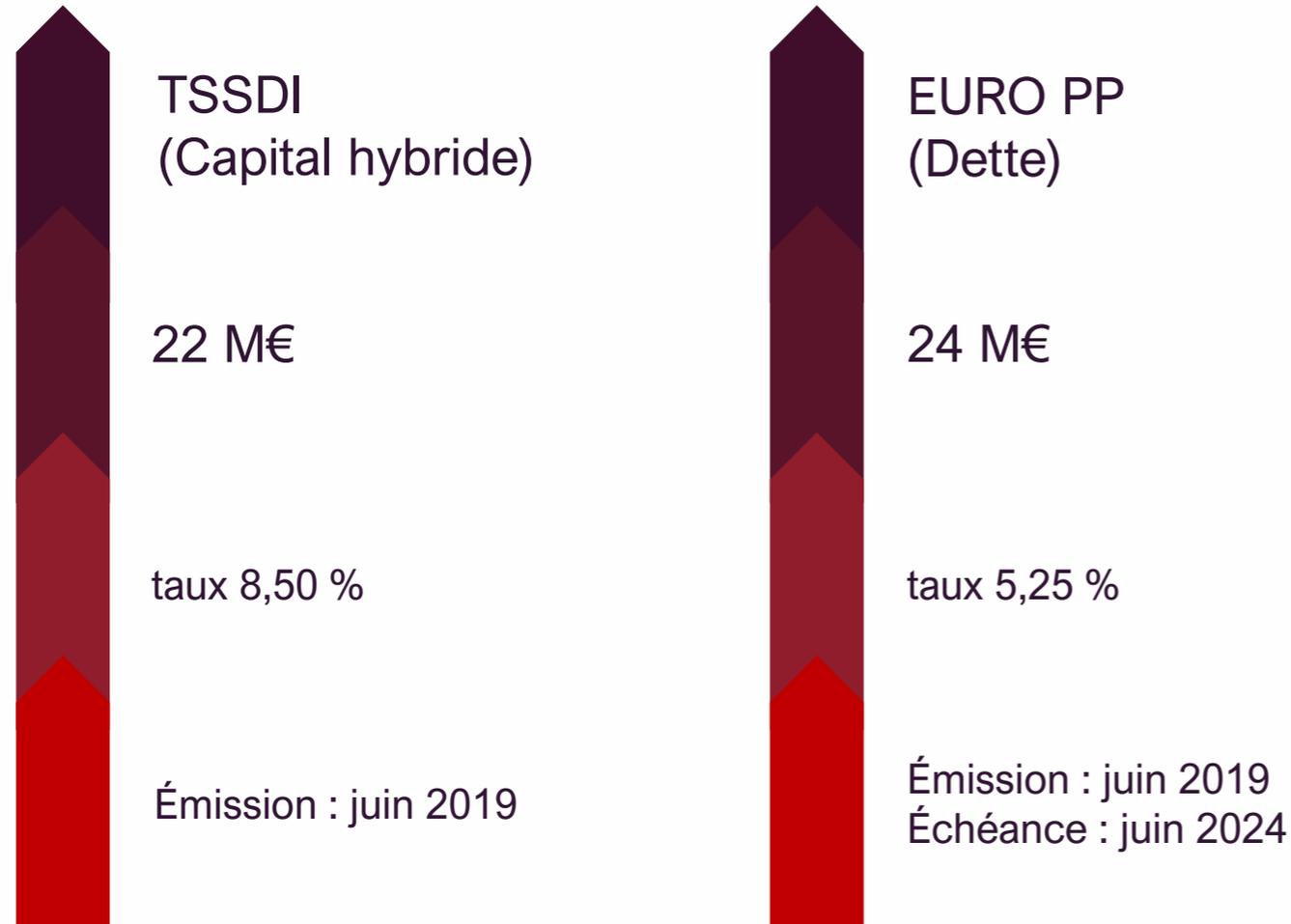
Casablanca

- Surface plancher : 76 498 m<sup>2</sup>
- Projet à composante hôtelière et mixte
- Centre de conférences, résidentiel...

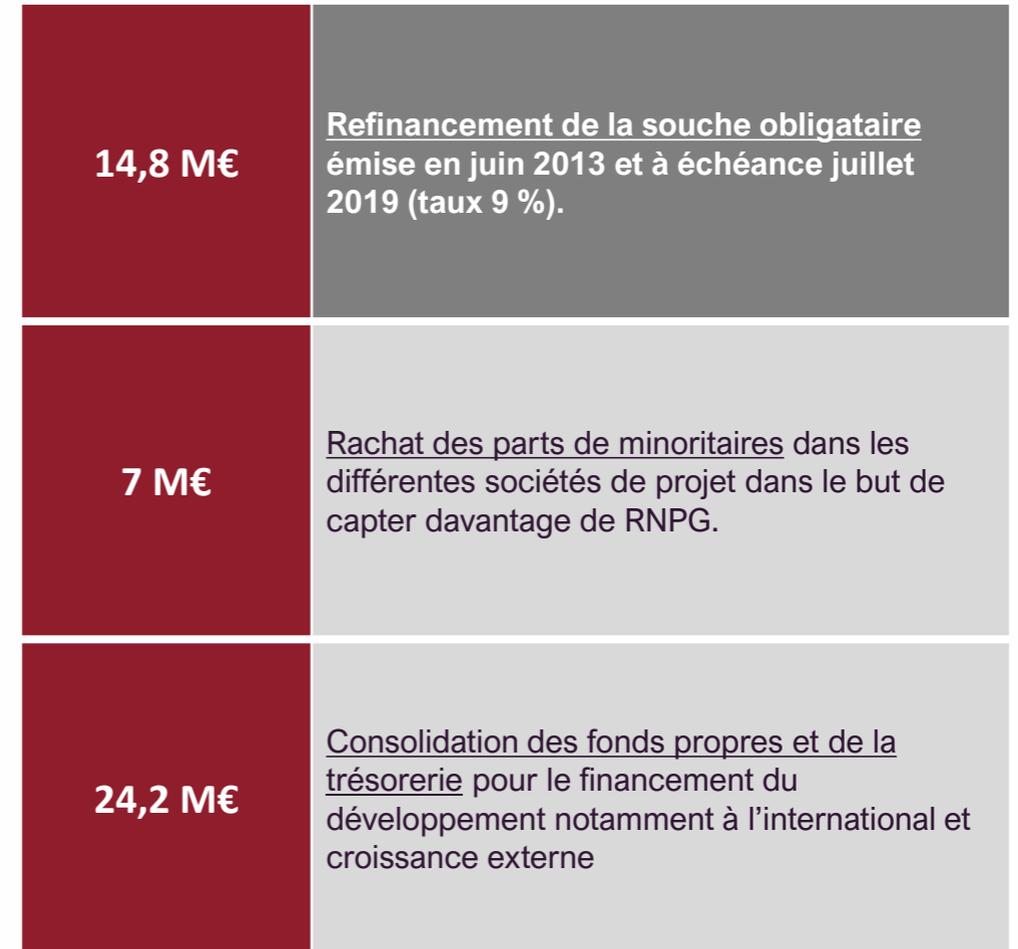
\*\* Signé en 09/2019.

# FAITS MARQUANTS DU S1

## DOUBLE ÉMISSION OBLIGATAIRE TSSDI / EURO PP

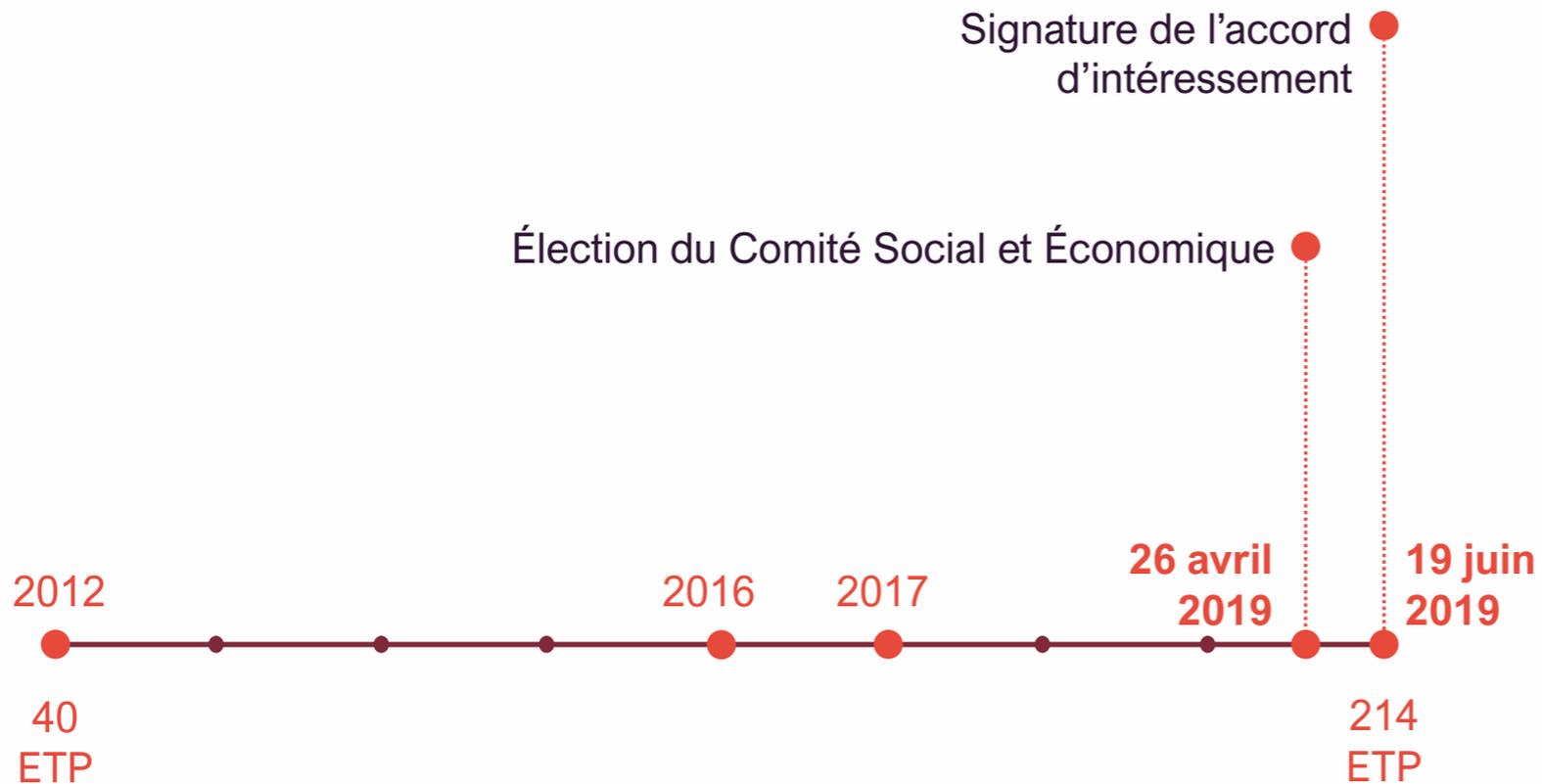


## AFFECTATION DES RESSOURCES



# FAITS MARQUANTS DU S1

## MISE EN PLACE DU CSE ET DE L'INTÉRESSEMENT



## UN PROJET STRUCTURANT ET VOLONTARISTE

Alignement des intérêts basé sur la croissance :

- du chiffre d'affaires global
- de la rentabilité
- de la qualité (relation client)

Montant 2019 budgété : 500 K€

1 collaborateur = 1 part



02

**MAÎTRISE  
D'OUVRAGE**

## PERFORMANCE ÉCONOMIQUE

# LE CHIFFRE

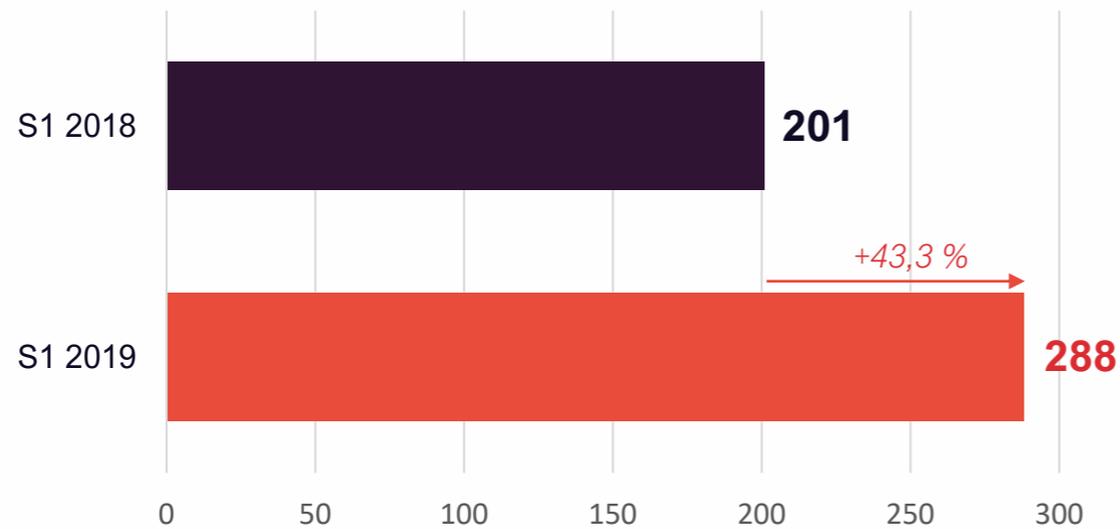
# 288,3 M€

le montant du CA développé net au S1 2019, au plus haut historique

# PERFORMANCE ÉCONOMIQUE

UN DÉVELOPPEMENT FONCIER NET AU PLUS HAUT HISTORIQUE

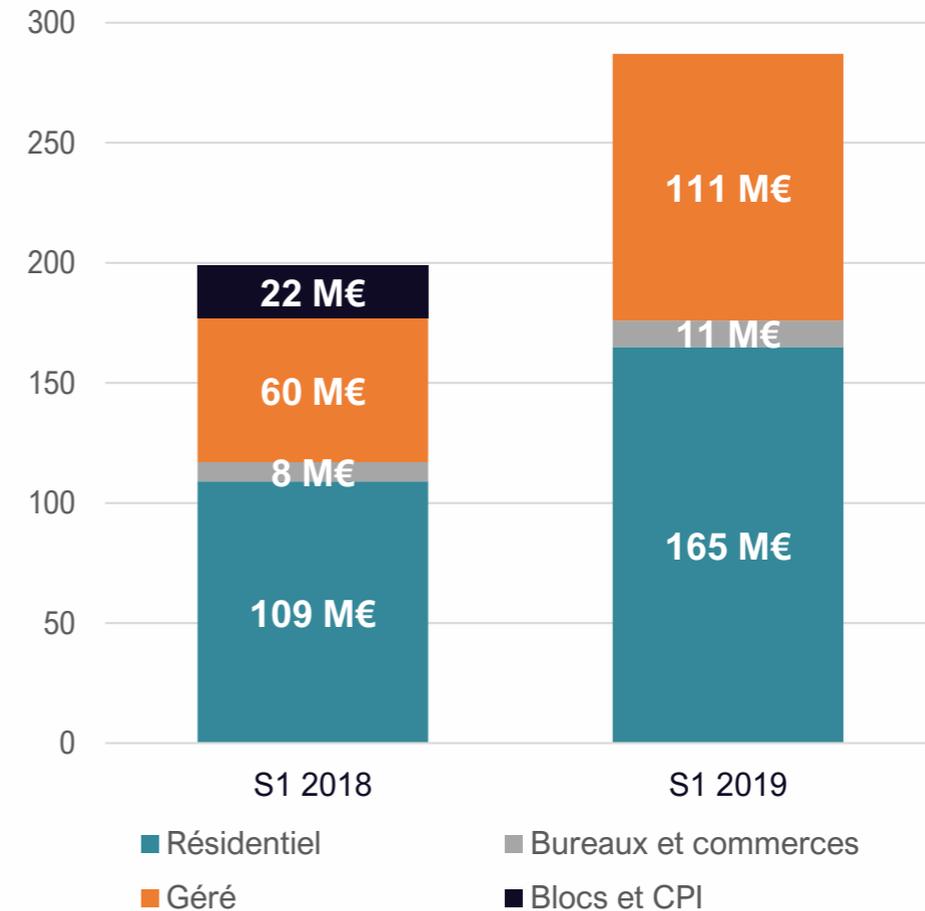
CA DÉVELOPPÉ NET S1 2019 (CA HT – M€)



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

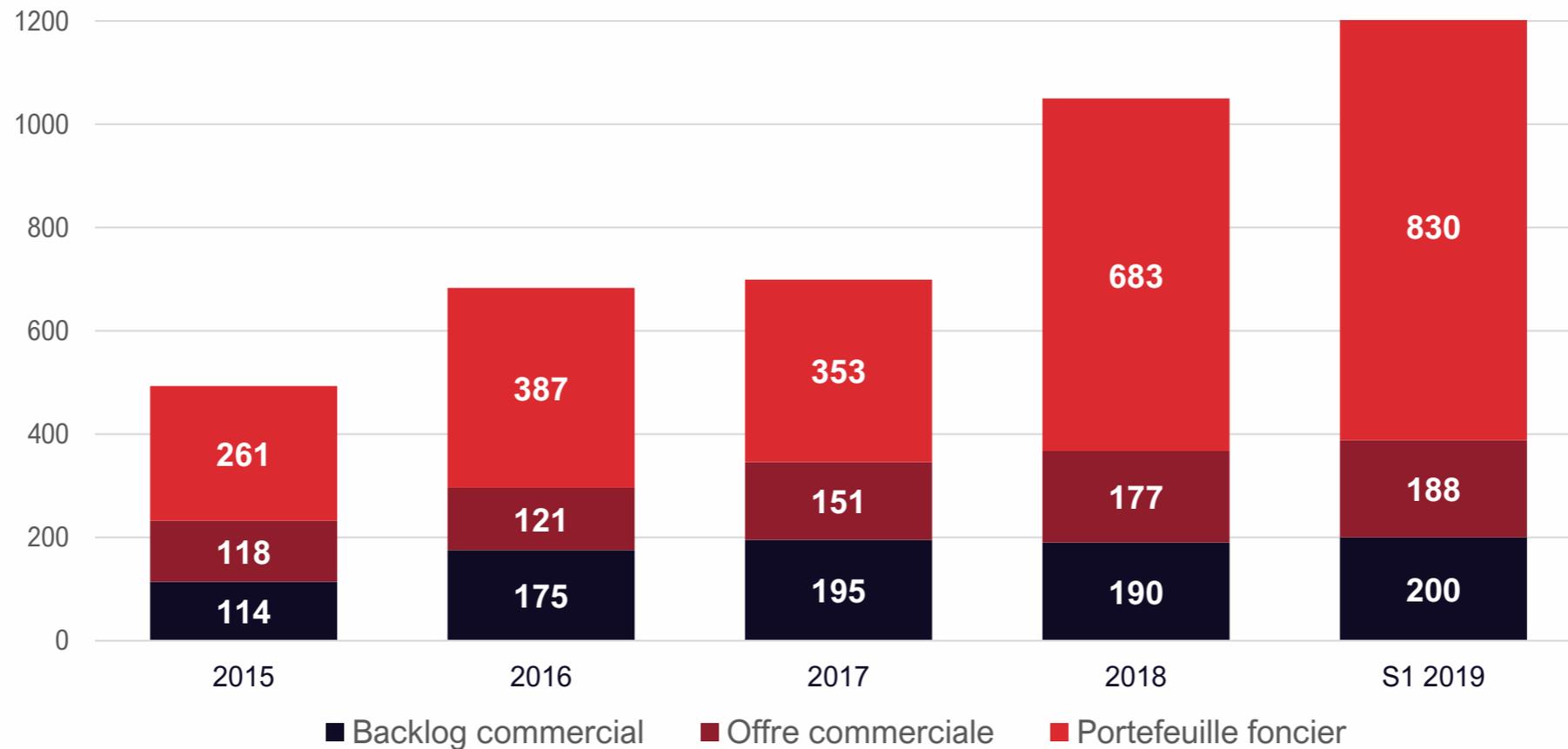
Répartition du développement foncier par type de projet – en M€ HT



# PERFORMANCE ÉCONOMIQUE

## CARNET DE COMMANDES

ÉVOLUTION 2015 - S1 2019 (M€ HT)



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

## PERFORMANCE COMMERCIALE

# LES CHIFFRES

**+24 %**

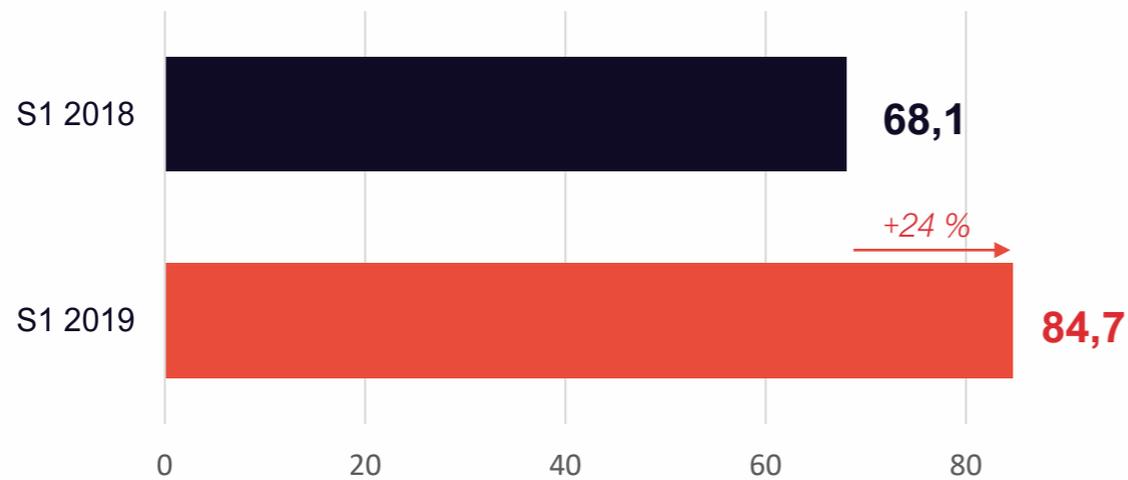
la hausse des réservations au S1 2019 vs. S1 2018

**+33 %**

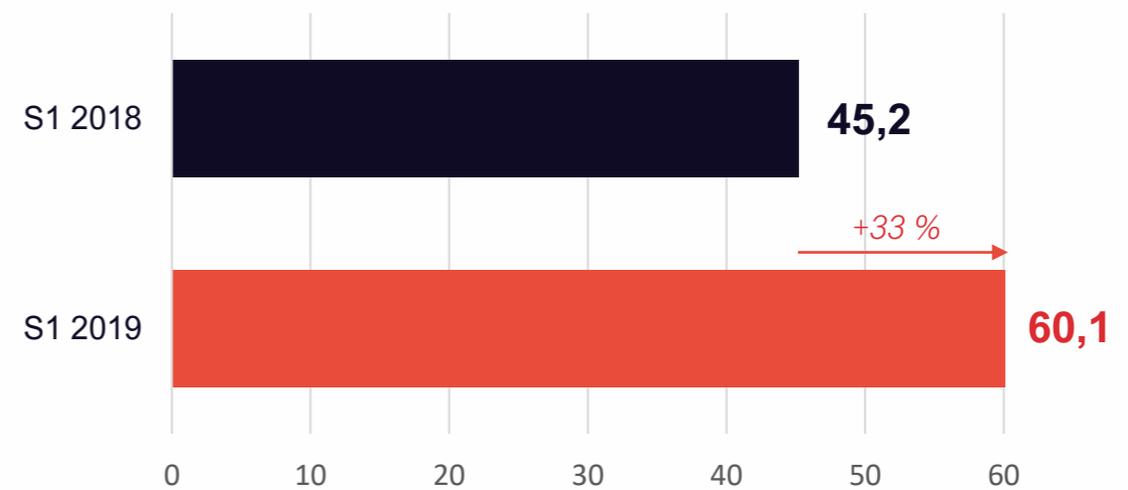
la hausse des actes au S1 2019 vs. S1 2018

# PERFORMANCE COMMERCIALE

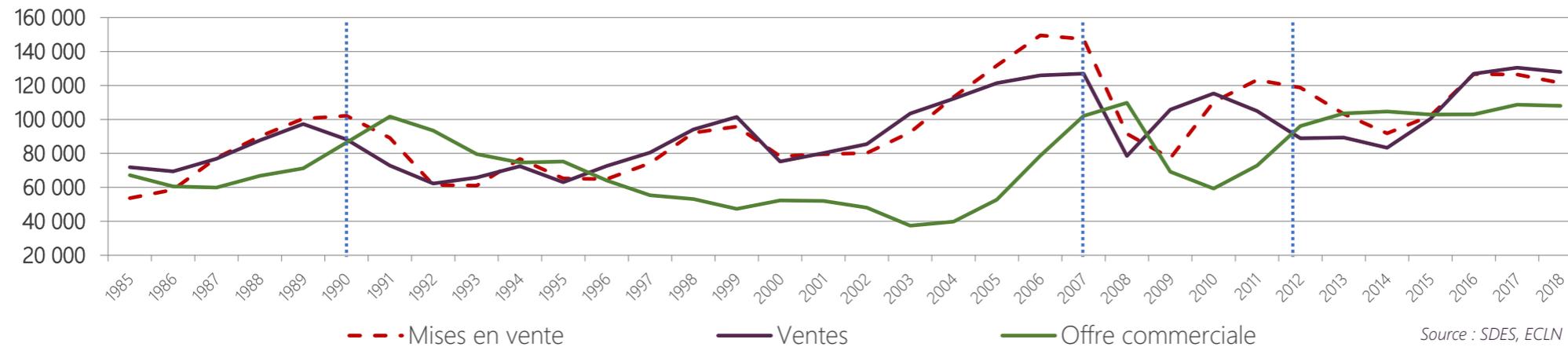
RÉSERVATIONS (CA HT – M€)



ACTES (CA HT – M€)



ÉVOLUTION ANNUELLE DES VENTES DE LOGEMENTS NEUFS EN FRANCE DEPUIS 1985



# PERFORMANCE COMMERCIALE

UNE OFFRE DISPONIBLE STABLE – PAS DE RISQUE DE STOCKS

	31/12/2018	S1 2019	Evolution
Offre commerciale	177 M€ HT	<b>188 M€ HT</b>	+6,8 %
Dont livrée	3,5 M€ HT	<b>2,8 M€ HT</b>	-12,5 %

PAS DE RISQUE DE STOCKS ACHEVÉS DANS UN MARCHÉ ACTIF



OFFRE COMMERCIALE

(en % sur le nombre de lots) :

- Sur plan
- En chantier
- Livrée

Source : FPI – septembre 2019



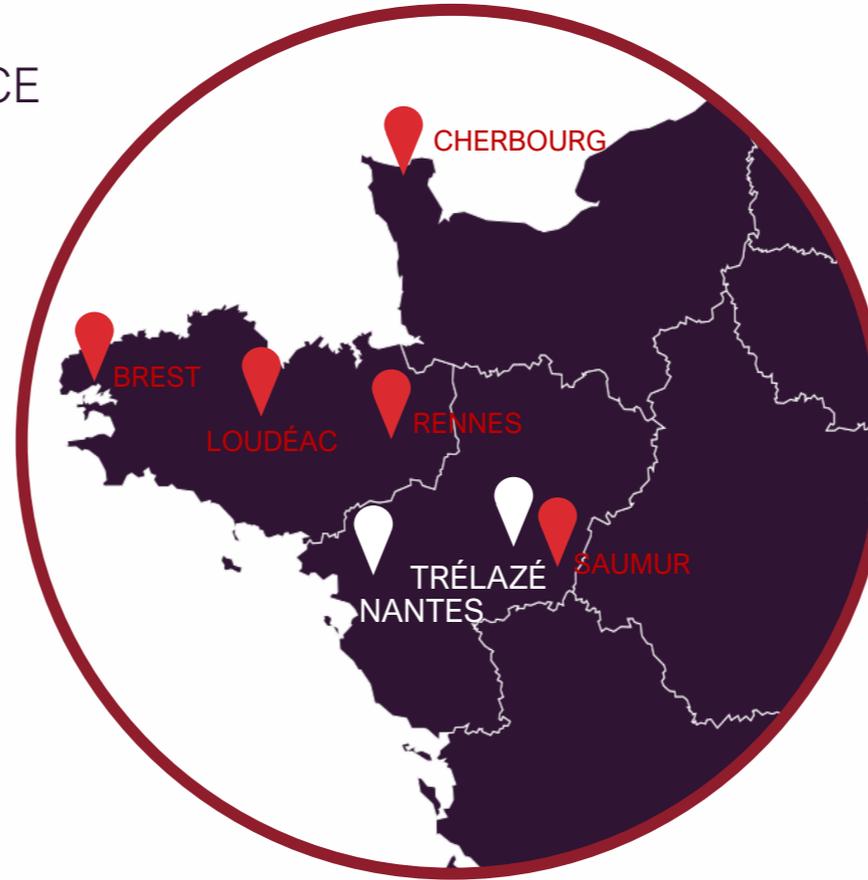
03

# MAÎTRISE D'USAGE

# MAÎTRISE D'USAGE

## HEURUS, ACCÉLÉRATEUR DE CROISSANCE

*Heurus est un modèle innovant de résidences services pour séniors qui accueillent des personnes autonomes ou en perte d'autonomie, grâce à un accompagnement sur-mesure et évolutif pour faire reculer la dépendance et leur permettre de rester longtemps chez eux.*



### À DATE :

- 2 résidences en service 📍
- 5 résidences en construction 📍
- 10 résidences en développement

**heurus**  
Résidences Services pour Séniors

**REALITES**  
L'INTELLIGENCE DES TERRITOIRES

**InfraRed**  
Capital Partners

Etat du **partenariat avec InfraRed** :  
3 résidences actées  
1 résidence en réservation  
4 sous LOI

**REALITES**  
L'INTELLIGENCE DES TERRITOIRES

MAÎTRISE D'USAGE  
MAÎTRISE D'OUVRAGE



04

**ÉTATS  
FINANCIERS**

## ÉTATS FINANCIERS

# LE CHIFFRE

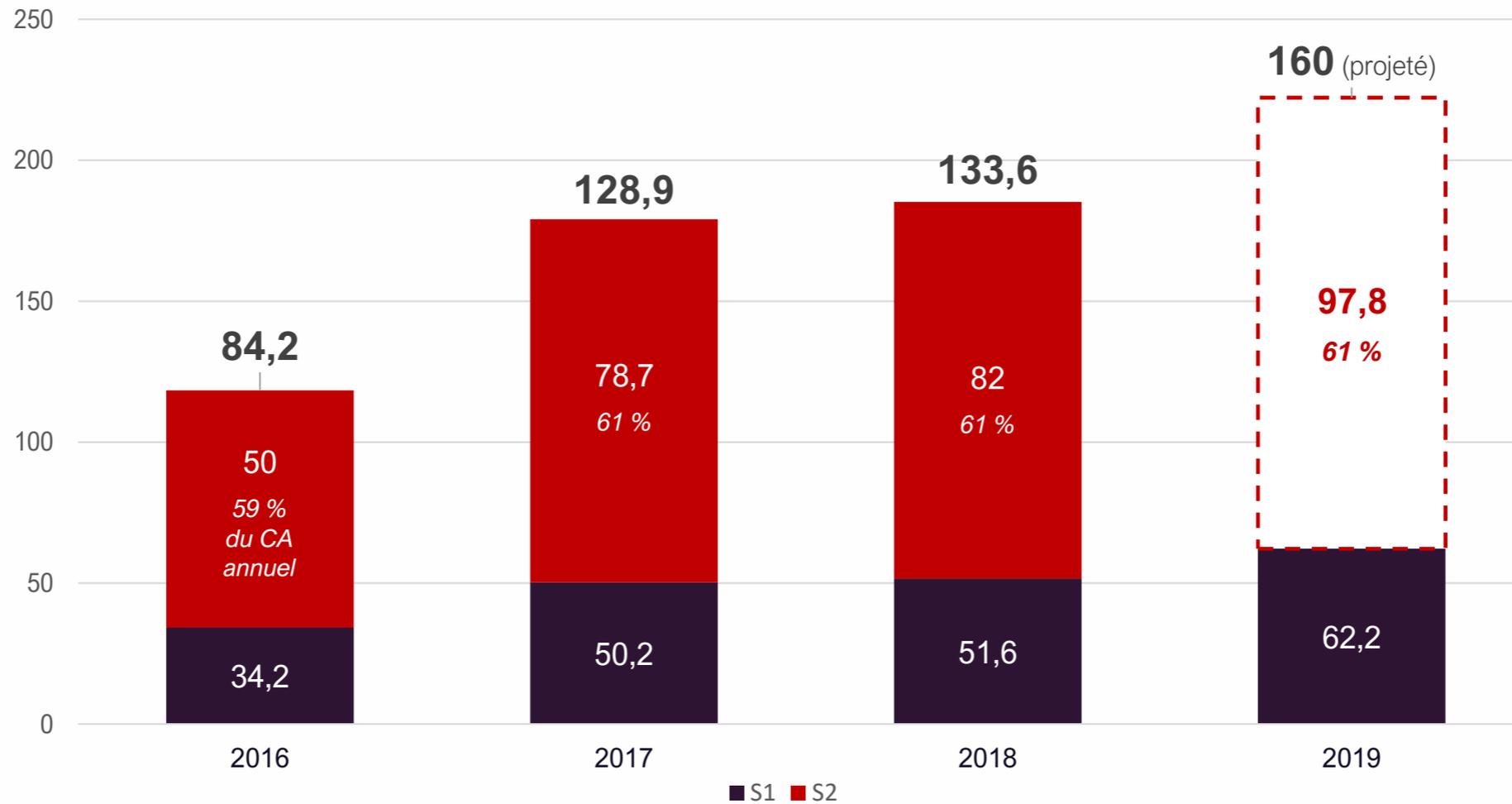
# 62,2 M€

le montant du CA IFRS au S1 2019 (+20,5 %)

# ÉTATS FINANCIERS

## CROISSANCE DU CHIFFRE D'AFFAIRES ET OBJECTIFS CONFIRMES

VENTILATION DU CA IFRS S1 vs. S2 (M€ HT)



# ÉTATS FINANCIERS

## COMPTE DE RÉSULTAT

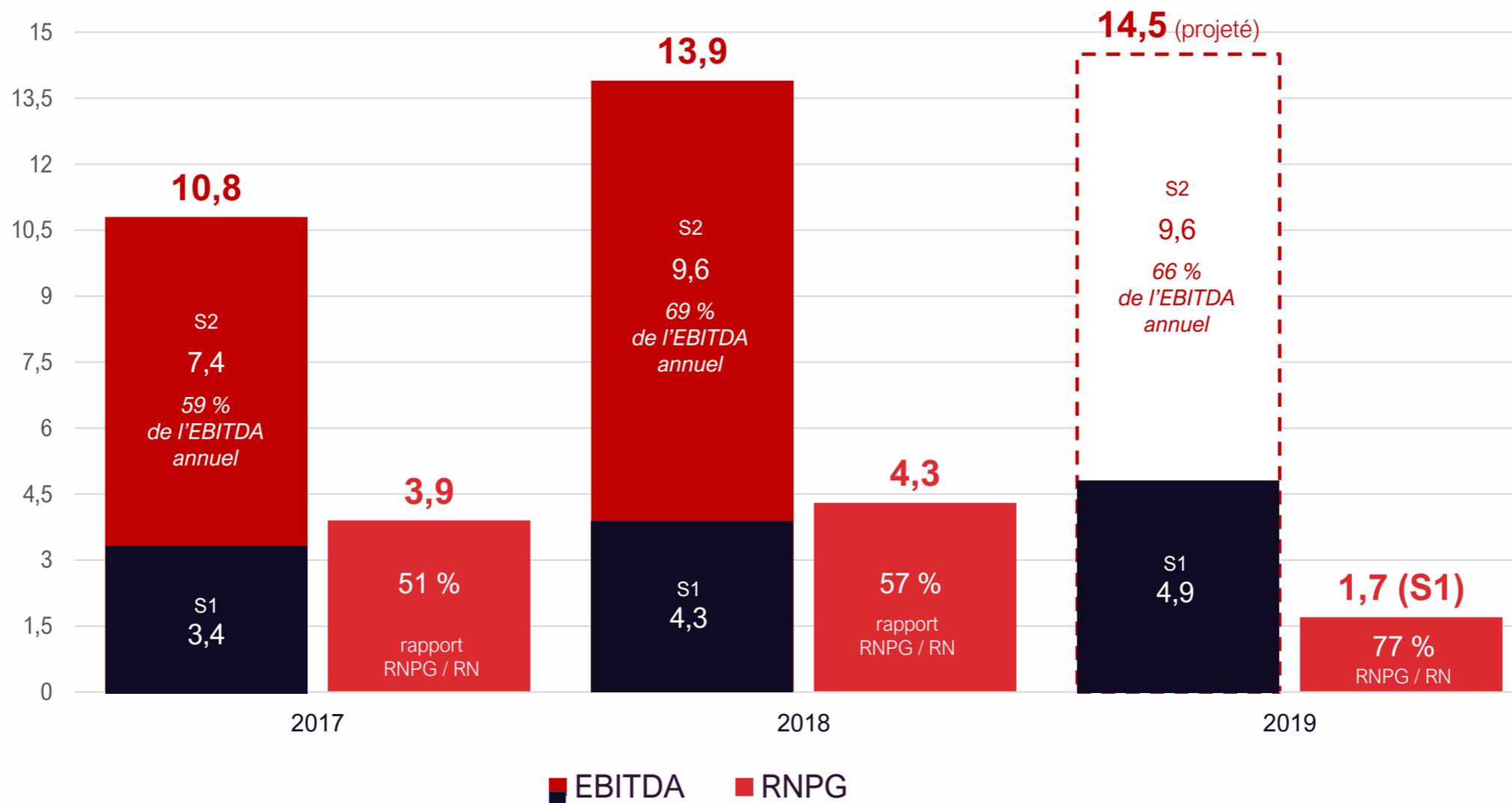
- Maintien du niveau de l'EBITDA hors impact de l'intéressement : 8,3 %
- Coût de la croissance sur le Résultat opérationnel : 1,1 %
- Forte croissance du Résultat Net Part Groupe de +27,6 % à 1,7 M€ (vs. 1,32 M€ au 30/06/2018)
- Impact stratégie financière : forte augmentation RNPG/RN et hausse du RNPG de 83 % sur deux ans

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2019
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>50 216</b>	<b>51 595</b>	<b>62 222</b>
<i>Variation</i>	46,9 %	2,7 %	20,6 %
<b>EBITDA</b>	<b>3 387</b>	<b>4 281</b>	<b>4 937*</b>
<i>EBITDA en % du CA</i>	6,7 %	8,3 %	7,9 %
Impôts et taxes	-111	-352	-376
Dotations aux amortissements et aux provisions	-582	-578	-1 207
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>2 694</b>	<b>3 351</b>	<b>3 354</b>
<i>RO en % du CA</i>	5,4 %	6,5 %	5,4 %
Charges financières affectées aux projets	-851	-876	-716
Charges financières non affectées aux projets	-122	-129	-32
Impôt sur le résultat	4	240	-422
<b>RESULTAT NET</b>	<b>1 725</b>	<b>2 586</b>	<b>2 185</b>
<i>RN en % du CA</i>	3,4 %	5,0 %	3,5 %
<b>Dont RNPG</b>	<b>924</b>	<b>1 324</b>	<b>1 690</b>
<i>Part du RNPG sur RN</i>	53,6 %	51,2 %	77,4 %
Résultat net par action – Part du Groupe	0,36	0,51	0,65

\* Y compris provision pour intéressement à hauteur de 250 K€.

# ÉTATS FINANCIERS

## CROISSANCE DE L'EBITDA ET DU RN PART GROUPE



# ÉTATS FINANCIERS

## BILAN ACTIF

- Evolution des stocks en cohérence avec la croissance du chiffre d'affaires
- Baisse du poste clients par l'amélioration :
  - de l'échéancier des appels de fonds clients
  - des délais d'encaissements des appels de fonds
- Hausse de nos positions de trésorerie active de 150 % sur 18 mois (31/12/2017 – 30/06/2019)

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>30/06/2019</b>
Immobilisations corporelles et incorporelles	10 003	10 866	18 411
Immeubles de placement	3 305	3 299	3 299
Participations et autres actifs non courants	8 729	8 420	4 572
<b>Total Actifs non courants</b>	<b>22 037</b>	<b>22 585</b>	<b>26 282</b>
Stocks et travaux en cours	63 217	82 061	109 122
Clients et comptes rattachés	48 163	64 387	51 885
Autres actifs courants	23 855	34 644	38 158
Trésorerie et équivalents de trésorerie	25 330	44 154	63 467
<b>Total Actifs courants</b>	<b>160 565</b>	<b>225 245</b>	<b>262 709</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>182 602</b>	<b>274 830</b>	<b>288 991</b>

# ÉTATS FINANCIERS

## BILAN PASSIF

Impact de notre stratégie financière sur les comptes au S1 2019 :

- Consolidation des capitaux propres par l'émission d'un TSSDI à hauteur de 22 M€
- Distribution de 40 % du Résultat net part groupe
- Diminution des capitaux propres minoritaires de 5,4 M€ suite aux rachats des parts de sociétés de projets

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>30/06/2019</b>
<b>Capitaux Propres</b>	<b>53 162</b>	<b>52 674</b>	<b>66 823</b>
Emprunts non courants	30 695	31 691	41 311
Passifs non courants sur contrats de location		5 307	10 253
Autres passifs non courants	4 105	6 464	6 984
<b>Total Passifs non courants</b>	<b>34 800</b>	<b>43 462</b>	<b>58 548</b>
Provisions courantes	875	1 259	1 931
Fournisseurs et comptes rattachés	38 957	50 823	52 585
Emprunts courants	23 121	46 119	56 963
Passifs courants sur contrats de location		379	1 428
Autres passifs courants	31 687	51 709	50 713
<b>Total Passifs courants</b>	<b>94 640</b>	<b>150 289</b>	<b>163 620</b>
<b>TOTAL PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES</b>	<b>182 602</b>	<b>246 425</b>	<b>288 991</b>

# ÉTATS FINANCIERS

## GEARING

- Allongement de la maturité de la dette obligataire, échéances EURO PP à 2023 et 2024
- Remboursement de l'IBO : 14,8 M€ en juillet 2019
- Forte diminution de l'endettement net : -19 % 2017 vs. 2019
- Amélioration permanente du Gearing grâce à la baisse de l'endettement net et la hausse des capitaux propres

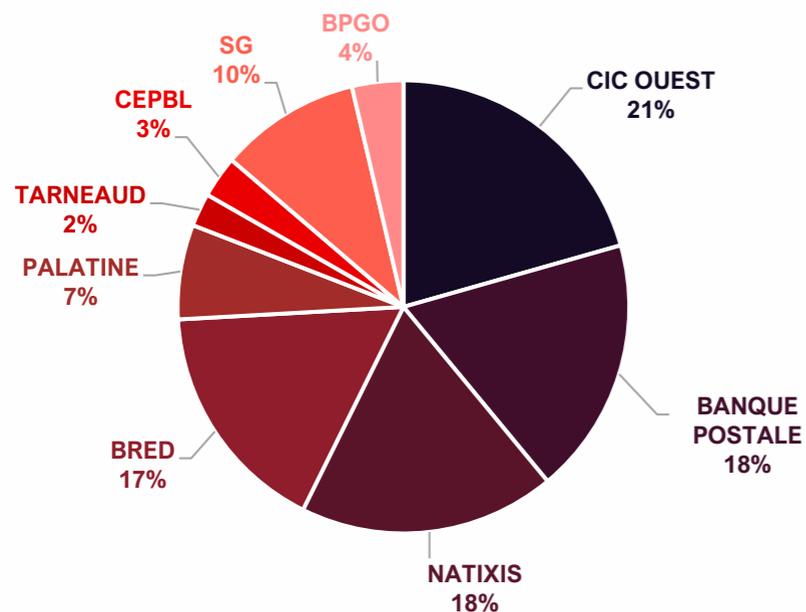
<i>En milliers d'euros</i>	<b>30/06/2017</b>	<b>30/06/2018</b>	<b>30/06/2019</b>
Dettes sur emprunts obligataires	18 759	42 927	56 764
Ouvertures de crédits aux SCCV	27 418	9 396	24 044
Autres dettes financières	8 427	11 860	17 466
Trésorerie active	-11 542	-25 339	-63 467
<b>Endettement net</b>	<b>43 062</b>	<b>38 844</b>	<b>34 807</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>45 615</b>	<b>50 402</b>	<b>66 823</b>
<b>Gearing</b>	<b>94%</b>	<b>77%</b>	<b>52%</b>

# ÉTATS FINANCIERS

## POOL BANCAIRE : DES PARTENARIATS SOLIDES SUR LE LONG TERME

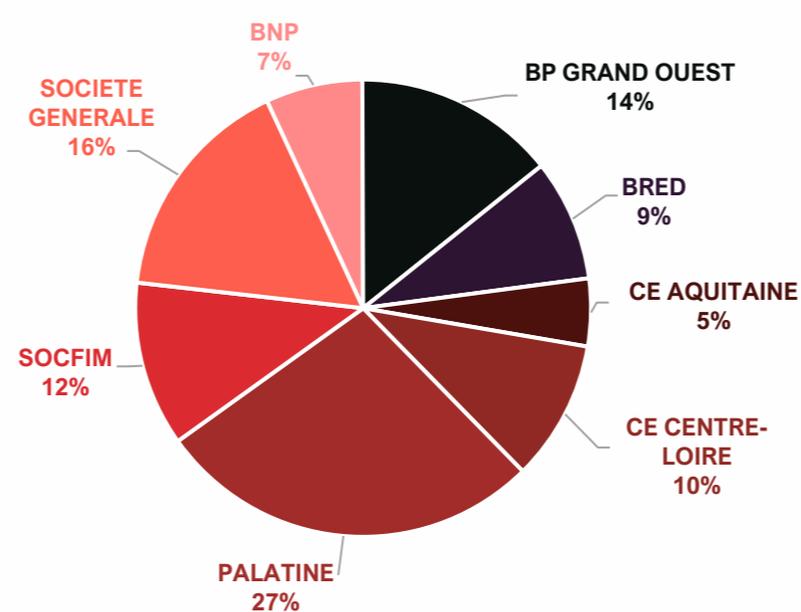
Encours global CORPORATE au 30/06/2019 :

10,9 M€



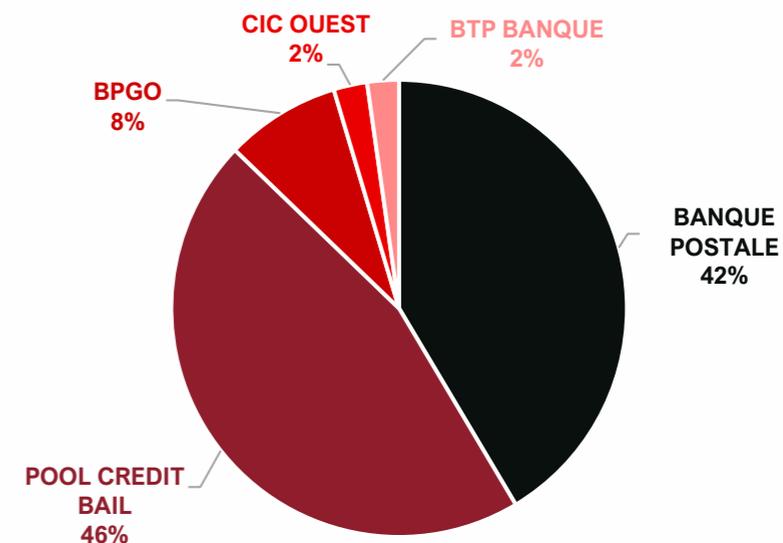
Encours global OUVRAGE autorisé au 30/06/2019 :

58,8 M€



Encours global FONCIÈRE au 30/06/2019 :

12,0 M€





05

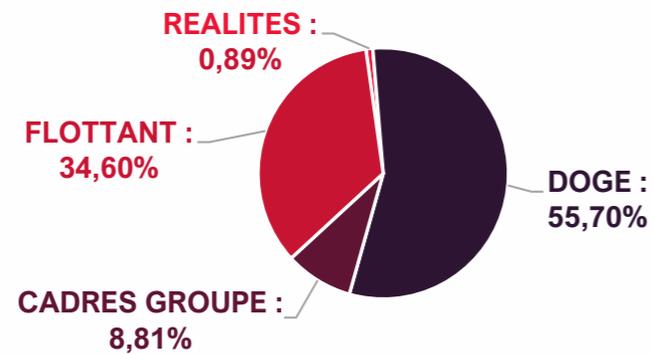
# PARCOURS BOURSIER

# RÉPARTITION DU CAPITAL

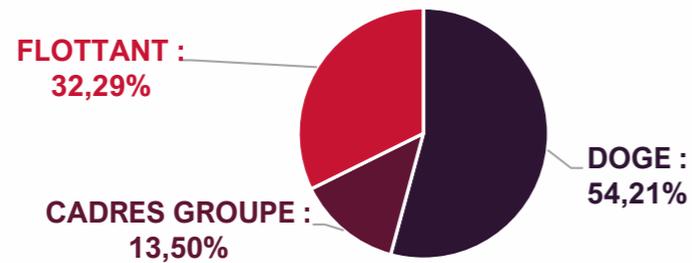
RÉPARTITION DES DROITS FINANCIERS ET DES DROITS DE VOTE

**AU 31/12/18**

## DÉTENTION

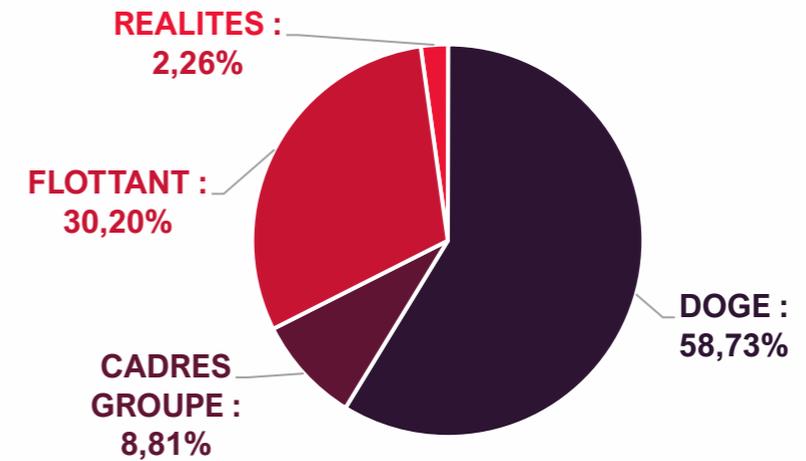


## DROITS DE VOTE

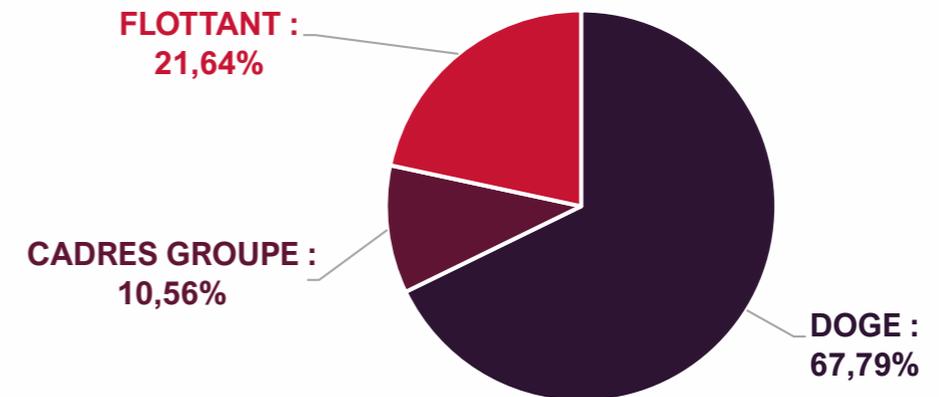


**AU 30/06/19**

## DÉTENTION



## DROITS DE VOTE



# PARCOURS BOURSIER

## VIE DU COURS

**Taux de rendement annuel de l'action REALITES  
entre l'IPO et le cours de clôture de bourse  
du 19/09/2019 : 17,3 %**

**Une liquidité importante sur les 6 derniers mois :**

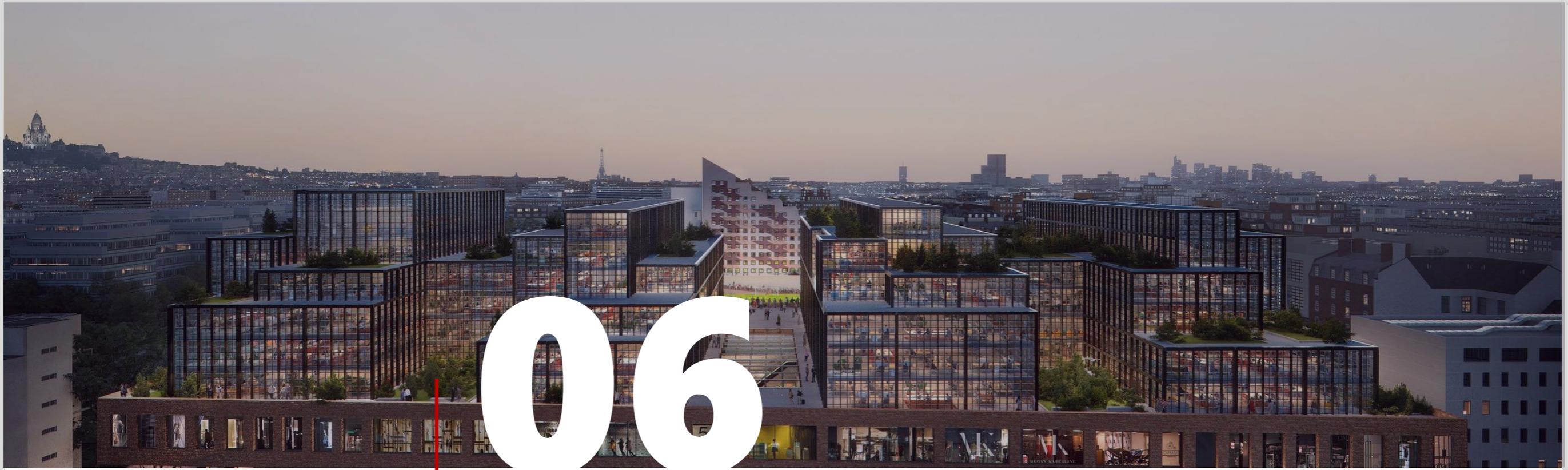
- **117,7 K€** par jour en moyenne
- **5 600** actions par jour en moyenne soit une rotation du capital sur 6 mois de 38.88%
- Flottant : **30,20 %**

*(Source : Euronext – 05/09/2019)*

**Cours d'introduction en mai 2014 : 10,28 €**

**Cours au 19/09/2019 : 20,95 €**

Recommandation en date du 19/09/2019 : ACHAT - objectif de cours : 29 €

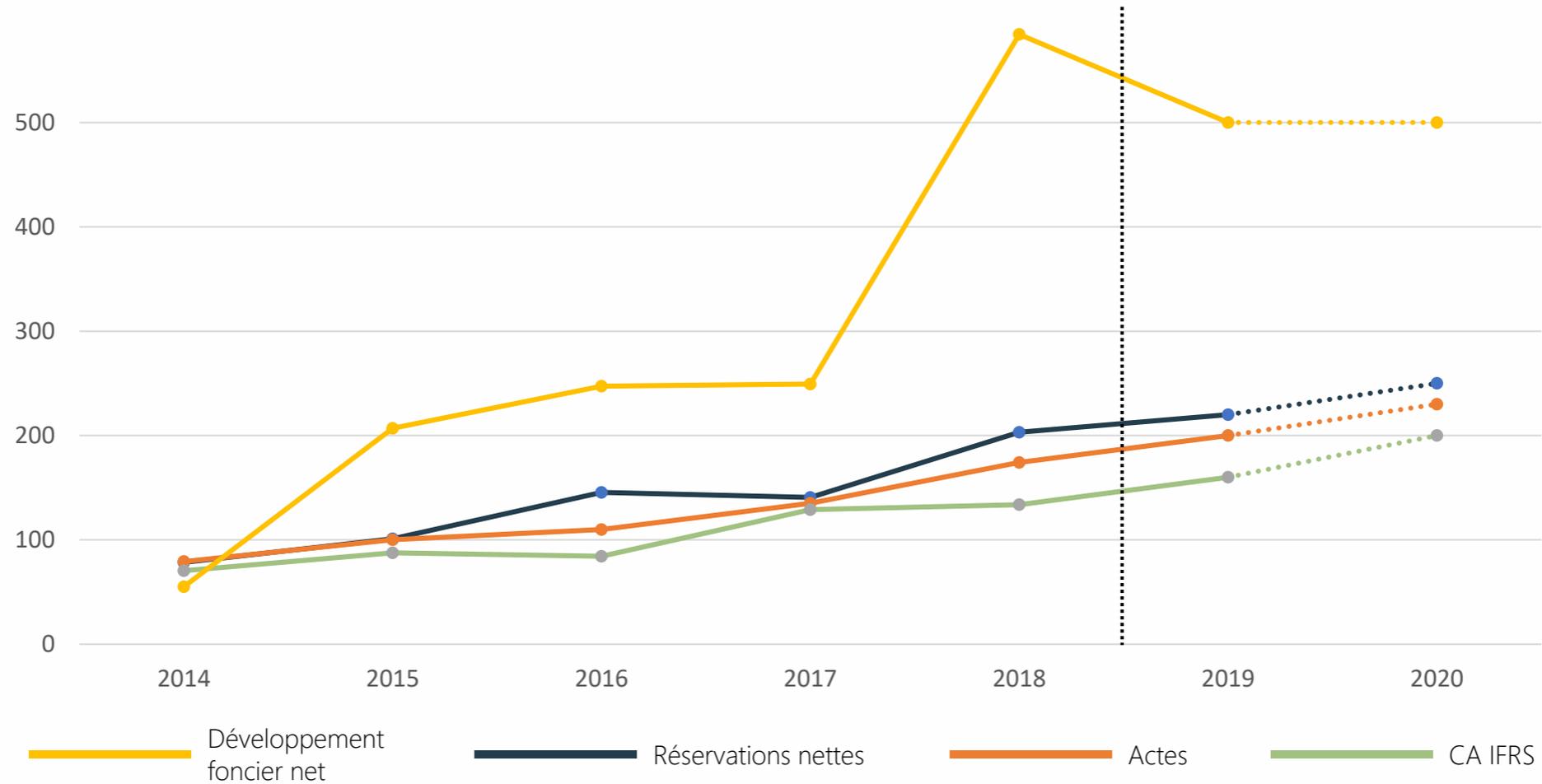


06

# PERSPECTIVES ET AMBITIONS

# PERSPECTIVES ET AMBITIONS

## CONFIRMATION DES OBJECTIFS 2019



Traduction du développement foncier net en CA IFRS = *de 5 à 7 ans*

# PERSPECTIVES ET AMBITIONS

## OBJECTIFS 2019 RELEVÉS ET OBJECTIFS 2020 CONFIRMÉS/PRÉCISÉS

À FIN 2019

- **Développement foncier** supérieur à 500 M€
- **Chiffre d'affaires IFRS** attendu supérieur à 160 M€
- **EBITDA** attendu autour de 14,5 M€
- **Distribution d'un dividende** à hauteur de 40% du Résultat Net Part du Groupe
- **Développement de l'activité** en Ile-de-France
- **Gain de deux projets** au Maroc
- **Signature de deux grands projets** en France

À FIN 2020

- **Développement foncier** autour de 500 M€
- **Chiffre d'affaires IFRS** attendu autour de 200 M€
- **Taux EBITDA / CA IFRS** en amélioration par rapport à 2019
- **Montée en puissance** des activités de maîtrise d'usage

# SYNTHÈSE

## Validation du positionnement

et de la complémentarité des activités :  
maîtrise d'ouvrage /  
maîtrise d'usage

## Développement foncier record

à 288 M€ au S1

## Amélioration attendue

### du niveau d'EBITDA

intégrant l'impact de l'intéressement et des coûts de structure

## Indépendance financière du Groupe

avec diminution de l'endettement net

## Validation de la stratégie financière

et forte amélioration du RNPG/RN

## Forte croissance confirmée

en 2019 et 2020  
(i.e. 200 M€ CA IFRS 2020)



# QUESTIONS & RÉPONSES

# 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](http://www.groupe-realites.com)**

Contactez-nous :  
**[comfi@realites.com](mailto:comfi@realites.com)**