



# OBJECTIFS 2020

Vendredi 3 juillet 2020

# AVERTISSEMENT

Le présent document de présentation a été préparé par la Société afin d'être exclusivement utilisé lors de la présentation ci-après (la « **Présentation** ») auprès d'investisseurs potentiels dans le cadre du projet d'émission sur le marché Euronext Growth Paris d'actions nouvelles, à souscrire en numéraire, au titre d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'un montant nominal de 4.836.562,04 € par émission de 740.668 actions nouvelles de 6,53 € euros de valeur nominale à un prix fixé à 20,00 € par action (soit 6,53 € de valeur nominale et 13,47 € de prime d'émission), soit une augmentation de capital d'un montant, prime d'émission incluse, de 14.813.360,00 € et une prime d'émission d'un montant total de 9.976.797,96 €, pouvant être porté à un montant total de 17.035.360,00 € (après exercice intégral de la clause d'extension, le cas échéant) (l'« **Offre** »), et faisant l'objet d'un prospectus de croissance de l'Union relatif à cette opération, composé d'un document d'enregistrement et d'une note d'opération (incluant le résumé du Prospectus) approuvé par l'Autorité des Marchés Financiers (l'« **AMF** ») le 1 juillet 2020 (le « **Prospectus** »). L'approbation du Prospectus par l'AMF ne doit cependant pas être considérée comme un avis favorable sur les actions nouvelles admises à la négociation dans le cadre de l'Offre.

Ce document est communiqué exclusivement à titre d'information. Il constitue une communication à caractère promotionnel et non pas un prospectus au sens du règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé.

Des exemplaires du Prospectus sont disponibles sur le site Internet de la Société ([www.groupe-realites.com](http://www.groupe-realites.com)) et sur le site Internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)). Cette présentation ne comprend que des informations résumées et devra être lue avec le Prospectus avant de prendre toute décision d'investissement, afin de pleinement comprendre les risques et avantages potentiels associés à la décision d'investir dans le cadre de l'Offre. A cet égard, une description détaillée de l'activité et de la situation financière de la Société ainsi que des facteurs de risques liés à la Société et à l'Offre est incluse dans le Prospectus. En cas de divergence entre le présent document et le Prospectus, ce dernier prévaut.

Les informations qui y figurent ne peuvent en aucun cas être transmises, reproduites ou distribuées, directement ou indirectement, à toute autre personne, ou publiées, intégralement ou partiellement, pour quelques motifs que ce soit, sans l'accord de la Société.

Certaines de ces informations ont un caractère prospectif et peuvent inclure des prévisions ou des objectifs de résultat. Ces informations prospectives ne reflètent en rien les résultats, la performance financière actuelle de la Société ou le secteur d'activité sur lequel elle opère à ce jour. Quand bien même ces résultats, cette performance, ou ce secteur d'activité auraient été pris en compte dans le cadre de ces informations prospectives, la Société ne garantit ni ses performances ou résultats futurs, ni la réalisation des hypothèses contenues dans ces informations prospectives.

La Société, ses conseils, Portzamparc BNP Paribas ne sauraient par ailleurs être tenus d'une quelconque obligation de mise à jour de la Présentation, ou de rectificatif portant notamment sur les informations prospectives, afin de refléter tout événement postérieur à la Présentation. La Société, ses conseils, Portzamparc BNP Paribas ne pourront voir leur responsabilité engagée au titre des informations fournies dans la Présentation ou de l'usage par le lecteur desdites informations, étant précisé qu'aucune de ces informations n'a fait l'objet de vérifications indépendantes. Aucune déclaration, garantie ou engagement, expresse ou implicite, n'est formulé au profit du lecteur par la Société, ses conseils, Portzamparc BNP Paribas dans le cadre de la Présentation. En particulier, aucune déclaration ou garantie, expresse ou tacite, n'est faite quant à l'exactitude, l'exhaustivité, la sincérité, ou le caractère raisonnable de l'information, des opinions et des projections contenues dans le présent document.

Cette Présentation n'a pas pour objet de fournir une analyse complète de la situation financière, de la position commerciale ou des perspectives de la Société. Le lecteur ne devra pas s'y référer dans ce but. Cette Présentation ne constitue pas une offre ou une quelconque invitation à vendre ou à émettre des titres de la Société, ni une sollicitation d'offre d'achat ou de souscription des titres de la Société, aux États-Unis ou dans tout autre pays. Aucun contrat, engagement ou décision d'investissement ne peut se fonder ou s'appuyer sur ce document. Les titres de la Société ne sont pas, et ne seront pas, enregistrés sous l'United States Securities Act 1933 (le « Securities Act »), ni auprès d'aucune autorité boursière dépendant d'un État américain. En conséquence, les actions de la Société ne peuvent être ni offertes ni vendues ni livrées ou autrement cédées ou transférées de quelque manière que ce soit aux États-Unis d'Amérique, ou pour le compte ou au profit de « US person » sauf après enregistrement ou dans le cadre d'opérations bénéficiant d'une exemption à l'enregistrement prévue par le Securities Act. La Présentation ne peut être distribuée ou diffusée par un intermédiaire ou tout autre personne aux États-Unis d'Amérique. Au Royaume-Uni, le présent document est destiné uniquement aux (i) professionnels en matière d'investissement au sens de l'Article 19 (5) du Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (l'« Ordonnance ») ou (ii) aux personnes répondant à la définition de l'Article 49 (2) (a) à (d) de l'Ordonnance (sociétés à valeur nette élevée, associations non immatriculées...) ou (iii) aux personnes pour lesquelles une invitation ou un engagement d'investir (au sens de la section 21 du Financial Services and Markets Act 2000) en relation avec l'émission ou la vente de titres financiers peut être communiqué légalement (ces personnes étant dénommées « Personnes Habilitées »). Toute personne autre qu'une Personne Habilitée ne devrait pas agir, ni s'appuyer sur la Présentation ou son contenu. La Présentation (y compris toute copie qui pourrait en être faite) ne doit pas être apportée, transmise ou introduite aux États-Unis, au Canada, en Australie ou au Japon, ni être distribuée ou redistribuée à un résident de ces pays. La distribution de la Présentation dans d'autres pays pourrait faire l'objet de restrictions législatives ou réglementaires, et les personnes en possession de ce document doivent prendre connaissance de ces restrictions et les respecter. Le non respect de ces restrictions peut constituer une violation des lois applicables en matière de titres financiers.

# LES INTERVENANTS

---



**Yoann CHOIN-JOUBERT**  
P-DG



**Christophe de BRÉBISSON**  
Secrétaire Général

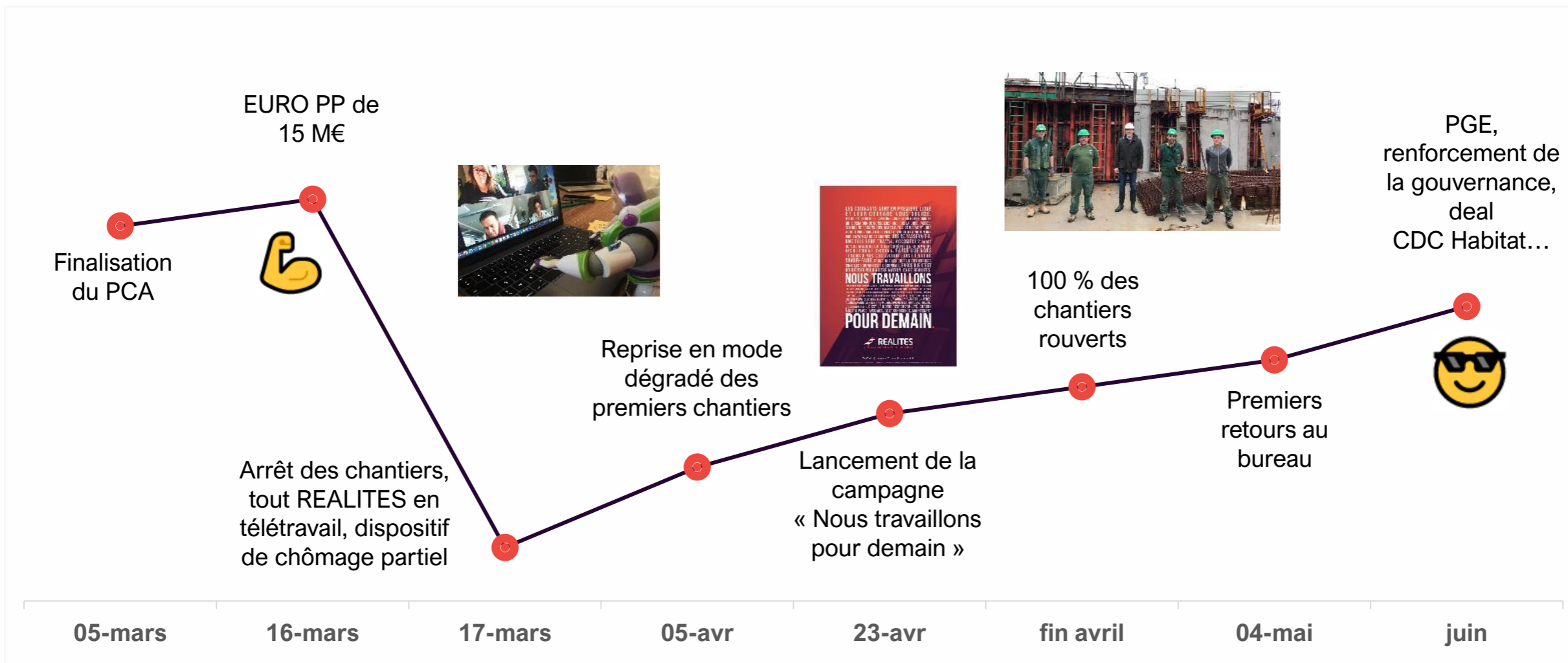


**01**

**AVANT-PROPOS :  
L'IMPACT  
COVID-19**

# COVID-19 : LE BILAN

## UNE ENTREPRISE RÉSILIENTE



## IMPACT COVID-19

---

Lors de la crise du COVID-19, les chantiers du Groupe ont été arrêtés à compter du 18 mars. Depuis fin avril, tous les chantiers ont redémarré dans le respect des normes sanitaires, ce qui implique une productivité dégradée. La Société estime à 2 mois les retards cumulés sur les délais de livraisons prévisionnels des opérations.

Pendant la période de confinement, les réservations nettes en Maîtrise d'ouvrage ont été inférieures de 30% par rapport aux objectifs.

La Société compte sur un effet rattrapage depuis le déconfinement et s'étalant jusqu'à la fin de l'année 2020.

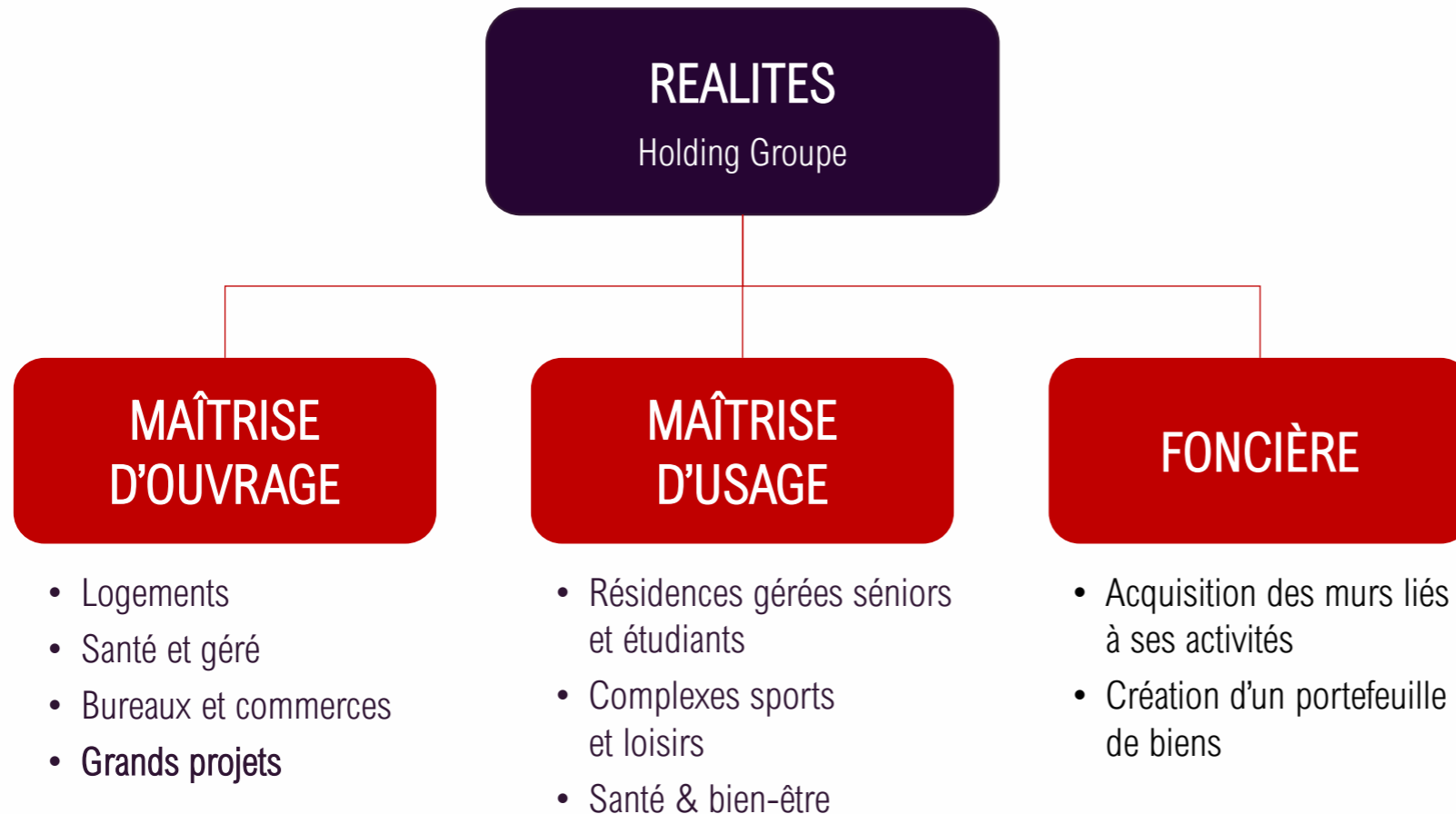
La Société a proposé à ses actionnaires de préserver sa trésorerie et de ne pas distribuer de dividende en 2020 au titre de l'exercice 2019.

# 02 OBJECTIFS 2020



# ORGANISATION DE L'ACTIVITÉ

DE PROMOTEUR RÉSIDENTIEL À DÉVELOPPEUR TERRITORIAL INTERNATIONAL



## DATES-CLÉS

**2004** : début de l'activité de Maîtrise d'ouvrage

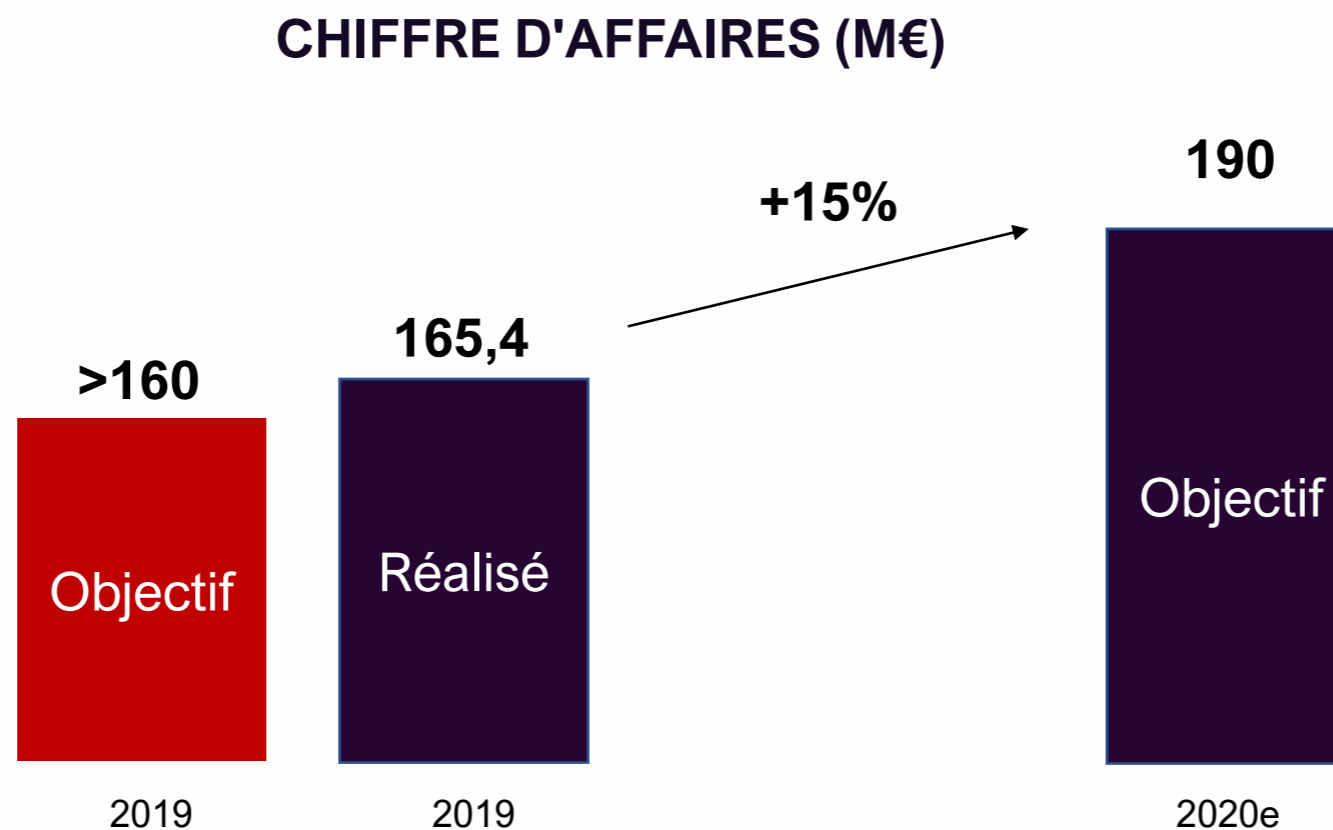
**2013** : début de l'activité de Maîtrise d'usage

**2018** : début de l'activité de Foncière



## DES AMBITIONS DE CROISSANCE FORTE

Après avoir dépassé ses objectifs 2019 (>160 M€ d'objectif vs. 165,4 M€ réalisé), le Groupe fixe, sur la base d'un carnet de commandes solide et malgré la crise du COVID-19, l'objectif suivant :



# PRINCIPAUX TERMES DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL

<b>TAILLE</b>	Augmentation de capital avec maintien du DPS d'environ 15 M€ pouvant être portée à environ 17 M€ par exercice de la clause d'extension
<b>PRIX DE SOUSCRIPTION</b>	20,00 € par action Représentant une décote de 3,74% au cours de l'action hors-droit
<b>PARITE</b>	2 actions nouvelles pour 7 actions anciennes 1 DPS pour 1 action ancienne
<b>PLACEMENT</b>	Offre au public en France Placement privé ouvert aux investisseurs qualifiés hors de France, à l'exclusion notamment des US
<b>ENGAGEMENTS D'ABSTENTION / CONSERVATION</b>	Société : 90 jours (sous réserve de certaines exceptions) DOGE INVEST / REACTION : 180 jours (sous réserve de certaines exceptions)
<b>CHEF DE FILE &amp; TENEUR DE LIVRE</b>	Portzamparc BNP Paribas

# AUGMENTATION DE CAPITAL POUR FINANCER LA CROISSANCE

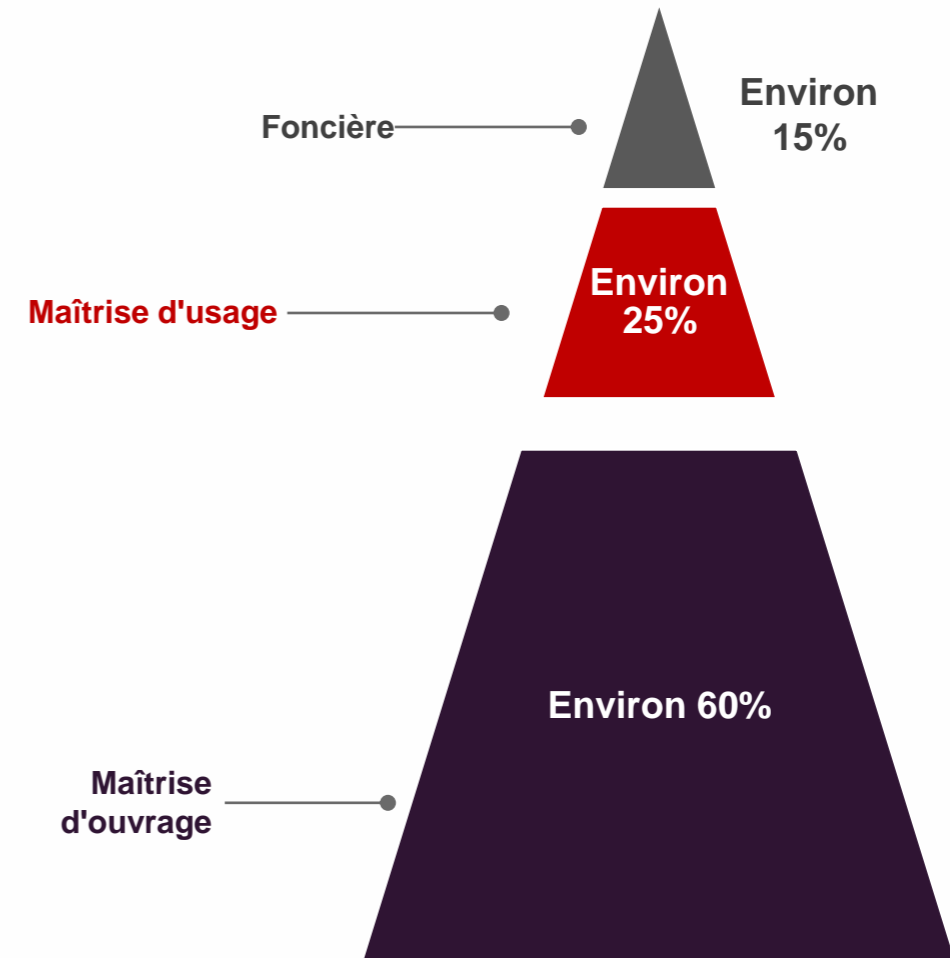
AUGMENTATION DE CAPITAL AVEC MAINTIEN DU DPS

**15-17 M€**

## POURQUOI ?

- Disposer des ressources pour financer la croissance du CA
- Avoir un niveau de trésorerie positive élevé pour asseoir son indépendance financière
- Garder un niveau de gearing à un niveau acceptable

UNE LEVÉE DE FONDS DESTINÉE A ...



# SOUTIEN DES ACTIONNAIRES

---

## DOGE INVEST

- Détient 61,27 % du capital
- Contrôlée par Yoann Choin-Joubert et Christophe de Brébisson
- Engagement de souscription de 10,5M€ représentant 70,9% de l'augmentation de capital

## REACTION

- Détient 5,88 % du capital
- Contrôlée par DOGE INVEST
- Engagement de souscription de 1M€ représentant 6,8% de l'augmentation de capital

**03**

**MAÎTRISE  
D'OUVRAGE**



# MAÎTRISE D'OUVRAGE

---

## TENDANCES 2020

Au 30/06/2020, le Groupe REALITES constate une bonne dynamique de développement.

Malgré le confinement, la commercialisation, bien que dégradée, s'est poursuivie et la reprise, en juin 2020, s'est avérée très dynamique.

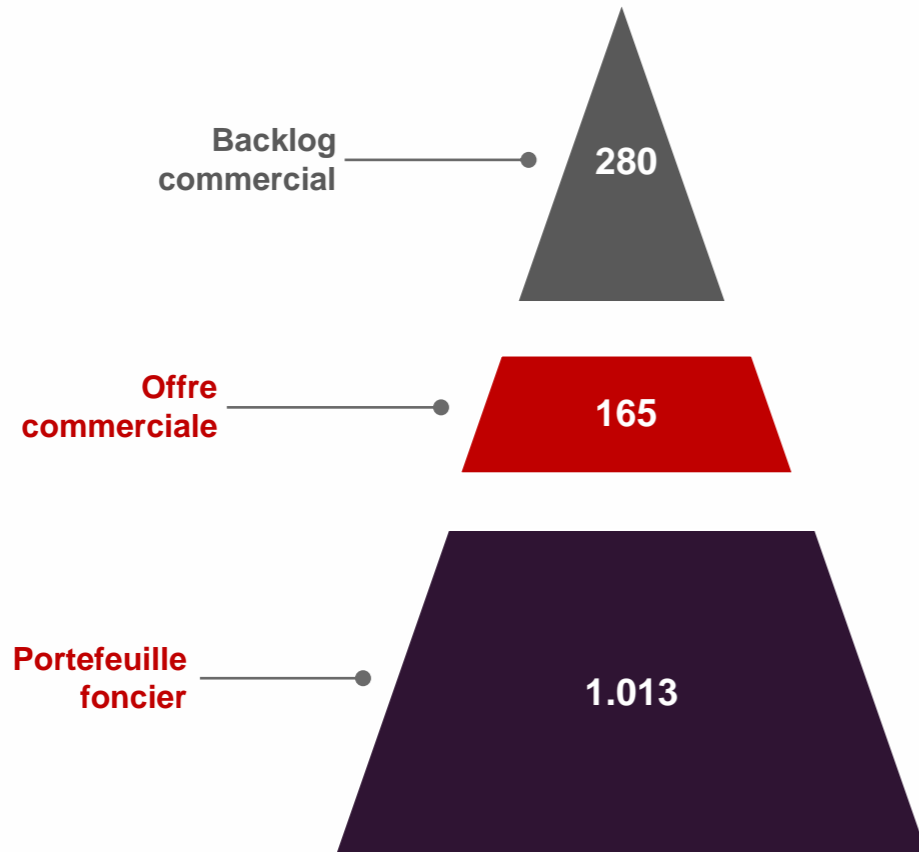
Enfin, le 18 juin, REALITES a signé avec CDC Habitat, filiale immobilière à vocation d'intérêt général de la Caisse des Dépôts, un accord portant sur la **vente de 238 logements, pour un montant total de 43 M€ HT**. Ces logements intermédiaires seront acquis en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), pour une grande partie en bloc, par CDC Habitat. Cet accord vient accélérer l'intégration en chiffre d'affaires du carnet de commandes.

### Mais un secteur toujours en tension :

- lourdeur des équipes
- allongement des délais
- réduction des marges
- satisfaction client

# MAÎTRISE D'OUVRAGE : LES INDICATEURS DE PERFORMANCE

CARNET DE COMMANDES AU 31/12/2019 (M€)



PERFORMANCE COMMERCIALE 2019

**244 M€**

**RESERVATIONS**

la hausse des réservations est de  
+20,1%, 2019 vs. 2018

**207 M€**

**ACTES**

la hausse des actes est de +18,7%  
2019 vs. 2018

# MAÎTRISE D'OUVRAGE : LES GRANDS PROJETS URBAINS

## DÉVELOPPEMENT ET ENTRÉE EN PRODUCTION

**SAINT-MALO** 35

**LA DÉCOUVERTE**

- Surface cessible : 42 584 m<sup>2</sup>

**SAINT-BRIEUC** 22

**LES VILLES DORÉES**

- Surface cessible : 16 092 m<sup>2</sup>

**ORVAULT** 44

**KERTRUCKS**

- Surface cessible : 13 804 m<sup>2</sup>

**NANTES** 44

**MASSENET**

- Surface cessible : 8 100 m<sup>2</sup>

**AMIENS** 80

**MANUFACTURE COSSERAT**

- Surface cessible : 37 879 m<sup>2</sup>

**SARAN** 45

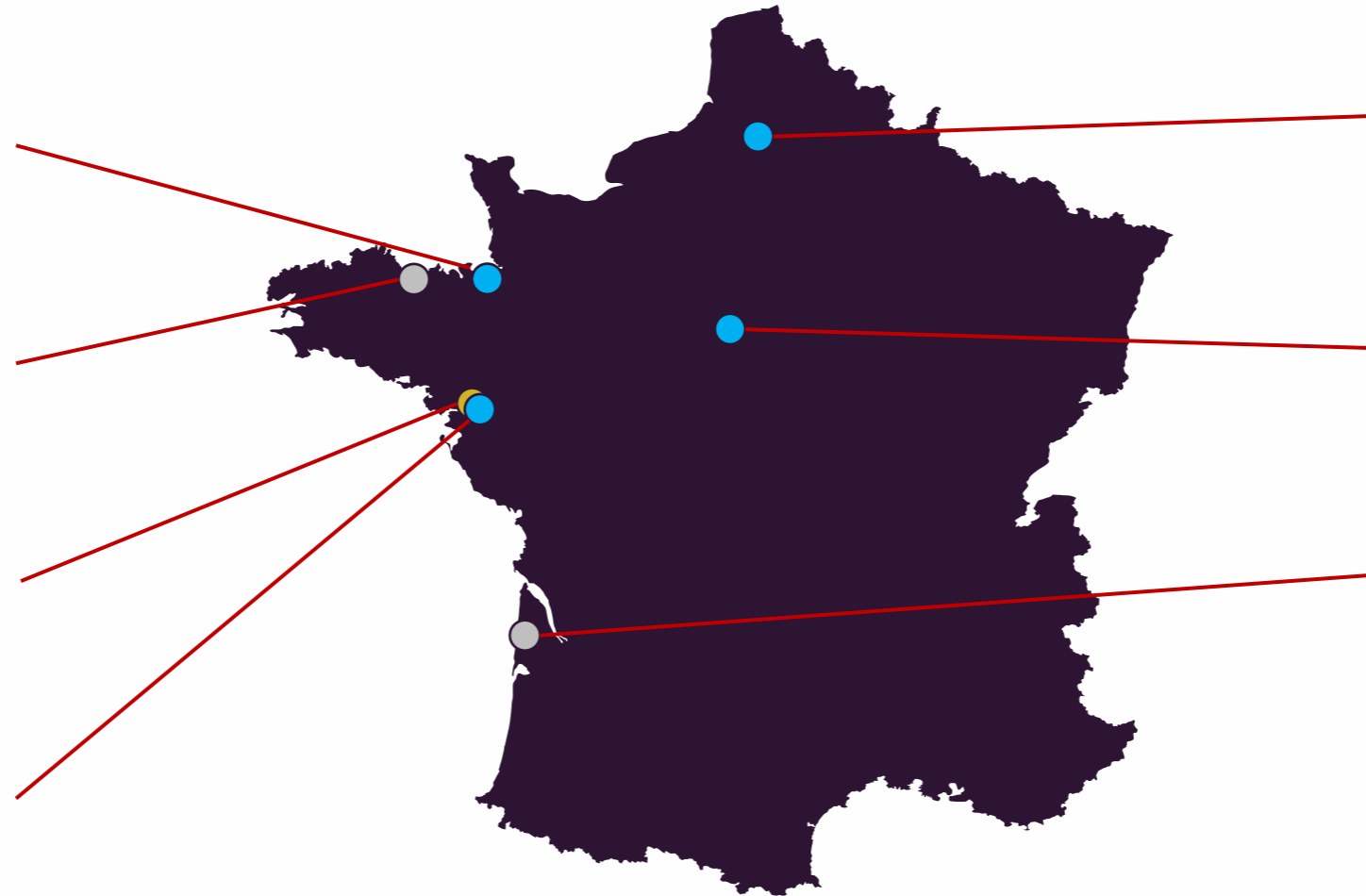
**LES ATELIERS QUELLE**

- Surface cessible : 47 870 m<sup>2</sup>

**LACANAU** 33

**HUMAN'ESSENCE**

- Surface cessible : 7 660 m<sup>2</sup>



○ Projets en production    ● Dépôt de PC en cours    ● Projets en développement



# 04 MAÎTRISE D'USAGE



# POSITIONNEMENT DE LA MAÎTRISE D'USAGE AU SEIN DU GROUPE

---

« L'AN 1 » DE LA MAÎTRISE D'USAGE

**2013 à 2019** : Période d'incubation

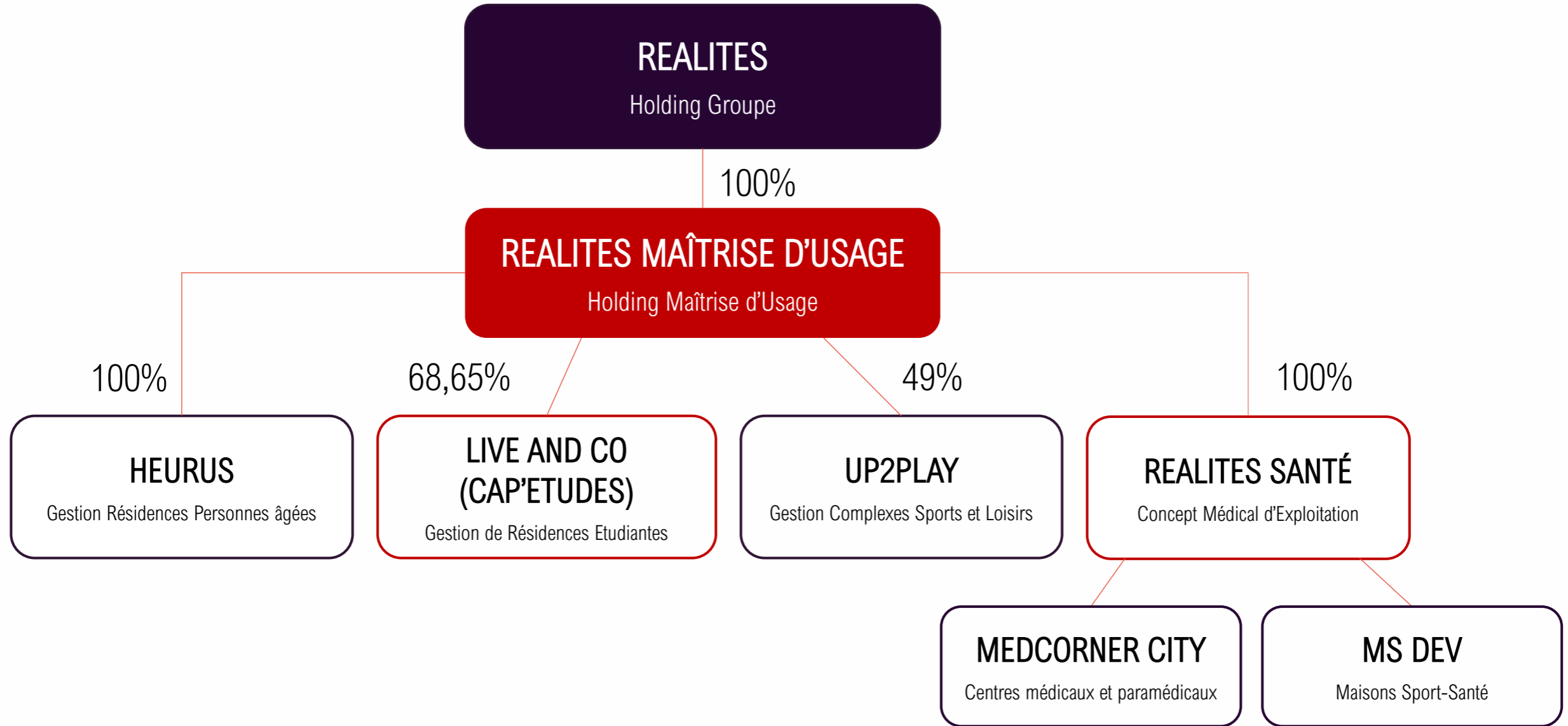
**2020** : Année de transition avec

- Présentation sectorielle de l'activité Maîtrise d'usage dans les comptes consolidés du Groupe
- Intégration de CAP'ÉTUDES
- Ouverture du 1<sup>er</sup> centre UP2PLAY

**2021 à 2030** : Développement du pilier Maîtrise d'usage comme une activité à part entière du Groupe

- Atout pour la Maîtrise d'ouvrage en terme de développement notamment sur les grands projets
- Crédibilité vis-à-vis des élus « promoteur – gestionnaire »
- Axe fort de diversification sur des activités à rendement plus élevé que la Maîtrise d'ouvrage
- Plus forte résilience aux crises pour le Groupe

# ORGANISATION DE LA MAÎTRISE D'USAGE



# STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DU PÔLE DE MAÎTRISE D'USAGE

---

## Sur les activités existantes à moyen terme (2020 – 2025) :

- Consolider les activités en développement (HEURUS, UP2PLAY) ou nouvellement intégrées (CAP'ÉTUDES)
- Développer les activités de santé encore en phase d'incubation (MedCorner City, Vista Santé)
- Créer des synergies entre les activités de Maîtrise d'usage (activités autour du LMNP, syndic, clientèle commune, fonctions supports...)

## Sur d'éventuelles nouvelles activités, les investissements seraient réalisés en priorité sur des activités répondant à tout ou partie des critères suivants :

- Fortement synergiques avec la Maîtrise d'ouvrage
- En tant qu'actionnaire majoritaire pour pouvoir être intégrée dans le Chiffre d'affaires du Groupe
- Complémentaires à celles existantes (ex : Gestion hôtelière vs, Résidences étudiantes)
- Disposant de l'homme-clé, expert de son domaine
- Dégageant un EBITDA > 20% et RCAI > 10%

# MAÎTRISE D'USAGE : FOCUS SUR LES ACTIVITÉS

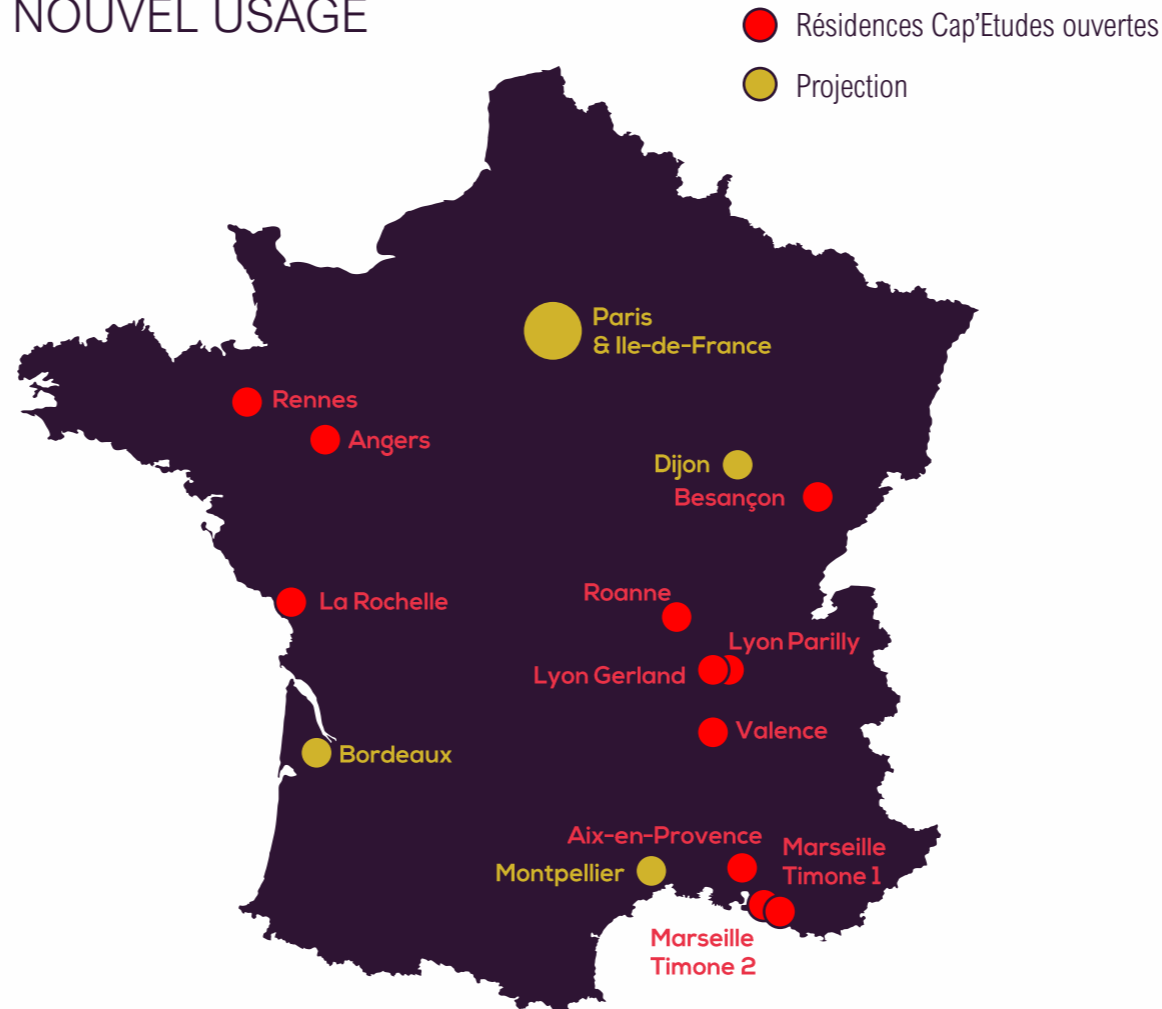
## CAP'ÉTUDES, INTÉGRATION D'UN NOUVEL USAGE

### CAP'ÉTUDES :

- Développement, gestion et exploitation de résidences étudiantes avec services
- 12 résidences, 1 700 logements

### POURQUOI ?

- Opportunité d'acquisition et de gain de temps vs. création
- Forte corrélation entre les ADN des deux sociétés
- Une histoire commune depuis 10 ans et des réalisations en commun à Rennes, Angers et La Rochelle
- Pendant de HEURUS



REALITES  
acquiert le Groupe CAP'ÉTUDES  
et renforce son pôle  
de maîtrise d'usage.

PART DU  
CAPITAL DETENUE  
PAR REALITES

69%

POPULATION  
ÉTUDIANTE  
EN 2025

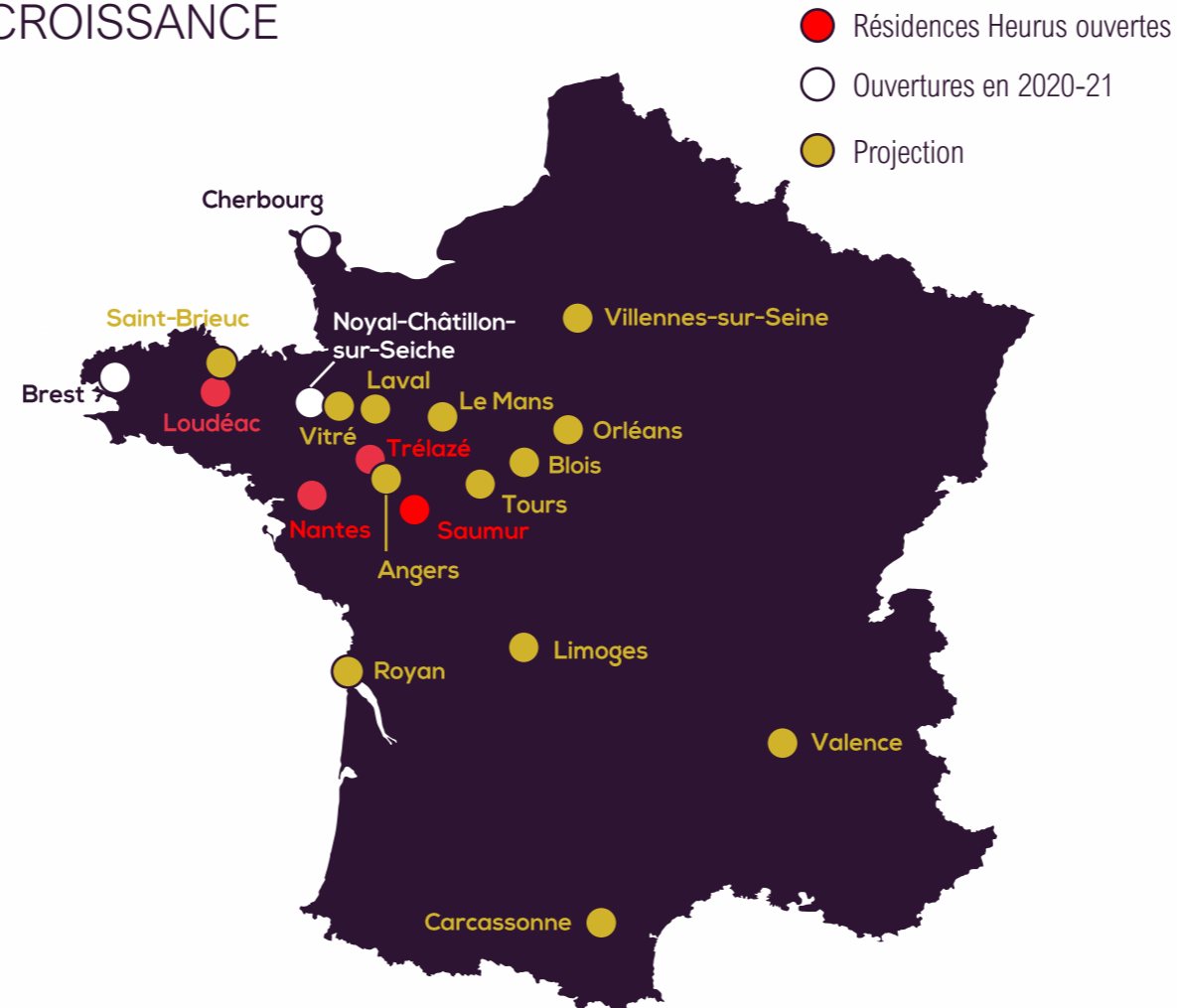
2,9M

# MAÎTRISE D'USAGE : FOCUS SUR LES ACTIVITÉS

## HEURUS, ACCÉLÉRATEUR DE CROISSANCE

### HEURUS :

- Un modèle innovant de résidences services pour séniors
- Un accompagnement sur-mesure et évolutif **pour faire reculer la dépendance**
- Etat des résidences au 31/12/2019 :
  - ▶ 3 en service : **306 lits**
  - ▶ 2 ouvertures en 2020 : **198 lits**
  - ▶ 2 en construction : **211 lits**
  - ▶ 11 en développement : **1 124 lits**



**heurus**  
Résidences Services pour Séniors

PART DU  
CAPITAL DETENUE  
PAR REALITES  
**100%**

POPULATION  
SENIORS  
EN 2027

**20M**

+23 % vs. 2015

# MAÎTRISE D'USAGE : FOCUS SUR LES ACTIVITÉS

## UP2PLAY : ANNÉE DE CONCRÉTISATION

### UP2PLAY :

- développe une vision nouvelle de l'univers « sports-loisirs »
- Répond à une forte demande des propriétaires de centres commerciaux
- création et exploitation de complexes multi-activités conçus comme de véritables lieux de vie, accessibles et destinés à tous les publics

### EN 2020 :

- 1<sup>er</sup> centre Sports et Loisirs « YLIUM », ouverture le 9 juillet 2020 aux Sables d'Olonne (85)
- 4 centres en cours de développement



### YLIUM :

- Nouvelle destination multi-activités et événementielle
- Surface : 3 500 m<sup>2</sup>
- Activités sports et loisirs
- Vague de surf
- Escape game
- Espaces de séminaire et espaces réceptifs

# MAÎTRISE D'USAGE : FOCUS SUR LES ACTIVITÉS

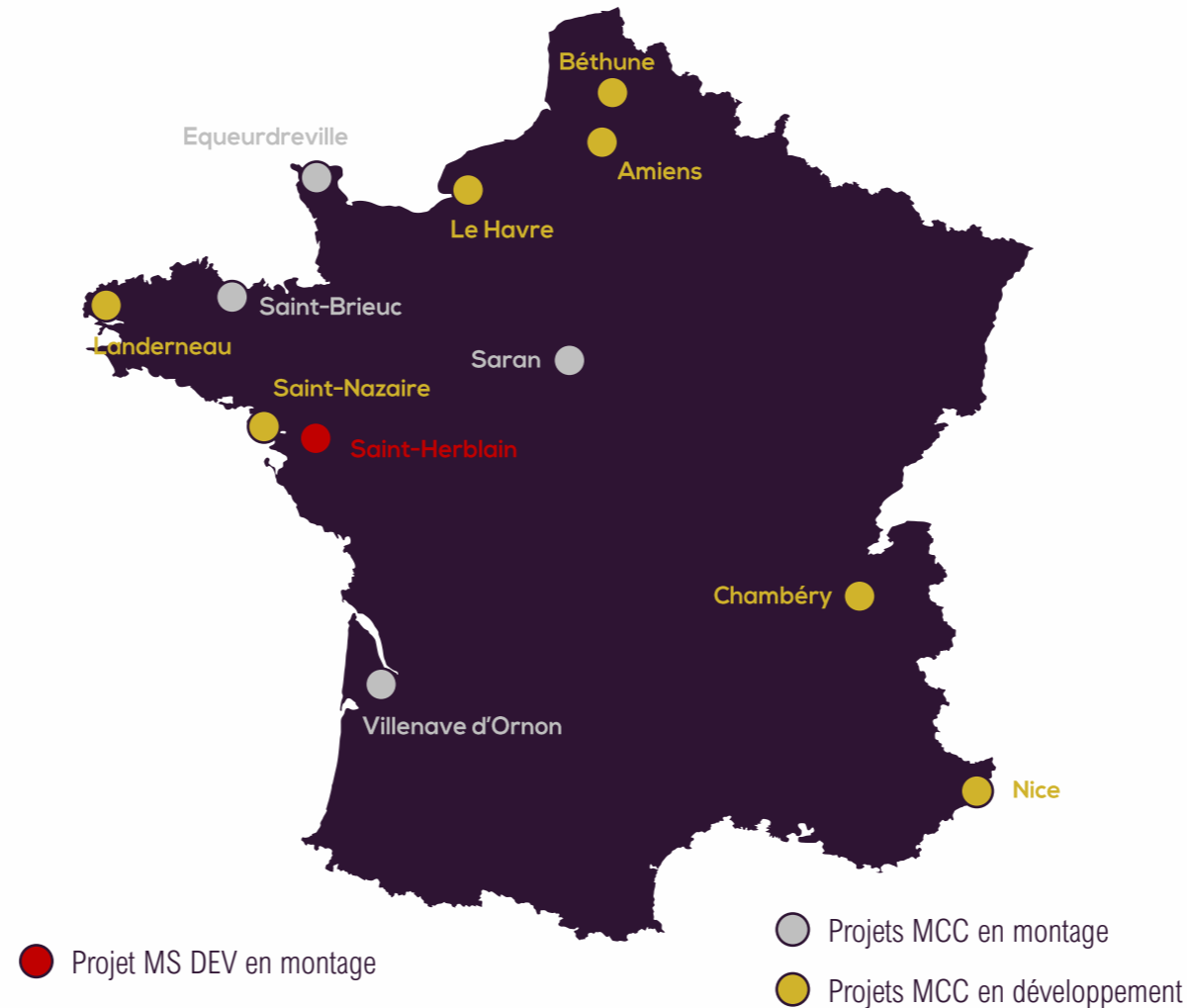
## REALITES SANTÉ : NOUVEAUX CONCEPTS ET PROJETS AU STADE D'INCUBATION

### MEDCORNER CITY (MCC) :

- exploitant de centre médicaux et paramédicaux pour les professionnels de santé et les territoires
- des centres de 600 m<sup>2</sup> regroupant 12 à 15 professionnels de santé autour des soins de premier recours (sans ordonnance), dans les centres urbains

### MS DEV :

- développe des maisons sport-santé
- réussir la synthèse entre prévention, réparation des athlètes "cassés", "sport-prescrit" et réinsertion sociale par l'activité physique



PART DU  
CAPITAL DETENUE  
PAR REALITES

100%





**06**

**GRANDES  
ORIENTATIONS**



# GRANDS PROJETS MIXTES

## LES ATELIERS QUELLE (SARAN, 45)

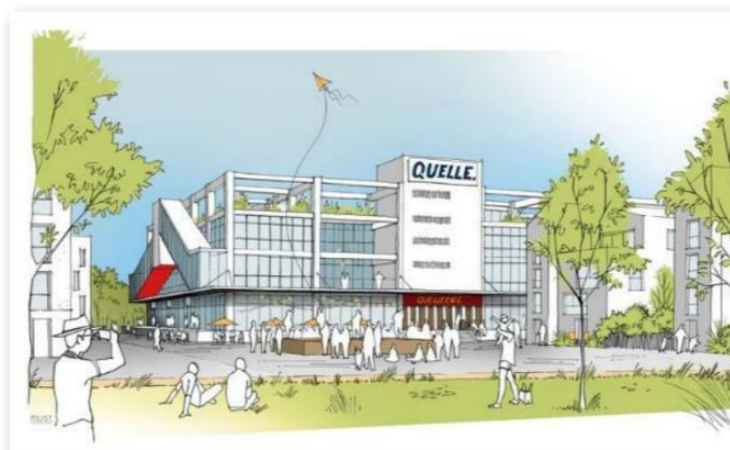
LES  
ATELIERS  
QUELLE

UN PROJET À L'INITIATIVE DE REALITES  
CONDUIT DE MANIÈRE PARTENARIALE



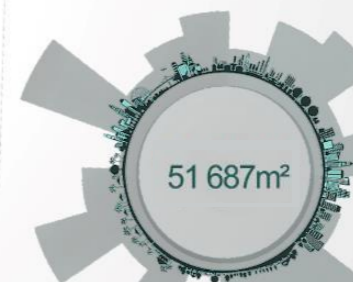
Un bâtiment réhabilité de  
44 000 m<sup>2</sup>

Un site de 7 hectares



32 000 m<sup>2</sup>  
de constructions nouvelles

18 240 m<sup>2</sup> de tertiaire



# GRANDS PROJETS MIXTES

## LES ATELIERS QUELLE (SARAN, 45)

**LES ATELIERS QUELLE**

**L'ATELIER FESTIF**

**L'ATELIER URBAIN**

**350 emplois créés**

**6 200 t CO<sub>2</sub> évitées par réutilisation du gros œuvre**  
(soit 6 400 camions évités)

**L'ESPRIT DES ATELIERS**

**RESIDENTIEL**  
R+3 - 3 000 m<sup>2</sup>  
80 maisons/lofts

**FORMATION TERTIAIRE**  
R+2 - 10 700 m<sup>2</sup>  
dont 5500m<sup>2</sup> parking  
230 places

**ATELIERS MIXTES**  
R+1 - 10 700 m<sup>2</sup>  
dont 5500m<sup>2</sup> parking  
230 places

**MIXTE ERP**  
R+1 - 10 700 m<sup>2</sup>  
dont 5500m<sup>2</sup> parking  
230 places

**PARKING SOUS-SOL**  
Parking lot B - 5 600 m<sup>2</sup>  
230 places

**TIERS LIEU**  
R+1 et R+1 - 1000 à 2000m<sup>2</sup>  
Café/bar et bureau  
Une de gestion de l'ensemble du site

**PARKINGS**

**Accès principal**

**VERS JARDIN**

**REALITES HUB-5**

# GRANDS PROJETS MIXTES

COSSERAT (AMIENS, 80)

**COSSERAT**

Le patrimoine exceptionnel  
d'une manufacture de 1830 préservé

43 924 m<sup>2</sup>

Projet urbain sur **5,3 hectares**  
**13 000 m<sup>2</sup>** réhabilités  
**11 500 m<sup>2</sup>** d'activités

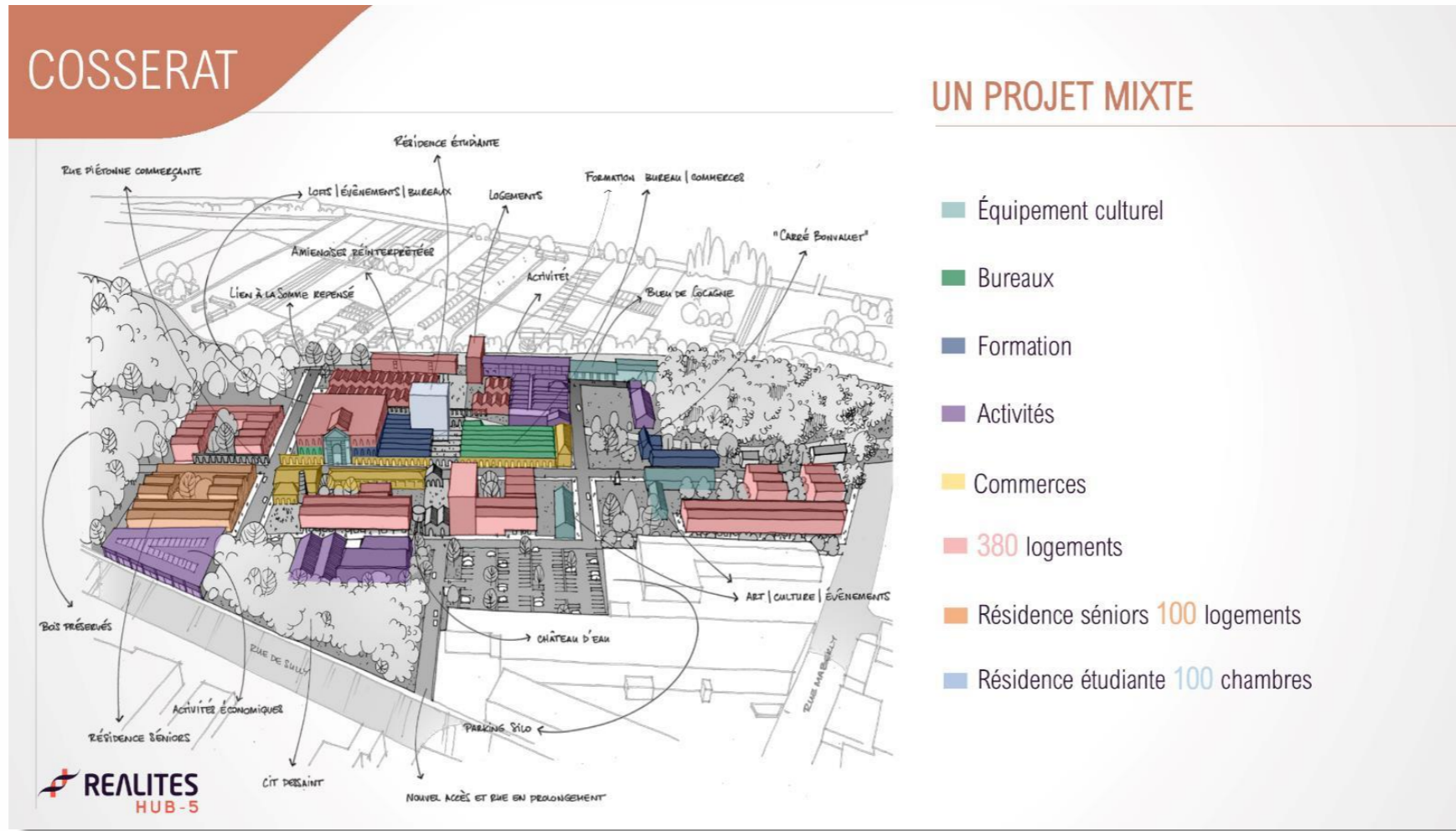
Un site réactivé et restitué aux amiénois  
... dans le cadre d'un projet privé partenarial



**REALITES** MAÎTRISE D'USAGE  
MAÎTRISE D'OUVRAGE  
L'INTELLIGENCE DES TERRITOIRES

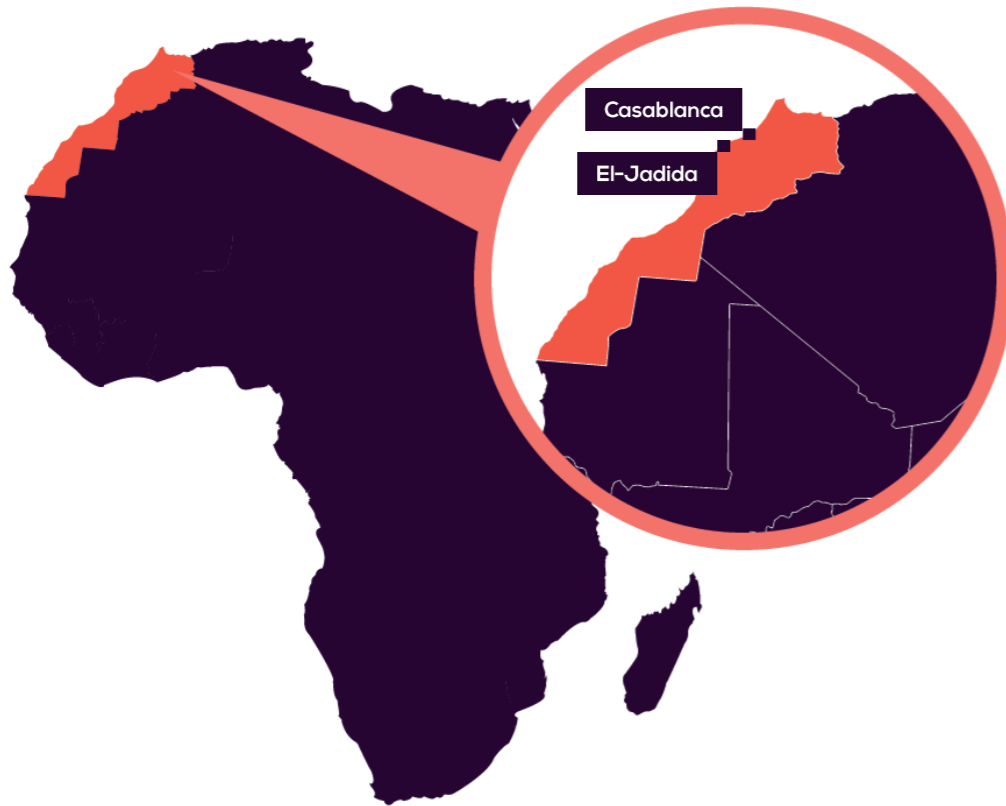
# GRANDS PROJETS MIXTES

COSSERAT (AMIENS, 80)



# INTERNATIONAL : TRANSFORMATION DU DÉVELOPPEMENT

REALITES AFRIQUE, PARTENAIRE DES TERRITOIRES AFRICAINS



## CASABLANCA

### HÔTEL LINCOLN

- 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...

### CASA-ANFA

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



## EL-JADIDA

### TEAL VALLÉE MAZAGAN

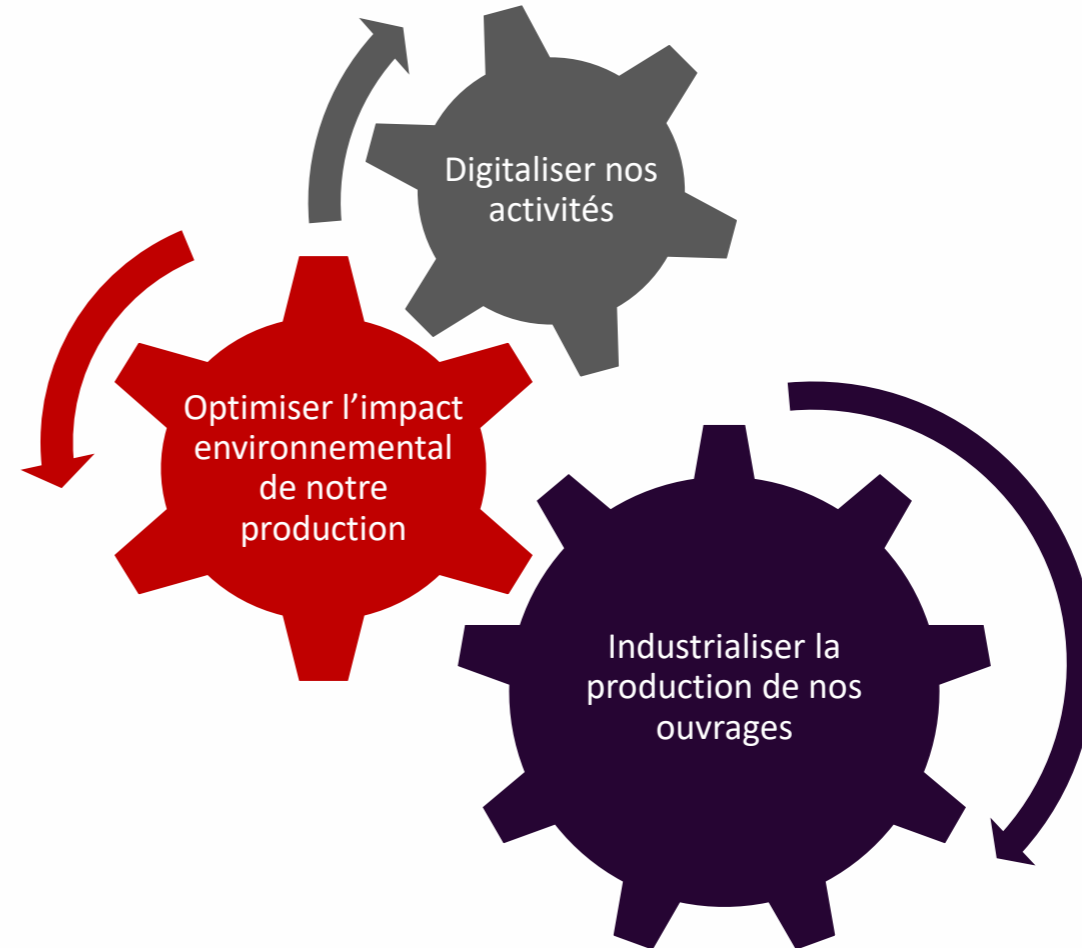
- Surface plancher : 82 616 m<sup>2</sup>
- Première composante résidentielle du Pôle urbain de Mazagan : villas, appartements, commerces...

# LA RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT BY REALITES

VERS UNE MEILLEURE EFFICIENCE ÉCONOMIQUE, ENVIRONNEMENTALE ET SATISFACTION CLIENT

Au sein de la Direction Institutionnelle et Stratégique (DIS) et rattaché directement au PDG, le Groupe REALITES a créé un service de Recherche et Développement.

Pour une meilleure efficacité économique, environnementale et satisfaction client, le Conseil d'Administration a confié au service R&D les trois missions suivantes :



# LE FONDS DE DOTATION REALITES

## UN ANCRAGE DE LA RAISON D'ÊTRE DE REALITES

En février 2020, le groupe REALITES a donné une nouvelle dimension à son action au service des territoires, avec la création d'une structure solidaire : le **Fonds de dotation REALITES**.

Cette nouvelle structure, dotée de près de 5 M€ sur 5 ans, est dédiée aux actions de mécénat du Groupe. Le Fonds de dotation REALITES :

- agit pour la protection de l'enfance, contre l'exclusion et la précarité
- œuvre pour la création de structures d'accueil pour les enfants placés
- accompagne la réinsertion sociale via le financement de logements collectifs et solidaires
- lutte contre la précarité dans le monde

Dégagé des enjeux de rentabilité et d'efficacité,  
le Fonds de dotation REALITES  
réaffirme l'ADN de sa maison mère.

Engagement au service  
des territoires

Passerelle entre les  
secteurs public et privé



# ENTREPRISE À MISSION

## LA RAISON D'ÊTRE DE REALITES

L'article 176 de la loi du 22 mai 2019 relative à la croissance et la transformation des entreprises, dite loi Pacte, introduit la qualité de **société à mission**.

Il permet à une société de faire publiquement état de la qualité de société à mission en précisant sa raison d'être ainsi qu'un ou plusieurs objectifs sociaux et environnementaux que la société se donne pour mission de poursuivre dans le cadre de son activité.

**Le Groupe vise la qualité d'entreprise à mission d'ici fin 2020.**

## LES 5 CRITÈRES POUR DEVENIR UNE ENTREPRISE À MISSION :



# CONCLUSION

## DE TRÈS SOLIDES PERSPECTIVES DE CROISSANCE

- dans les usages ;
- sur d'autres catégories d'ouvrages ;
- sur de nouveaux territoires ;
- dans le développement des grands projets.

## UNE CROISSANCE **UTILE**

- une croissance durable et profitable ;
- un alignement permanent des intérêts des parties qui composent l'entreprise et son écosystème ;
- un rôle d'acteur responsable du développement des territoires et donc des Hommes.

# **ANNEXE**

**ÉTATS  
FINANCIERS  
2019**

# ÉTATS FINANCIERS

## COMPTE DE RÉSULTAT

(1) L'EBITDA avant impôts et taxes est égal au résultat opérationnel avant les dotations aux amortissements et provisions, et avant les charges d'impôts et taxes.

L'EBITDA avant impôts et taxes au titre de l'exercice 2019 n'est pas en tout point comparable à celui de l'exercice 2018 compte tenu de la première application d'IFRS 16 au 1er janvier 2019.

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2019	31/12/2018
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>165 358</b>	<b>133 568</b>
<i>Variation</i>	23,8%	3,6%
<b>EBITDA avant impôts et taxes <sup>(1)</sup></b>	<b>20 382</b>	<b>13 925</b>
<i>EBITDA avant impôts et taxes en % du CA</i>	12,3%	10,4%
Impôts et taxes	-1 066	-882
Dotations aux amortissements et aux provisions	-3 457	-1 950
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>15 859</b>	<b>9 147</b>
<i>RO en % du CA</i>	9,6%	6,8%
Charges financières	-4 892	-2 174
Impôt sur le résultat	-2 013	-1 506
<b>Résultat net des activités poursuivies</b>	<b>8 954</b>	<b>7 413</b>
Résultat net des activités non poursuivies	0	0
<b>RESULTAT NET</b>	<b>8 954</b>	<b>7 413</b>
<i>RN en % du CA</i>	5,4%	5,6%
Dont RNPG	7 556	4 267

# ÉTATS FINANCIERS

## BILAN ACTIF

- ▶ Goodwill : dont 9,3 M€ liés à la comptabilisation en intégration globale d'HEURUS suite aux rachats des minoritaires
- ▶ Immobilisation corporelles : rachat des parts de la SCI Castille à la CDC par REALITES en septembre 2019, entraînant la consolidation de l'immeuble à l'actif (résidence HEURUS à Trélazé (49)) : impact de 11,4 M€
- ▶ Droits d'utilisation sur contrat de locations : première année de l'application de la norme IFRS 16 sur les contrats de locations

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Goodwill	9 839	338
Autres immobilisations incorporelles	927	756
Immobilisations corporelles	23 913	9 772
Droits d'utilisation sur contrats de location	23 162	0
Immeubles de placement	3 292	3 299
Participations dans les entreprises associées	1 004	4 400
Autres actifs financiers non courants	736	3 202
Impôts différés actifs	901	818
<b>Total Actifs non courants</b>	<b>63 774</b>	<b>22 584</b>

# ÉTATS FINANCIERS

## BILAN ACTIF

- L'évolution du niveau de stock indique une croissance à venir du chiffre d'affaires
- Maintien d'un niveau de trésorerie élevé à 42,8 M€ malgré les efforts d'investissement réalisés

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Stocks et travaux en cours	138 422	82 061
Clients et comptes rattachés	69 845	64 387
Autres actifs courants	52 941	34 644
Actif d'impôt courant	0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	42 775	44 154
<b>Total Actifs courants</b>	<b>303 983</b>	<b>225 246</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>367 757</b>	<b>274 830</b>

# ÉTATS FINANCIERS

## BILAN PASSIF

- Consolidation des capitaux propres à hauteur de 23,9 M€ par la consolidation des résultats et l'émission d'un TSSDI
- Première année de l'application de la norme IFRS 16 sur les contrats de locations

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/19</b>	<b>31/12/18</b>
<b>Capitaux Propres</b>	<b>75 570</b>	<b>52 674</b>
Provisions non courantes	257	150
Emprunts bancaires non courants	17 902	2 337
Emprunts obligataires non courants	47 442	29 355
Passifs non courants sur contrats de location	21 703	0
Emprunt sur crédit-bail immobilier non courant	0	5 307
Autres passifs non courants	4 613	947
Impôts différés passifs	7 369	5 367
<b>Total Passifs non courants</b>	<b>99 285</b>	<b>43 462</b>

# ÉTATS FINANCIERS

## BILAN PASSIF

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/19</b>	<b>31/12/18</b>
Provisions courantes	1 358	1 259
Fournisseurs et comptes rattachés	84 466	50 823
Passifs d'impôts courants	169	0
Autres passifs courants	57 830	53 114
Emprunts bancaires courants	33 307	21 305
Emprunts obligataires courants	1 131	15 323
Passifs courants sur contrats de location	2 683	0
Emprunt sur crédit-bail immobilier courant	0	379
Découverts bancaires	11 959	9 492
<b>Total Passifs courants</b>	<b>192 902</b>	<b>151 695</b>
<b>TOTAL PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES</b>	<b>367 757</b>	<b>247 831</b>

- Première année de l'application de la norme IFRS 16 sur les contrats de locations





# 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

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Dettes sur emprunts obligataires	48 572	44 677
Ouvertures de crédits aux SCCV	25 157	17 548
Billets de trésorerie	1 598	1 000
Emprunts auprès d'établissements de crédit	24 454	5 093
Découverts bancaires	11 959	9 492
Trésorerie active	-42 775	-44 154
<b>Endettement financier net *</b>	<b>68 964</b>	<b>33 655</b>
<b>Capitaux propres consolidés **</b>	<b>75 570</b>	<b>52 674</b>
<b>Gearing</b>	<b>91%</b>	<b>64%</b>

\* Le Gearing et l'endettement financier net n'incluent pas les contrats de location simple et les contrats de location financement sur l'exercice 2018 et n'incluent pas les contrats de location sur l'exercice 2019. \*\* Les capitaux propres consolidés au 31 décembre 2019 intègre conformément aux normes IFRS l'émission du TSSDI de 21,5MEUR réalisée en 2019.

# GLOSSAIRE

---

- **Activités gérées** : activités consistant à produire des résidences services pour étudiants et personnes âgées
- **Développement foncier** : revenus futurs potentiels de la commercialisation de programmes sur l'ensemble des terrains pour lesquels un engagement (une promesse de vente...) a été signé au cours de l'année.
- **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)).
- **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.
- **Carnet de commandes** : comprend (i) le portefeuille foncier, (ii) l'offre commerciale, et (iii) le backlog commercial.
- **Portefeuille foncier** : revenus futurs potentiels liés à la commercialisation de programmes sur l'ensemble des terrains pour lesquels tout engagement (une promesse de vente...) a été signé
- **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)
- **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*)

# GLOSSAIRE

---

- **Lots livrés en stock** : logements non vendus des programmes immobiliers achevés.
- **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 pas un chiffre d'affaires.



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)**