

## COMMUNIQUE DE PRESSE

### Résultats semestriels au 30 juin 2019

---

#### ▪ Poursuite de la dynamique de croissance à court et moyen terme

- Forte progression du Chiffre d'affaires IFRS de +20,5% à 62,2 M€ (vs. 51,6 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2018) et du Chiffre d'affaires économique de +12,7% à 64 M€ (vs. 56,8 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2018), conformes aux attentes du Groupe
- Solide développement du portefeuille foncier à un plus haut historique sur le 1<sup>er</sup> semestre à 288 M€ contre 201 M€ l'année précédente (+43,3% vs. 1<sup>er</sup> semestre 2018) notamment grâce à une contribution plus forte des dernières implantations ouvertes
- Croissance forte des Réservations de +24% à 84,7 M€ HT (vs. 68,1 M€ HT au 1<sup>er</sup> semestre 2018) et des Actes de +33% à 60,1 M€ HT (vs. 45,2 M€ HT au 1<sup>er</sup> semestre 2018)

#### ▪ Poursuite du développement des maîtrises d'usage en synergie avec les projets développés par la maîtrise d'ouvrage

- Accélération du développement d'HEURUS (gestion de résidences services pour séniors) grâce au partenariat exclusif mis en place avec INFRARED au cours du dernier trimestre 2018
- Développement de premiers projets mix « Sports & Loisirs » via la filiale dédiée UP2PLAY

#### ▪ Maintien de la rentabilité opérationnelle, dans un contexte de forte croissance, et forte amélioration de la profitabilité du Groupe

- Augmentation de +15,3% de l'EBITDA à 4,9 M€ (vs. 4,3 M€ au 30/06/2018) et stabilité du Résultat Opérationnel à 3,4 M€
- Forte croissance du Résultat Net Part Groupe de +27,6% à 1,7 M€ (vs. 1,36 M€ au 30/06/2018) témoignant de la pertinence de la stratégie de rachat progressif des parts des co-investisseurs

#### ▪ Renforcement de la structure financière du Groupe par le succès du double placement TSSDI pour 22 M€ et EURO PP pour 24 M€

- Levée en juin 2019 d'un titre hybride à durée indéterminée « TSSDI » pour un montant de 22 M€ au taux de 8,50%
- Levée en juin 2019 d'une tranche obligataire « EURO PP » pour un montant de 24 M€ d'une durée de 5 ans au taux de 5,25%
- Amélioration de l'indépendance financière, rachat des parts de co-investissement, refinancement de la dette structurelle, et financement de la forte croissance attendue

#### ▪ Relèvement des objectifs 2019 et confirmation/précision des objectifs 2020

- Pour 2019 : un CA IFRS au-dessus de 160 M€ et un EBITDA au-dessus de 14,5 M€
  - Pour 2020 : un CA IFRS autour de 200 M€ et une rentabilité attendue en amélioration par rapport à 2019
-

Saint-Herblain, 10 octobre 2019 - Le Conseil d'administration du groupe immobilier de développement territorial REALITES s'est réuni ce 8 octobre 2019 et a arrêté les comptes consolidés du 1<sup>er</sup> semestre 2019.

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/17	30/06/18	30/06/19	Variation
<b>Chiffre d'affaires IFRS</b>	50 216	51 595	<b>62 222</b>	20,5 %
<b>EBITDA <sup>(1)</sup></b>	3 387	4 281	<b>4 937<sup>(2)</sup></b>	+15,3 %
Taux de marge	7,9%	8,3%	7,9%	
<b>Résultat opérationnel <sup>(1)</sup></b>	2 694	3 351	<b>3 354</b>	=
Taux de marge	5,4%	6,5%	5,4%	
<b>Résultat net</b>	1 725	2 586	<b>2 185</b>	-16,6 %
Taux de marge (RN / CA)	3,4%	5,0%	3,5%	
<b>Résultat net part du Groupe</b>	924	1 324	<b>1 690</b>	+27,6 %
Part du Résultat net part du Groupe sur le résultat net	53,6%	51,2%	77,4%	

<sup>(1)</sup> Les charges financières affectées aux projets sont reclassées de l'EBITDA et du Résultat Opérationnel en Frais Financiers

<sup>(2)</sup> Y compris provision pour intéressement à hauteur de 250 K€.

## Poursuite de la dynamique de croissance

Dans un marché national du résidentiel conjoncturellement en retrait, REALITES a réalisé un Chiffre d'affaires IFRS de 62,2 M€ au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2019, en progression de +20,5% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2018.

Le Chiffre d'affaires économique, intégrant les sociétés mises en équivalence au prorata des détentions du Groupe a, quant à lui, enregistré une croissance de +12,7% à 64 M€.

Portée par les régions historiques (Bretagne, Pays de la Loire), la croissance du Chiffre d'affaires bénéfice également de l'ouverture des nouvelles régions (Ile-de-France notamment) qui n'ont toutefois pas encore atteint leur rythme de croisière.

A moyen - long terme, la croissance est alimentée par le nouveau niveau record du Développement foncier réalisé par le Groupe, à hauteur de 288 M€ sur la période (vs. 201 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2018). Intégrant le développement de projets classiques principalement dans les activités du Résidentiel et des Résidences gérées (ie. 180 M€ de CA développé), la croissance est également portée par le développement de grands projets.

Sur le 1<sup>er</sup> semestre, le Groupe a développé de gré à gré un projet mixte d'aménagement à Saran (45), d'une surface plancher de 55 000 m<sup>2</sup>, valorisé 108 M€. Au 30 juin, 2 autres grands projets étaient fortement avancés (dont le projet BAUER DISTRICT situé à Saint-Ouen (93), remporté en juin dans le cadre du concours Inventons la Métropole du Grand Paris 2) et pourraient être définitivement validés d'ici au 31 décembre 2019, permettant de dépasser l'objectif de développement de l'année (ie. 500 M€).

Au 30 juin 2019, l'offre commerciale continue à progresser et s'élève à 188 M€ (vs. 177 M€ au 31/12/2018) conformément aux prévisions attendues.

Traduisant la bonne santé du marché sur le plan commercial et la qualité de sa production immobilière, le volume des actes a fortement progressé de +33% à 60,1 M€ HT sur le 1<sup>er</sup> semestre. Cette croissance devrait se poursuivre sur le 2<sup>nd</sup> semestre du fait de la progression du niveau de réservations de +24%, à 84,7 M€ HT (vs. 68,1 M€ HT au 1<sup>er</sup> semestre 2018).

Au 30 juin 2019, comme au 31 décembre 2018, le risque de stocks de logements invendus sur des programmes livrés est quasi nul, les stocks achevés représentant moins de 1,4% de l'offre globale en % du nombre de lots.

### **Développement de la maîtrise d'usage**

Dans la ligne des actions engagées depuis plusieurs années, le Groupe poursuit la structuration de son pôle maîtrise d'usage, tant en termes de gouvernance que d'activités.

Fort du partenariat conclu au cours du 2<sup>nd</sup> semestre 2018 avec INFRARED, l'activité de gestion de Résidences Services pour Séniors développée par la filiale dédiée HEURUS poursuit son développement. Cinq résidences sont actuellement en cours de construction dont une sera livrée et exploitée d'ici la fin d'année sur le site de Loudéac (35), la suivante située à Saumur (49) au début de l'année 2020.

Les actions de communication et de marketing autour de la marque corporate HEURUS© et au niveau local, là où les résidences sont ouvertes, commencent déjà à porter leurs fruits : un positionnement différenciant qui parle aux populations ciblées et est mieux reconnu par les intervenants et décideurs du secteur, ainsi qu'une accélération sensible du nombre d'entrées de résidents depuis le mois de mars de cette année, sont à noter.

A travers sa filiale UP2PLAY, le Groupe développe son savoir-faire sur le secteur porteur des salles « Sports & Loisirs ». Une première salle, intégrée à un centre commercial, est en cours de développement aux Sables d'Olonne (85) et ouvrira en mars 2020. Deux autres projets sont en phase de programmation avec pour objectif des ouvertures fin 2021.

### **Progression de la rentabilité et forte amélioration de la profitabilité part du Groupe**

L'EBITDA ressort en progression à 4,9 M€ (+14% vs. 1<sup>er</sup> semestre 2018, +44 % vs. 1<sup>er</sup> semestre 2017) et confirme la bonne tenue des marges malgré une pression accrue au niveau des coûts de construction sur le portefeuille des opérations en cours. A noter que pour la première année, l'EBITDA intègre au 30 juin une provision pour intéressement à hauteur de 0,25 M€ (ie. 50% du montant maximum annuel). En excluant cette provision, le taux d'EBITDA / CA ressort à 8,3%, stable par rapport à l'année précédente.

Le Résultat Opérationnel est stable à 3,4 M€ du fait de l'augmentation des dotations aux amortissements liée à la politique d'investissement soutenue du Groupe. Les investissements réalisés dans les moyens humains, les systèmes d'information et les moyens logistiques doivent permettre au Groupe d'atteindre ses objectifs de croissance à moyen terme.

Le Résultat Net s'établit à 2,2 M€ (en recul de -15,5% vs. 1<sup>er</sup> semestre 2018, +26,7% vs. 1<sup>er</sup> semestre 2017), et s'explique par la variation de la charge d'impôt exceptionnellement basse au 30 juin de l'année dernière.

A contrario, grâce à la stratégie financière mise en œuvre depuis 2 ans de diminution du co-investissement dans les projets, et de rachats progressifs des parts sur les projets en cours, le Résultat Net Part du Groupe progresse fortement à 1,7 M€ (+27,6% vs. 1<sup>er</sup> semestre 2018) représentant 77,3% du Résultat Net au 30 juin 2019, bien au-delà des 51,2% de l'année précédente.

### **Nouveau renforcement de la structure financière 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'asseoir l'indépendance financière du Groupe et ce, même en cas de ralentissement brutal du marché,
- d'assurer le refinancement de la dette structurelle historique (IBO remboursé en 07/2019 pour environ 15 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 ainsi significativement le Résultat Net Part du Groupe.

Au 30 juin 2019, le renforcement des fonds propres et la diminution de l'endettement net permettent de faire ressortir un gearing à un niveau historiquement bas (ie. 52%) pour le Groupe.

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2019
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>

## Relèvement des objectifs 2019 et confirmation/précision des objectifs 2020

Sur la base de ces résultats solides, au-dessus des attentes du management, et compte tenu de la saisonnalité habituelle de son activité, REALITES relève ses objectifs pour l'année 2019 et vise désormais :

- un Chiffre d'affaires IFRS supérieur à 160 M€ (vs. « autour de 160 M€ »)
- un EBITDA autour de 14,5 M€ (vs. « attendu supérieur à 14 M€ »)

Pour 2020, le Groupe confirme ses objectifs fixés début 2018, à savoir :

- un Chiffre d'affaires IFRS autour de 200 M€
- un taux EBITDA / CA IFRS en amélioration par rapport à 2019

Le rapport financier semestriel détaillant l'ensemble des comptes est disponible en téléchargement sur le site [www.groupe-realites.com](http://www.groupe-realites.com), dans la rubrique Finance/Publications légales.

## Agenda financier

- **11 octobre 2019 à 9h30** : Réunion SFAF de présentation des comptes semestriels 2019 au Palais Brongniart
- **20 mars 2020** : Réunion SFAF de présentation des comptes annuels 2019

## 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.
- **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.

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

*Fondé en 2003 et fort de 280 collaborateurs (hors filiales maîtrise d'usage) répartis sur 14 sites, REALITES a enregistré en 2018 plus de 200 M€ de contrats de réservation et développé un potentiel foncier de plus de 580 M€. REALITES est coté sur le marché Euronext Growth depuis 2014 (code Isin FR0011858190, Mnémo : ALREA).*

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

### 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

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