



10 mars 2016

Présentation des comptes annuels 2015

# SOMMAIRE

Partie 1 | Rappels sur REALITES

*Page 3*

---

Partie 2 | L'exercice 2015

*Page 11*

---

Partie 3 | Les comptes au 31/12/2015

*Page 25*

---

Partie 4 | Quelques mots sur le marché

*Page 38*

---

Partie 5 | Perspectives et opportunités

*Page 40*

---



# Rappels sur REALITES

# Partie 1



# LA PROMOTION IMMOBILIÈRE EN CŒUR DE MÉTIER

MULTI-PRODUITS

MULTI-TAILLES

MULTI-CANAUX

MULTI-MÉTROPOLITAINS

## NOS COLLABORATEURS



# L'HISTORIQUE DE REALITES

2003 | *PROMOTEUR / CONSTRUCTEUR  
LA GENÈSE*

*CONSOLIDATION D'UN MODÈLE ÉCONOMIQUE "SERVICIEL"  
ET ATTEINTE DU STATUT D'OPÉRATEUR RÉGIONAL* | 2010

2015 | *RENTABILISATION DU MODÈLE ÉCONOMIQUE "SERVICIEL"  
ET AFFIRMATION D'UN STATUT D'OPÉRATEUR LEADER DU GRAND OUEST*

*STRUCTURATION DES MÉTIERS DU GROUPE  
AUTOUR DES SERVICES IMMOBILIERS* | 2020

## REALITES

### Pôle services

REALITES PROMOTION

DIRECTION TECHNIQUE  
OPERATIONNELLE

REALITES IMMOBILIER

SVEN & YOKO

ARTELISE

HEURUS

GLAD PATRIMOINE \*

### Pôle financier

FONCIERE REALITES

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

FINANCIERE REALITES

REALITES AMENAGEMENT

SOCIETES  
DE PROJET

### Ressources financières externes

I-PI  
Fonds géré par KEYS AM

GLAD CO-INVEST'16 \*  
Fonds géré par GLAD PATRIMOINE

*\* en cours d'agrément AMF*

Autres partenaires  
Banques, fonds, particuliers

Filiales à 100% de REALITES



# NOTRE IMPLANTATION



L'exercice 2015

Partie 2



Les principaux faits marquants

Partie 2.1



## Succès du placement privé obligataire \*

- Souche assimilable à l'IBO de juillet 2013
- 7,6 M€, dont 2,1 M€ par compensation de créances

## Changement de compartiment sur ALTERNEXT \*

- Du groupe EI (placement privé) au groupe E2 (offre au public)
- Objectifs d'accroissement de la liquidité du titre et de la notoriété de la Société

## Distribution d'un dividende \*

- 20 centimes / action (43% du RNpg), soit 518 K€ versés le 10 juillet 2015

*\* évènements annoncés lors de la présentation des comptes 2014*



## Signature d'un partenariat avec KEYS AM

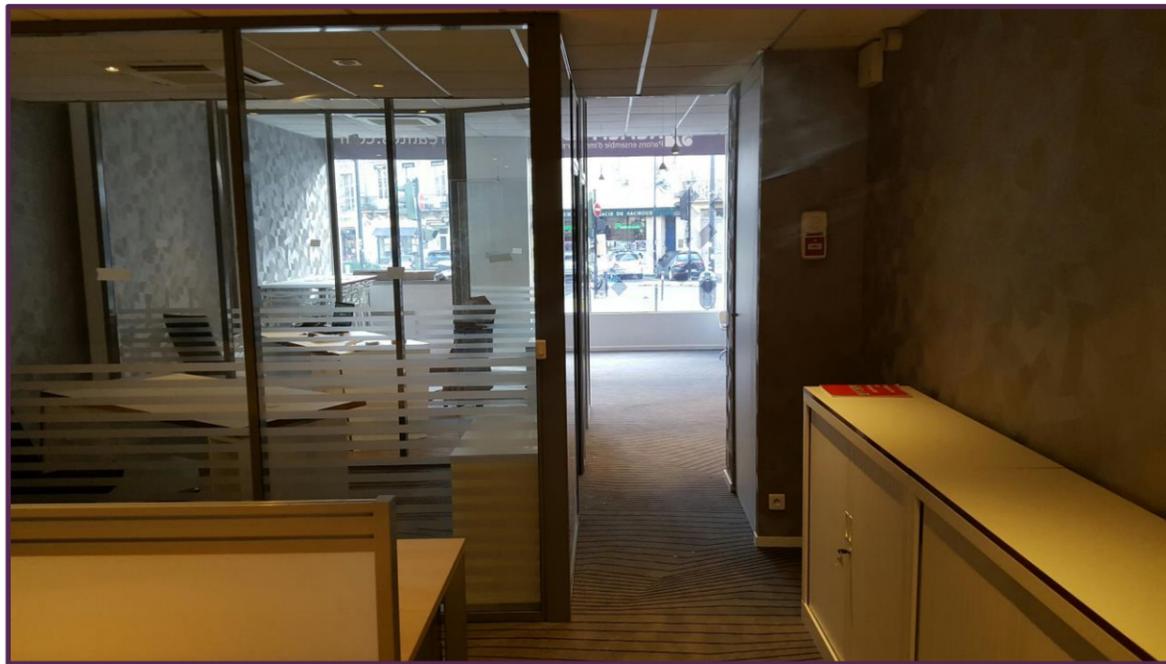
- 25 M€ pour standardiser le co-investissement et trouver un relais de croissance non dilutif pour les actionnaires
- 9 M€ engagés sur 22 opérations à ce jour, près de 5 M€ versés
- Objectif de 1 000 logements à 3 ans, en développant notamment Bordeaux

## Ouverture d'une nouvelle agence à Bordeaux \*

- Bordeaux est avec Nantes et Rennes, l'une des 3 principales métropoles du Grand Ouest
- Bordeaux présente un marché dynamique et raisonnablement concurrentiel, pouvant offrir des synergies avec celui de La Rochelle
- La nouvelle agence, sise à proximité du Cours Georges Clémenceau, a été inaugurée fin 2015 !

*\* évènements annoncés lors de la présentation des comptes 2014*





## Evolution de la gouvernance du groupe

- Déconsolidation des logiques managériales
- « Incentive » des patrons de filiales sur leur résultat opérationnel
- Nomination d'un Secrétaire Général

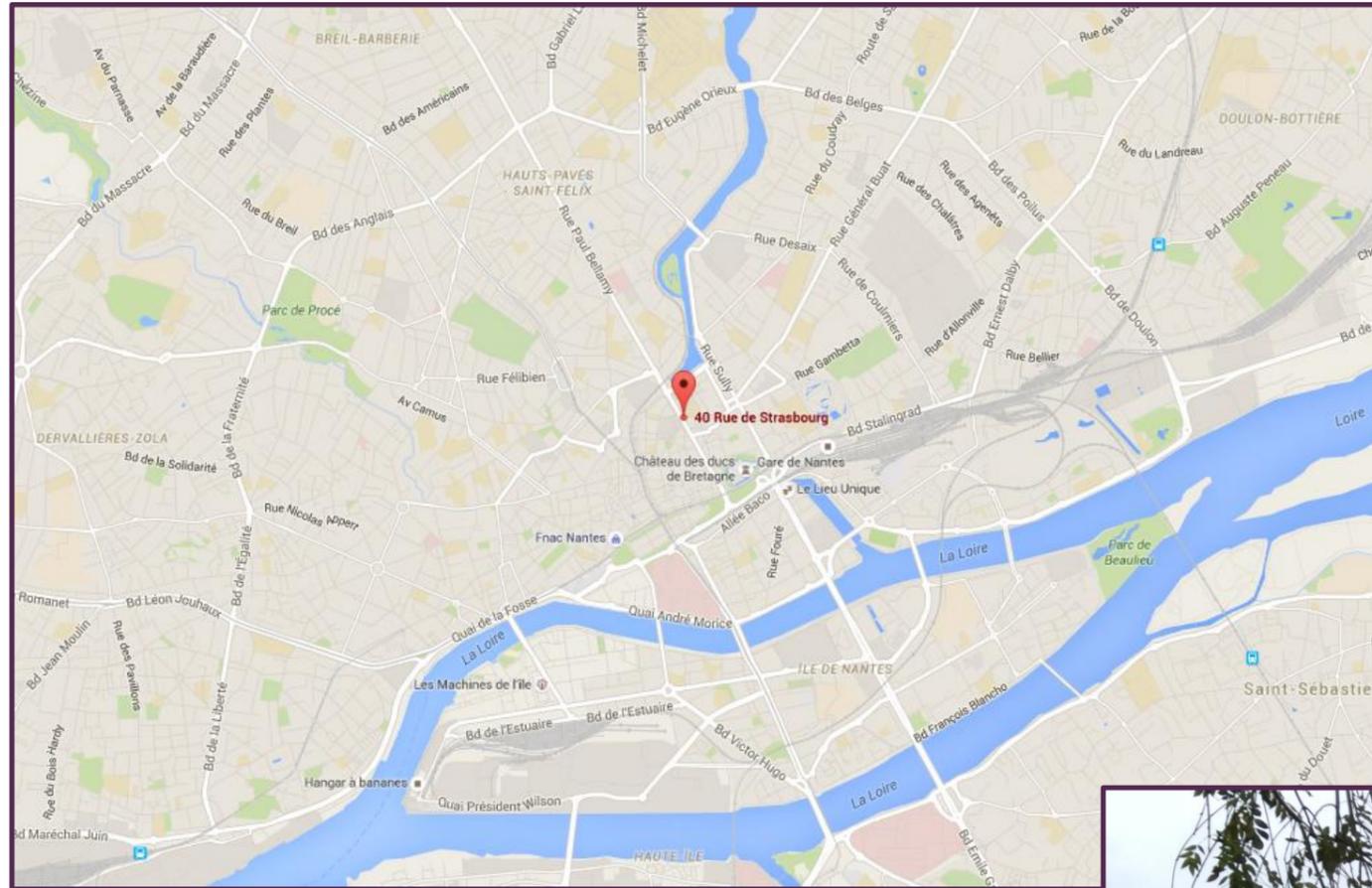
## Ouverture d'une vitrine institutionnelle à Nantes

## Ouverture d'une nouvelle agence à Paris

- Signature d'un bail commercial en mars 2016 pour 300 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux au 92 rue de Rennes à Paris
- Développement d'une équipe commerciale en 2016
- Développement d'une équipe de promotion immobilière en 2017



# Une vitrine commerciale de Centre Ville à Nantes





soizic besseau  
in'side  
Architecture d'intérieur  
Aménagement  
Design d'espace - Conseil





soizic besseau  
in'side  
Architecture d'intérieur  
Aménagement  
Design d'espace - Conseil



Une activité qualitative  
en forte hausse

Partie 2.2



- Maîtrise foncière pour la construction de 1 426 logements (+148% par rapport à 2014)
- Développement équilibré (*multi-produits, multi-tailles, multi-métropolitains*) et mieux « margé » (+3% de marge brute)
- Pas de dossier abandonné

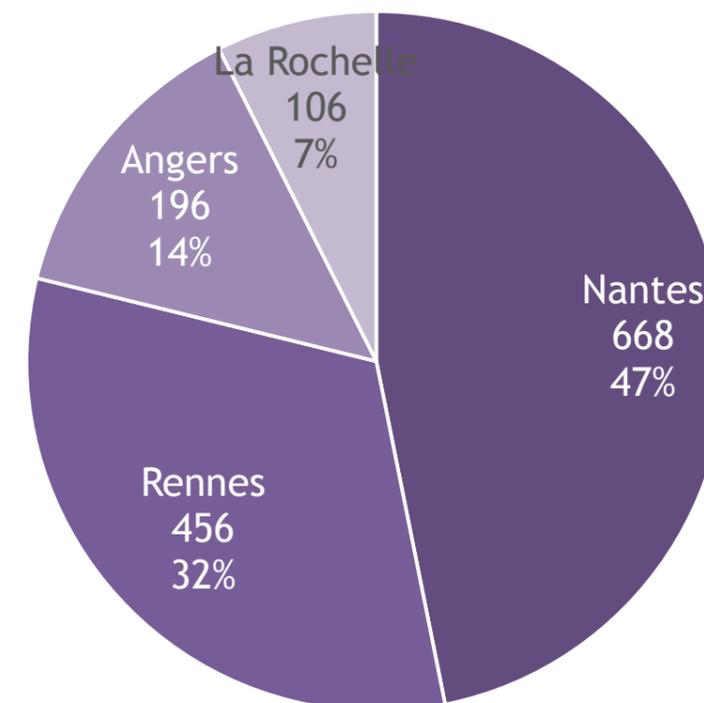


ANGERS - SCCV PRUNIER  
Collectif 20 logements

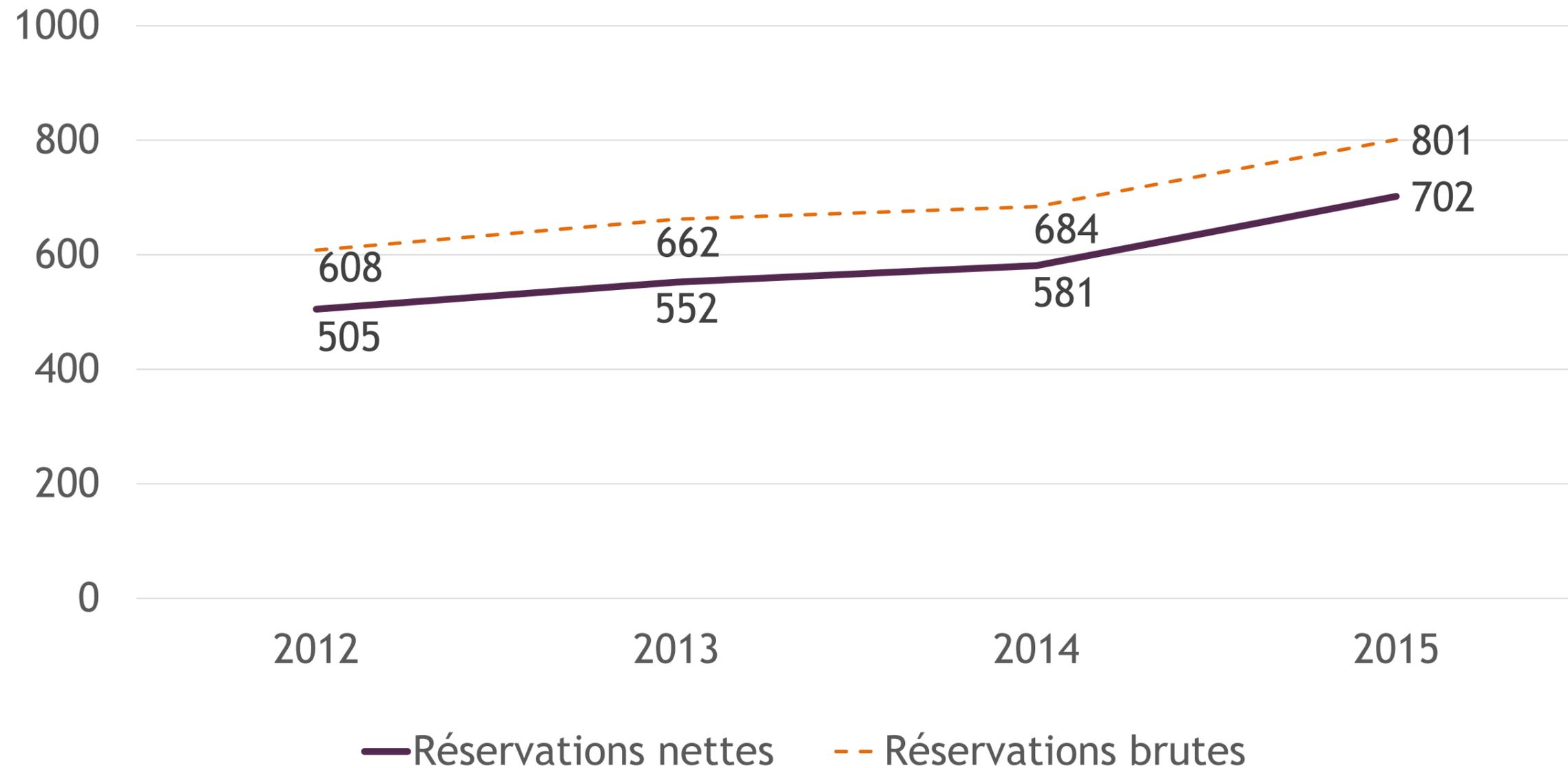


LA ROCHELLE - SCCV NEWTON  
Résidence étudiante 106 logements

Répartition géographique  
du développement 2015  
(en nb de lots)



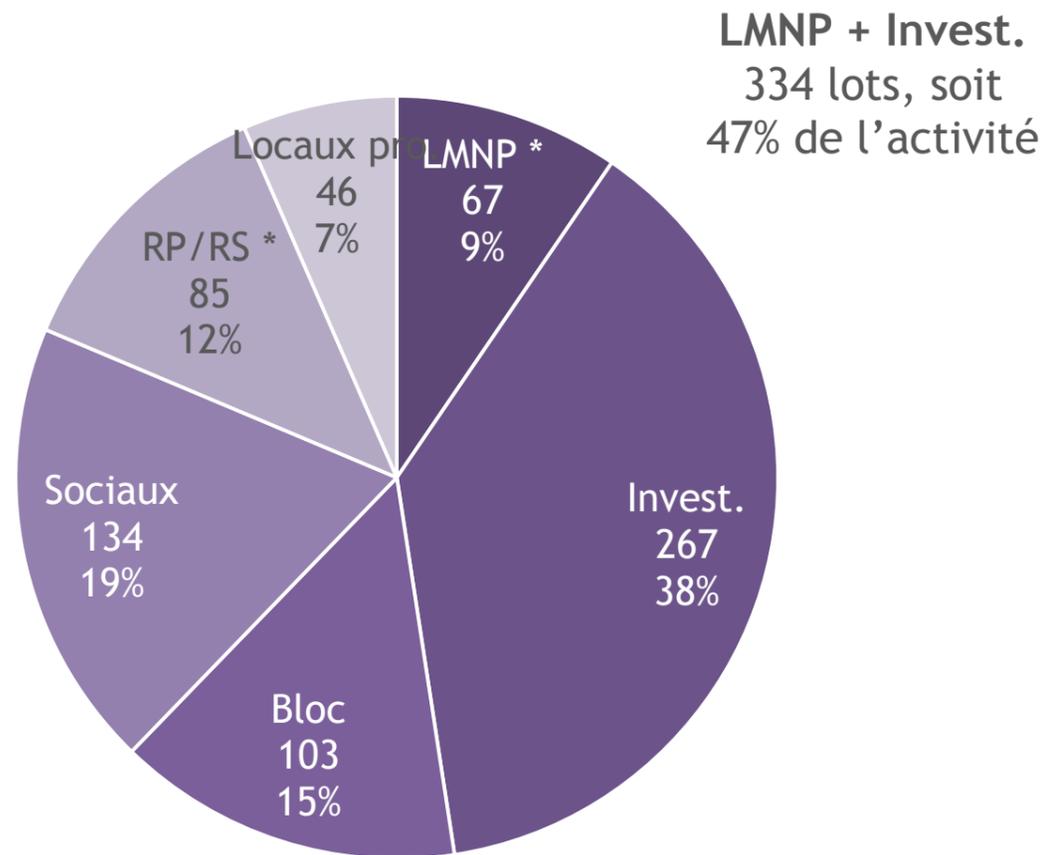
# Evolution du nombre des réservations *(en nb de lots)*



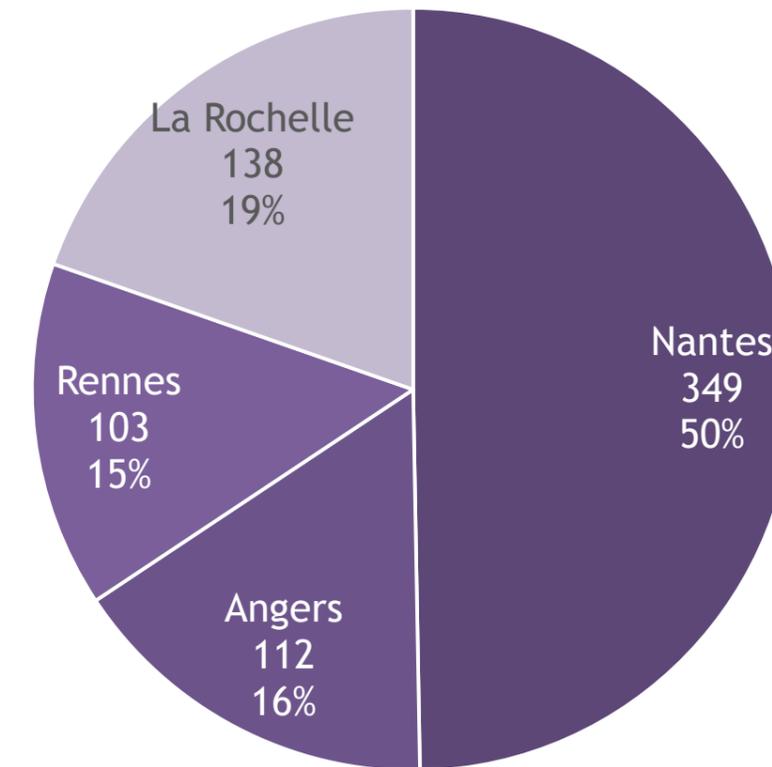
- Augmentation du nombre de réservations nettes de 20,8%
- Amélioration du taux d'annulation de 15,1 % en 2014 à 12,4% en 2015



Répartition ventes par typologie d'acquéreurs  
(en nb de lots)



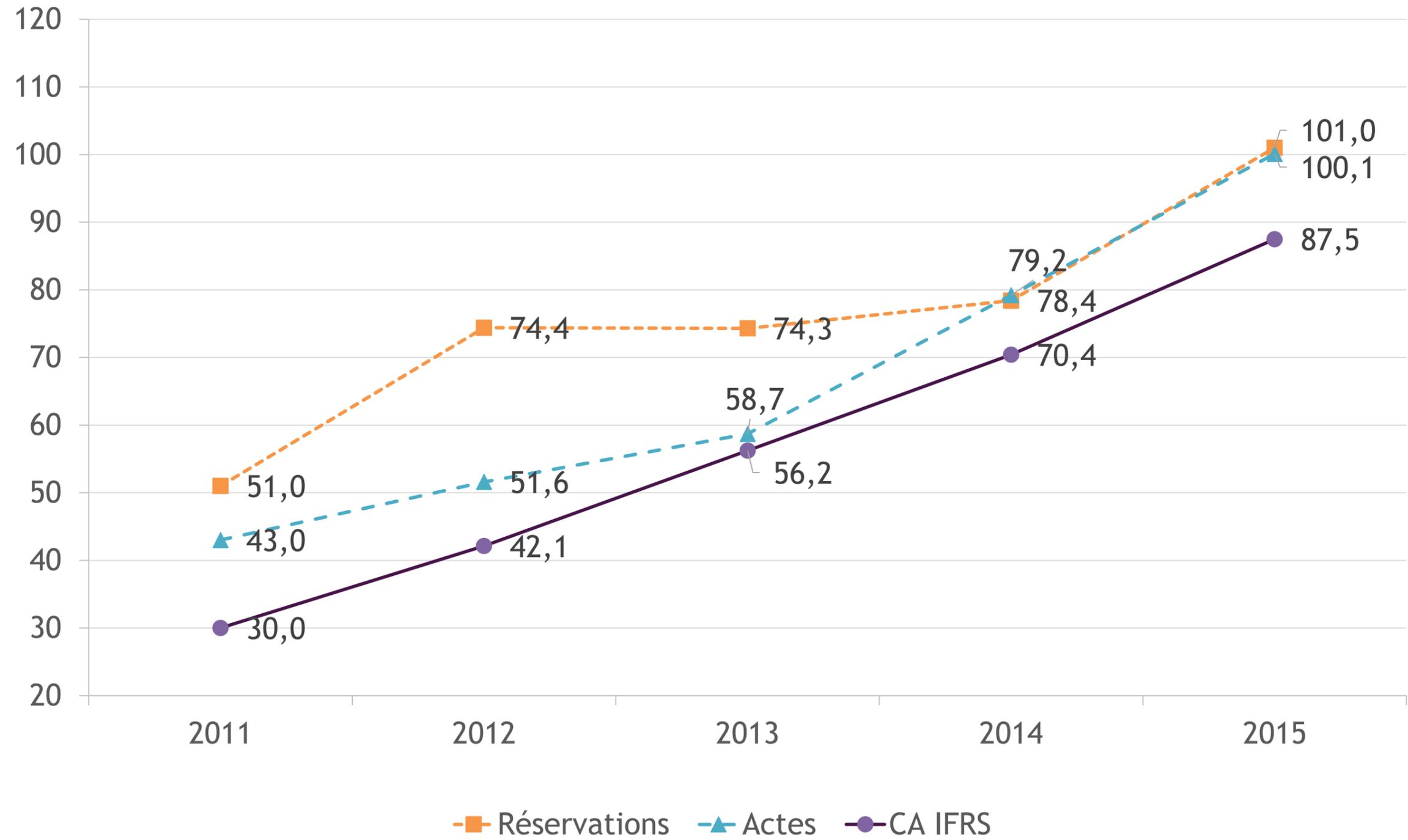
Répartition ventes par agence  
(en nb de lots)



- Augmentation de la part de ventes à bailleurs sociaux et « bloc » (de 12% en 2014 à 34% en 2015)
- Rationalisation des ventes LMNP \* (de 43% à 9%)
- Montée en puissance de l'agence de La Rochelle (36 réservations en 2014, soit + 283%)

\* LMNP : Loueur Meublé Non Professionnel / RP : Résidence Principale / RS : Résidence Secondaire





Les comptes au 31/12/2015

Partie 3



<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/15</b>	31/12/14	<i>Variation (vs 2014)</i>	
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>87 474</b>	<b>70 359</b>	<b>17 115</b>	<b>24,3%</b>
<b>Marge brute</b>	<b>12 959</b>	<b>10 669</b>	<b>2 290</b>	<b>21,5%</b>
Quote part de résultat net des MEE*	116	-188		
<b>Marge brute après MEE *</b>	<b>13 075</b>	<b>10 481</b>		
Taux de marge brute	14,95%	14,90%		
Charges de structure	-9 569	-7 608	-1 961	25,8%
<b>Résultat Opérationnel</b>	<b>3 506</b>	<b>2 873</b>	<b>633</b>	<b>22,0%</b>
Taux de marge opérationnelle	4,01%	4,08%		
Résultat financier	-222	-13		
Impôt sur le résultat	-747	-727		
<b>Résultat net</b>	<b>2 538</b>	<b>2 133</b>	<b>405</b>	<b>19,0%</b>
Taux de marge nette	2,90%	3,03%		
Part du groupe	2 027	1 199	828	69,1%
Intérêts minoritaires	511	934	-423	-45,3%
Résultat part groupe par actions (non dilué)	0,78	0,54		

Taux de marge brute après MEE\* et du résultat opérationnel stables

27 ETP supplémentaires au 31 décembre 2015

Intégration globale d'ARTELISE

Forte augmentation du RNpg, qui devrait permettre la distribution d'un dividende de 40 centimes par action

\* MEE : Mise En Equivalence



- Les modes actuels de comptabilisation des prestations de services « intra-groupe » entraînent une prise en compte tardive de la marge associée. Tant que REALITES est en croissance, cela obère la rentabilité du groupe.
- Il existe 3 types de retraitement :

Facturation concernée	Type de retraitement	Impact 2015 (en K€)	Impact cumulé (en K€)
Toutes prestations de services	→ Marges stockées	- 573	- 977
Honoraires de commercialisation	→ Coûts fixes associés aux ventes	- 136	- 370
Frais de communication	→ Coûts de communication	- 287	- 2 834
		<b>- 996</b>	<b>- 4 181</b>

- Ces retraitements seraient limités si les sociétés de projet étaient considérées comme tierce par rapport au groupe.
- Cette orientation impliquerait notamment la mise en équivalence des sociétés de projet.



<i>En milliers d'euros</i>	31/12/15	30/06/15	31/12/14	<i>Variation (vs 2014)</i>	
Immobilisations corporelles et incorporelles	6 255	6 211	6 202	53	1%
Immeubles de placement	3 291	3 299	3 306	-15	0%
Autres actifs non courants	3 863	4 197	5 031	-1 168	-23%
<b>Total Actifs non courants</b>	<b>13 409</b>	<b>13 707</b>	<b>14 539</b>	<b>-1 130</b>	<b>-8%</b>
Stocks et travaux en cours	63 404	69 733	58 850	4 554	8%
Clients et comptes rattachés	29 896	22 765	25 206	4 690	19%
Autres actifs courants	13 284	14 613	13 972	-688	-5%
Trésorerie et équivalents de trésorerie	11 961	8 582	7 088	4 873	69%
<b>Total Actifs courants</b>	<b>118 545</b>	<b>115 693</b>	<b>105 116</b>	<b>13 429</b>	<b>13%</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>131 954</b>	<b>129 400</b>	<b>119 655</b>	<b>12 299</b>	<b>10%</b>

Bonne commercialisation des projets avec une variation des stocks moindre que celle du CA

Amélioration constante des positions de trésorerie



<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/15</b>	<i>30/06/15</i>	<i>31/12/14</i>	<i>Variation (vs 2014)</i>	
<b>Capitaux Propres</b>	<b>31 795</b>	<b>27 398</b>	<b>27 784</b>	<b>4 011</b>	<b>14%</b>
Emprunts bancaires non courants	21 462	21 930	15 408	6 054	39%
Autres passifs non courants	2 913	2 246	2 299	614	27%
<b>Total Passifs non courants</b>	<b>24 375</b>	<b>24 176</b>	<b>17 707</b>	<b>6 668</b>	<b>38%</b>
Provisions courantes	139	71	69	70	101%
Fournisseurs et comptes rattachés	29 211	28 207	33 032	-3 821	-12%
Emprunts courants	26 534	32 536	20 320	6 214	31%
Autres passifs courants	19 900	17 012	20 743	-843	-4%
<b>Total Passifs Courants</b>	<b>75 784</b>	<b>77 826</b>	<b>74 164</b>	<b>1 620</b>	<b>2%</b>
<b>TOTAL PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES</b>	<b>131 954</b>	<b>129 400</b>	<b>119 655</b>	<b>12 299</b>	<b>10%</b>



<i>En milliers d'euros</i>	31/12/15	31/12/14	Variation (vs 2014)	
Dette sur emprunts obligataires	14 843	8 200	6 643	81%
Ouvertures de crédits aux SCCV	21 775	17 577	4 198	24%
Autres dettes financières	5 091	3 377	1 714	51%
Trésorerie active	-11 961	-7 088	-4 873	69%
Endettement net	29 748	22 066	7 682	35%
Capitaux propres	31 795	27 784	4 011	14%
<b>Gearing hors crédit bail immobilier</b>	<b>94%</b>	<b>79%</b>	<b>14%</b>	<b>18%</b>
Dette sur crédit-bail immobilier	6 287	6 574	-287	-4%
<b>Gearing y compris crédit bail immobilier</b>	<b>113%</b>	<b>103%</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>

Complément d'IBO en mars 2015 pour 7,5 M€, dont 2,1 M€ par compensation de créances

Dont SCCV MARIE THERESE pour 6,5 M€

Dont 3,25 M€ d'autorisations de découvert



<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/15</b>
Capitaux propres groupe	25 903
Co-investissements	5 893
Obligations 2013 - 2019	14 843
<b>Total ressources financières haut de bilan</b>	<b>46 639</b>
Holding, dont crédit vendeur LE FEUNTEUN	3 594
Sociétés de projets	31 852
Sociétés de services	2 219
Trésorerie disponible tous secteurs	8 974
<b>Total affectation des ressources haut de bilan</b>	<b>46 639</b>

NB : Accord commercial à 25 M€ avec KEYS AM, et potentiel complémentaire avec GLAD PATRIMOINE



# Variation de la trésorerie (TFT)

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>	<i>Variation (vs 2014)</i>	
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>4 811</b>	4 702	109	2%
<b>Intérêts et impôts versés</b>	<b>-1 673</b>	-1 452	-221	15%
<b>Variation du BFR</b>	<b>-12 047</b>	-6 692	-5 355	80%
<b>Flux net d'investissements</b>	<b>-251</b>	-535	284	-53%
Augmentation de capital de la société mère	0	7 385	-7 385	-100%
Variation des capitaux propres des minoritaires	2 506	102	2 404	2357%
Dividendes versés (y compris au minoritaires)	-719	-441	-278	63%
Variation des emprunts hors crédits SCCV	5 643	-249	5 892	-2366%
Variation des emprunts des crédits SCCV	4 197	383	3 814	995%
<b>Variations des opérations de financement</b>	<b>11 627</b>	7 180	4 447	62%
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>2 467</b>	<b>3 203</b>	<b>-515</b>	<b>-16%</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>8 974</b>	<b>6 507</b>	<b>2 467</b>	<b>38%</b>



## REALITES

Variation consolidée : + 2 467

Variation de trésorerie holding : + 10 284

*Dividendes versés : - 518*

*Crédit vendeur LE FEUNTEUN : + 758*

*Financement obligataire : + 6 643*

*Co-investisseurs : + 2 429*

*Autres variations : + 977*

### Pôle services

Variation de trésorerie pôle services : + 468

### Sociétés de projet

Variation de trésorerie sociétés de projet : - 8 285

*Résultats des sociétés de projet : + 1 883*

*Investissement dans les sociétés de projet : - 10 044*

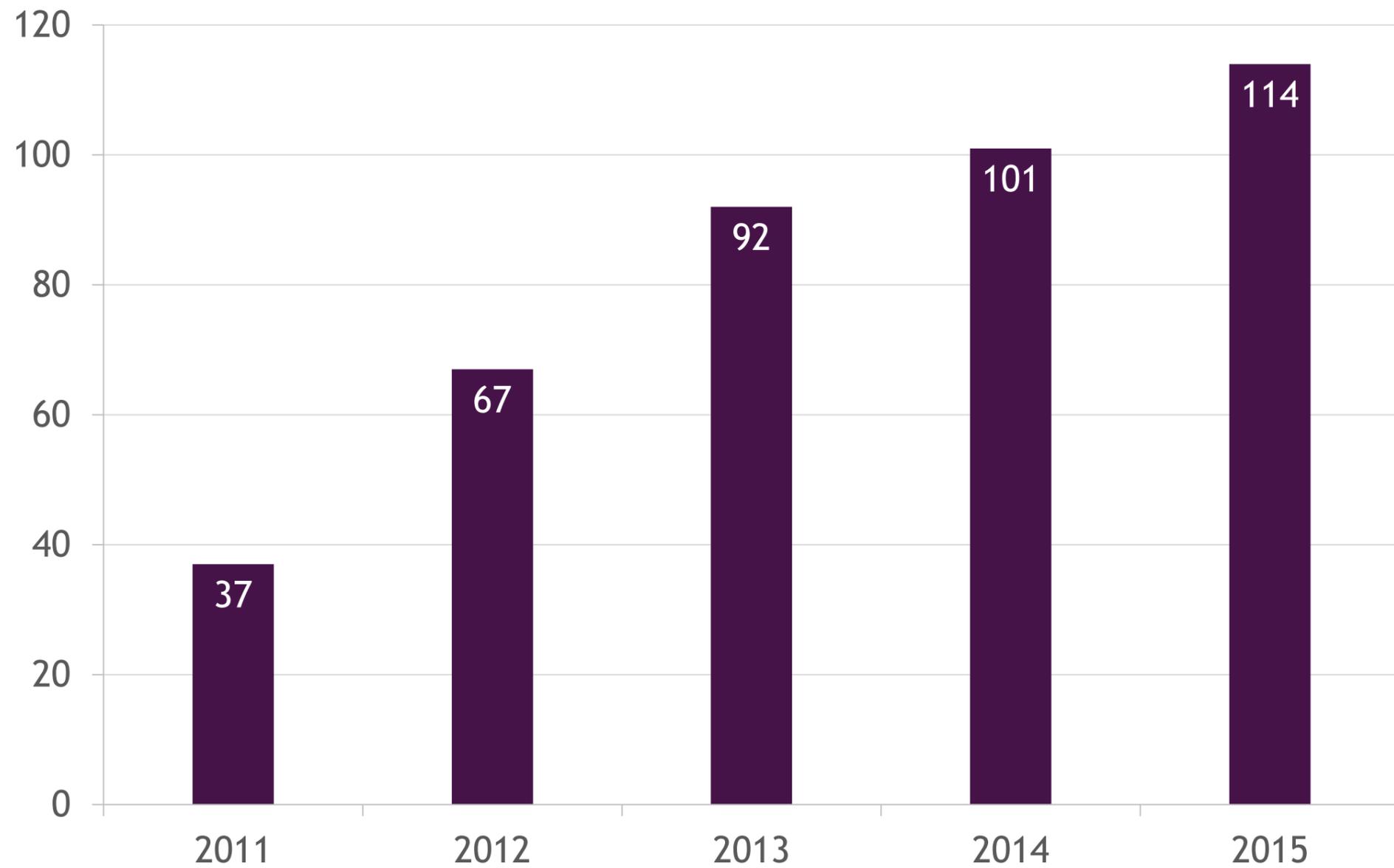


## Points d'amélioration

## Constats 2015

- |                               |   |   |
|-------------------------------|---|---|
| ○ Mise en œuvre d'ARTELISE    | → | Société à l'équilibre                         |
| ○ Trop de projets abandonnés  | → | Pas de projet abandonné                       |
| ○ Coûts de distribution       | → | Création de la société REALITES<br>IMMOBILIER |
| ○ Impact court terme d'HEURUS | → | Société à l'équilibre                         |



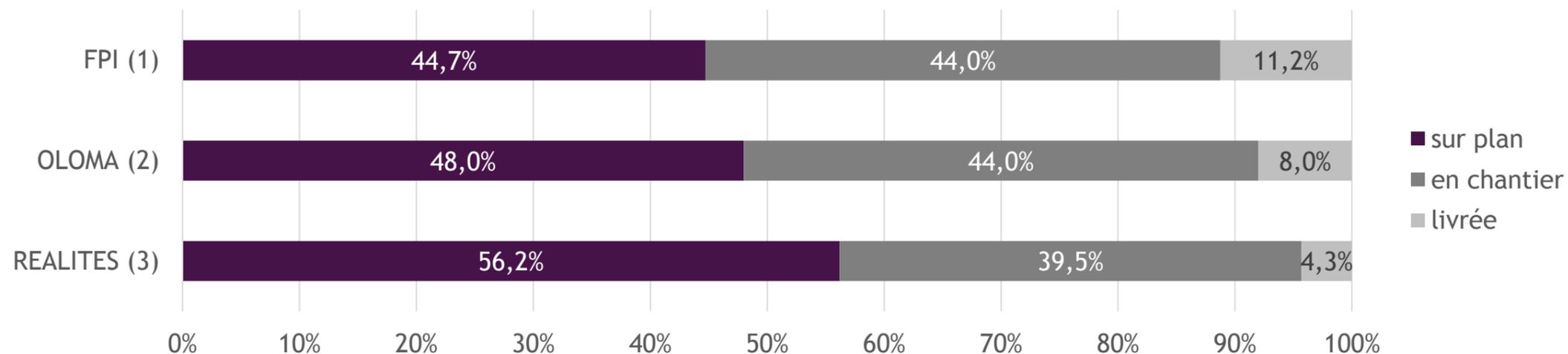


... soit 15,6 mois de  
chiffre d'affaires



- Offre commerciale après GFA \* :
  - Total HT de 55,4 millions d'euros
  - Représentant 323 logements dont 32 achevés
  - *La production en phase de travaux est commercialisée à hauteur de 75% (en nb de lots).*
- Offre commerciale avant GFA \* :
  - Total HT de 62,5 millions d'euros
  - Représentant 414 logements
  - *La production avant travaux est commercialisée à hauteur de 37% (en nb de lots).*
- Total de l'offre commerciale disponible à la vente 117,9 millions d'euros, représentant 737 logements.

## Répartition de l'offre commerciale (en nombre de lots)



Sources (1) dossier de presse FPI, (2) chiffres T4 2015 observatoire OLOMA, (3) données internes REALITES

\* GFA : Garantie Financière d'Achèvement





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

\* dont 67 M€ pour un projet d'aménagement dans la métropole nantaise à répartir sur plusieurs exercices

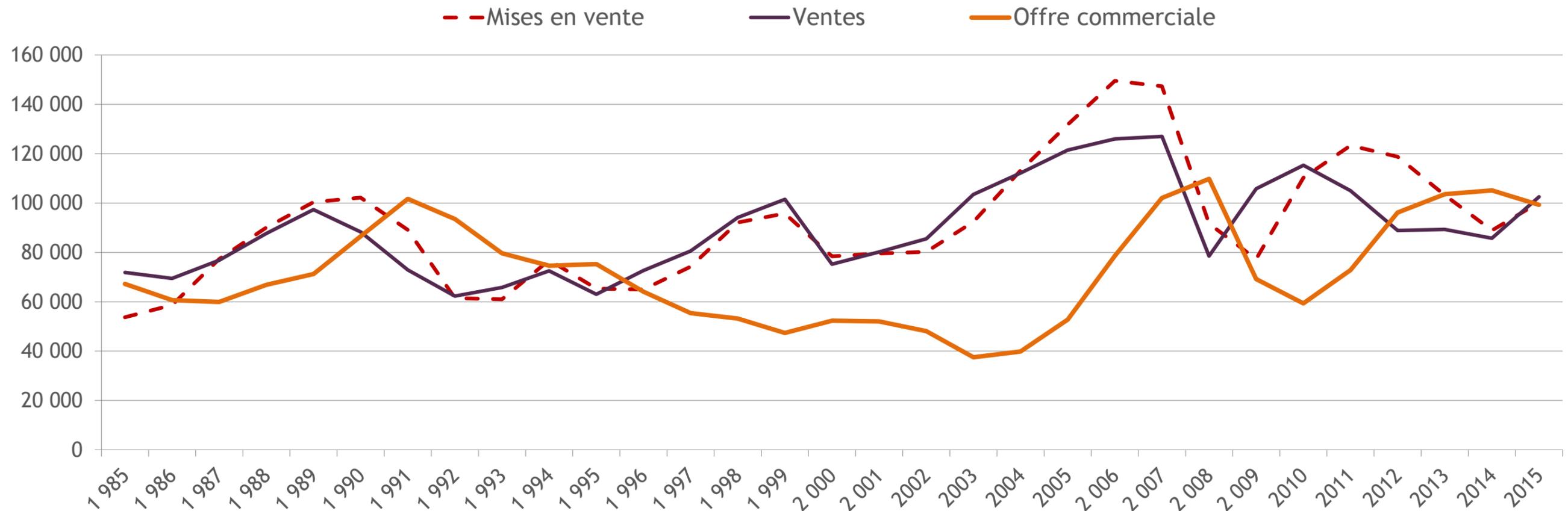


Quelques mots sur le marché

Partie 4

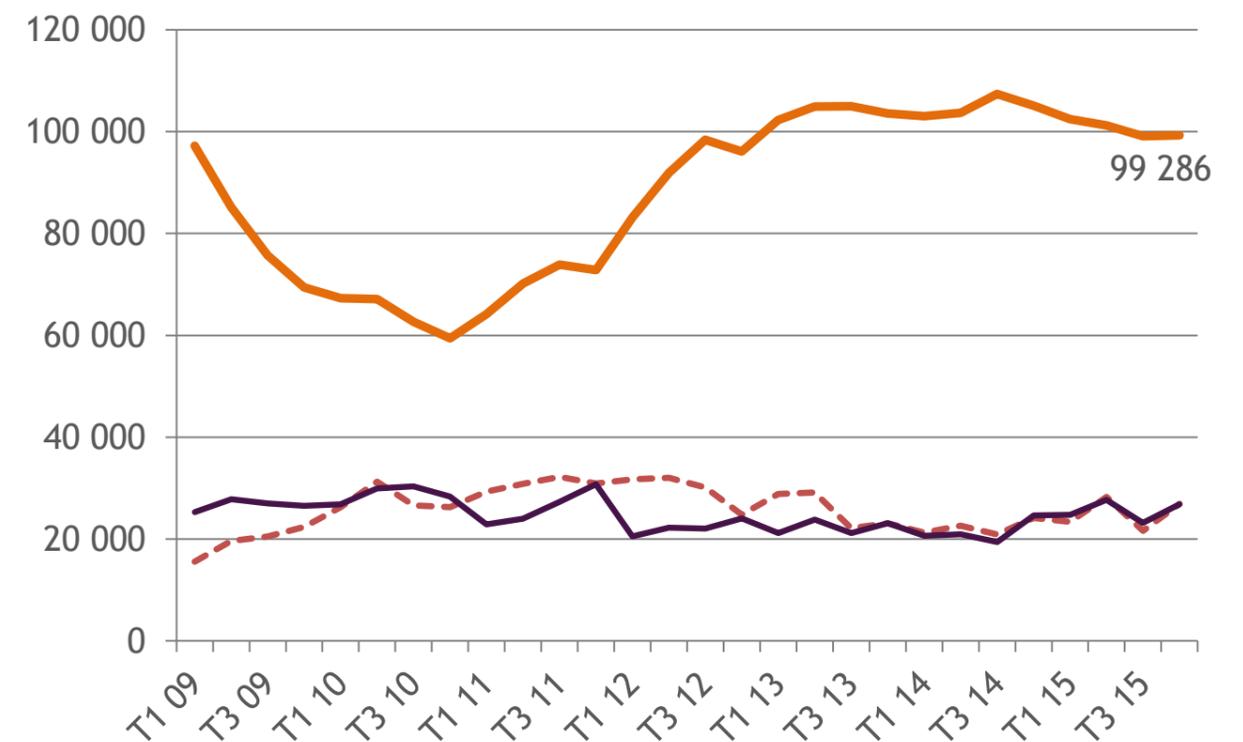


# Evolution de l'activité en France depuis 1985



## Analyse du marché :

- Augmentation des mises en vente (+ 12% sur les mises en vente par rapport à 2014), mais dans une moindre mesure que les ventes, au plus haut depuis 4 ans avec 102 500 ventes (+ 20%)
- Assainissement du marché avec une offre commerciale sous les 100 000 logements (*moins de 12 mois de stock*)
- Après, même très en deçà des plus hauts niveaux historiques, attention à ne pas recharger trop vite...
- ... surtout compte tenu de l'incertitude qui règne autour du devenir des dispositifs d'aide (PINEL, LMNP...).



Source : <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/logement-construction/>



# Perspectives et opportunités

# Partie 5



## Distribution de dividendes

REALITES va proposer à l'Assemblée Générale du 24 juin 2016 le versement d'un dividende de 40 centimes par action *(6,4% de rentabilité sur un prix d'action à 6,25 euros)*.

L'objectif de distribution de dividendes à compter de 2017 est fixé à 80 centimes par action.



## **Objectif 2016**

Dépasser les 100 M€ de CA

## **3 objectifs clairs d'ici 2018**

Atteindre les 150 M€ de CA

Améliorer la marge brute moyenne de nos projets à 18%

Tendre vers 7% de RO et 4% de RNpg



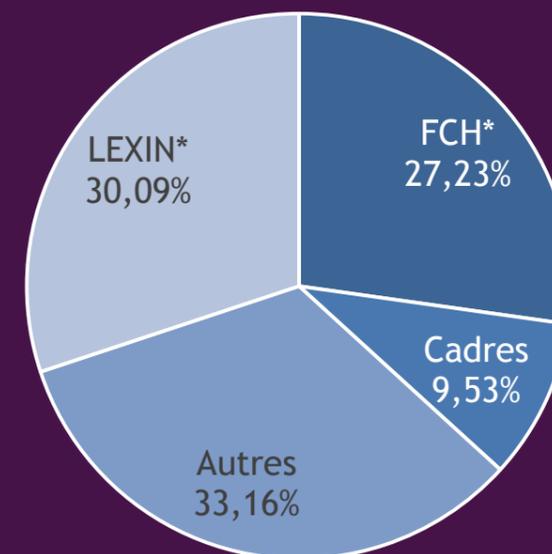


Coté sur ALTERNEXT depuis le 12 mai 2014.



Evolution du cours sur 12 mois / Source : [www.boursorama.com](http://www.boursorama.com) le 07/03/2016

Répartition du capital de REALITES au 31/12/2015



\* actions de concert

Contact investisseurs : Olivier JEHANNET - [o.jehannet@realites.com](mailto:o.jehannet@realites.com)



# REALITES

Parlons ensemble d'immobilier

[www.realites.com](http://www.realites.com)

## SIÈGE SOCIAL :

Immeuble Le Cairn  
103, route de Vannes  
CS 10333  
44803 Saint-Herblain CEDEX

Tél. 02 40 75 50 91

[info@realites.com](mailto:info@realites.com)

## Nos agences

4, rue Jacques Bordier  
49100 Angers  
Tél. 02 41 42 82 83

1, rue Lafaurie Monbadon  
33000 Bordeaux  
Tél. 05 57 99 12 98

35 bis, avenue Michel Crépeau  
17000 La Rochelle  
Tél. 05 46 07 07 21

18 bis, rue du 33<sup>e</sup> Mobiles  
72000 Le Mans  
Tél. 02 43 81 84 84

84, mail François Mitterrand  
35000 Rennes  
Tél. 02 23 46 78 94

