



SOMMAIRE

/ TABLE OF CONTENTS

Édito de Yoann CHOIN JOUBERT	p.2	<i>Editorial by Yoann CHOIN JOUBERT</i>
Performances et Histoire	p.3	<i>Performance and history</i>
Notre métier	p.5	<i>Our profession</i>
Notre démarche	p.7	<i>Our approach</i>
Nos grands projets	p.9	<i>Major projects</i>
Partenariats	p.17	<i>Partners</i>



■ **YOANN CHOIN JOUBERT**
PDG de REALITES *CEO of REALITES*

FABRIQUER DE LA QUALITÉ DE VIE

/ CREATING QUALITY OF LIFE

Le monde tel que nous le vivons aujourd'hui, et contrairement à un ressenti immédiat, n'a jamais autant partagé dans une perspective d'efficience individuelle et collective. Les chiffres sont formels : jamais l'humanité n'a autant consacré d'effort pour le bien-être de tous. À notre tour, dans chacun de nos métiers, d'œuvrer pour la création de valeur au cœur des territoires.

REALITES est un groupe de développement territorial qui, résolument tourné vers l'humain, joue ce rôle de passerelle entre des concepts d'usage innovants et des solutions immobilières. À travers notre philosophie "l'intelligence des territoires", nous avons fait le pari d'associer la maîtrise d'usage et la maîtrise d'ouvrage afin de garantir, aux territoires ruraux et urbains, des projets qui participent durablement à leur développement.

Fidèles à nos valeurs : esprit d'entreprendre, empathie et transparence, et aux côtés de nos partenaires, nous relevons quotidiennement des défis et ne cessons de contribuer à améliorer la qualité de vie.

REALITES est une invitation à sortir de nos certitudes et aller vers l'innovation : un pari, une vision et des compétences au service de solutions durables.

The world in which we live today, and contrary what we might feel immediately, has never shared so much in a perspective of individual and collective efficiency. The figures are formal: never has humanity devoted so much effort to the well-being of the population. In each of our lines of work, we must strive to create value in the core of the territories.

REALITES is a resolutely people-oriented territorial development group, which plays the role of a bridge between innovative and useful concepts of use and real-estate solutions. Through our «territorial intelligence» philosophy, we have combined user-centred design and project management to ensure that rural and urban areas have projects that contribute sustainably to their development.

Faithful to our values, with an entrepreneurial spirit, empathy and transparency, and alongside our partners, we face daily challenges and continue to contribute to the creation of quality of life.

REALITES provides an invitation to take risks and lean towards innovation: a challenge, a vision and skills at the service of sustainable solutions.

ÉVOLUTION DES VOLUMES D'AFFAIRES

/ EVOLUTION OF BUSINESS VOLUMES

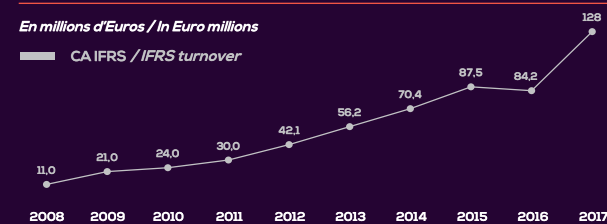
Affirmer notre leadership encore et toujours dans nos métiers, renforcer et développer notre positionnement stratégique.

Asserting our leadership again and again in our professions, reinforcing and developing our strategic position.

Graphiques de l'évolution des 3 indicateurs
/ Graphs of the evolution of the 3 indicators

En millions d'Euros / In Euro millions

CA IFRS / IFRS turnover



En millions d'Euros / In Euro millions

Actes / Actes

Réservations / Reservations



Des performances au service d'une vision pour les territoires :

- 220 millions d'€ de volume d'affaires visé en 2020
- 94% des clients satisfaits selon notre étude réalisée auprès des personnes dont le logement a été livré en 2017
- 65% du capital du Groupe détenu par les dirigeants et les collaborateurs
- 200% de croissance de la valeur de l'action de REALITES depuis sa cotation sur le marché Euronext Growth en 2014
- 1 démarche RSE naturelle et puissante

Performance at the service of a vision for the territories :

- € 220 million of business volume targeted in 2020
- 94% of satisfied customers according to our survey of people whose housing was delivered in 2017
- 65% of the Group's capital held by directors and employees
- 200% growth in the share price of REALITES since its listing on the Euronext Growth market in 2014
- 1% absenteeism rate for our 200 employees
- 1 natural and powerful CSR approach

IMPLANTATIONS ET ÉQUIPES

/ LOCATIONS AND TEAMS

S'engager mieux, au plus près des territoires en préservant nos forces et nos valeurs actuelles.

Improving our commitment at the heart of the territories whilst preserving our current strengths and our values.



1
Filiale en Afrique
(Maroc)
Subsidiary in Africa
(Morocco)



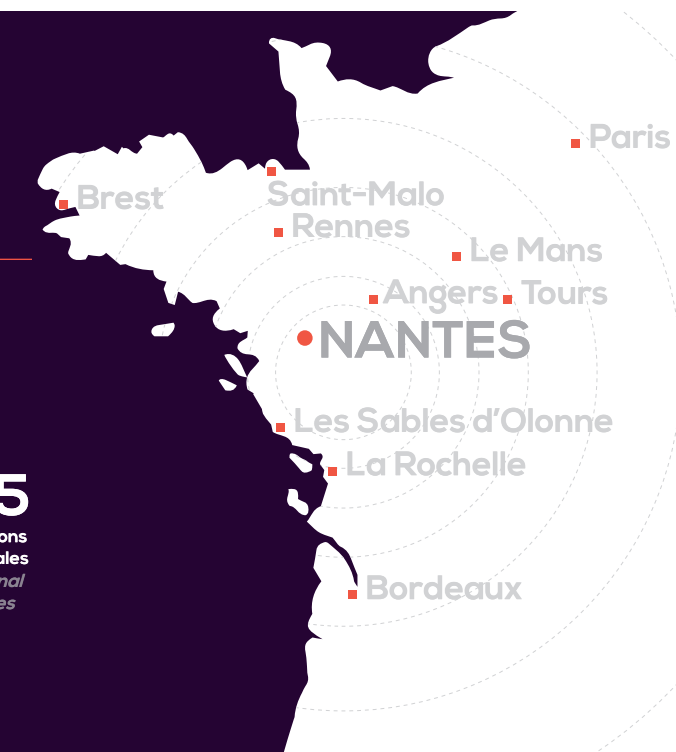
+ de 200
Collaborateurs
(Intégrant Heurus)
Employees
(including Heurus)



11
Sites en France
Sites in France



5
Directions
régionales
Regional
offices

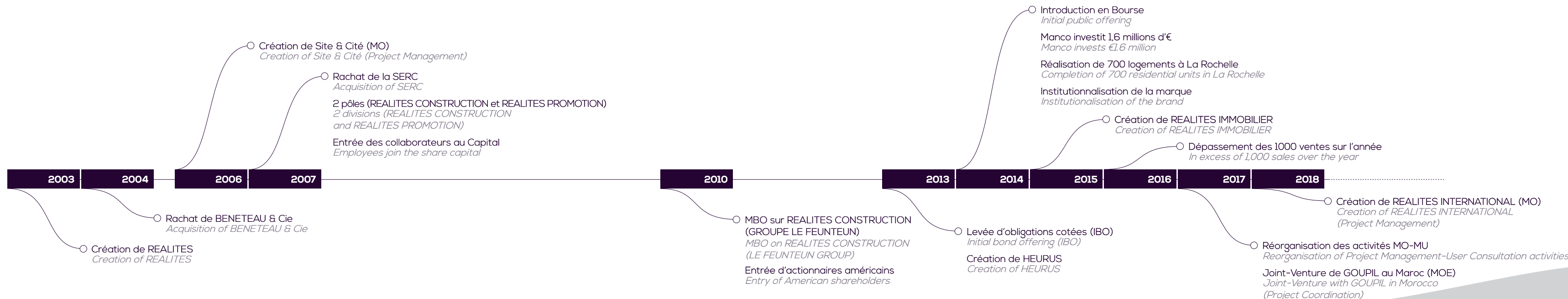


HISTOIRE & STRUCTURATION

/ HISTORY & STRUCTURING

Depuis 15 ans, relever des défis, se surpasser, s'épanouir au quotidien.

For 15 years, rising to challenges, achieving an outstanding performance, flourishing on a daily basis.



NOTRE MÉTIER :

**PARTENAIRE DU
DÉVELOPPEMENT
DES TERRITOIRES**

/ OUR BUSINESS: PARTNER IN THE DEVELOPMENT
OF THE TERRITORIES

“Tout part de l’usage car c’est l’usage qui façonne l’ouvrage.”

“Everything stems from user-centred design because we always create usage for the population who lives there.”

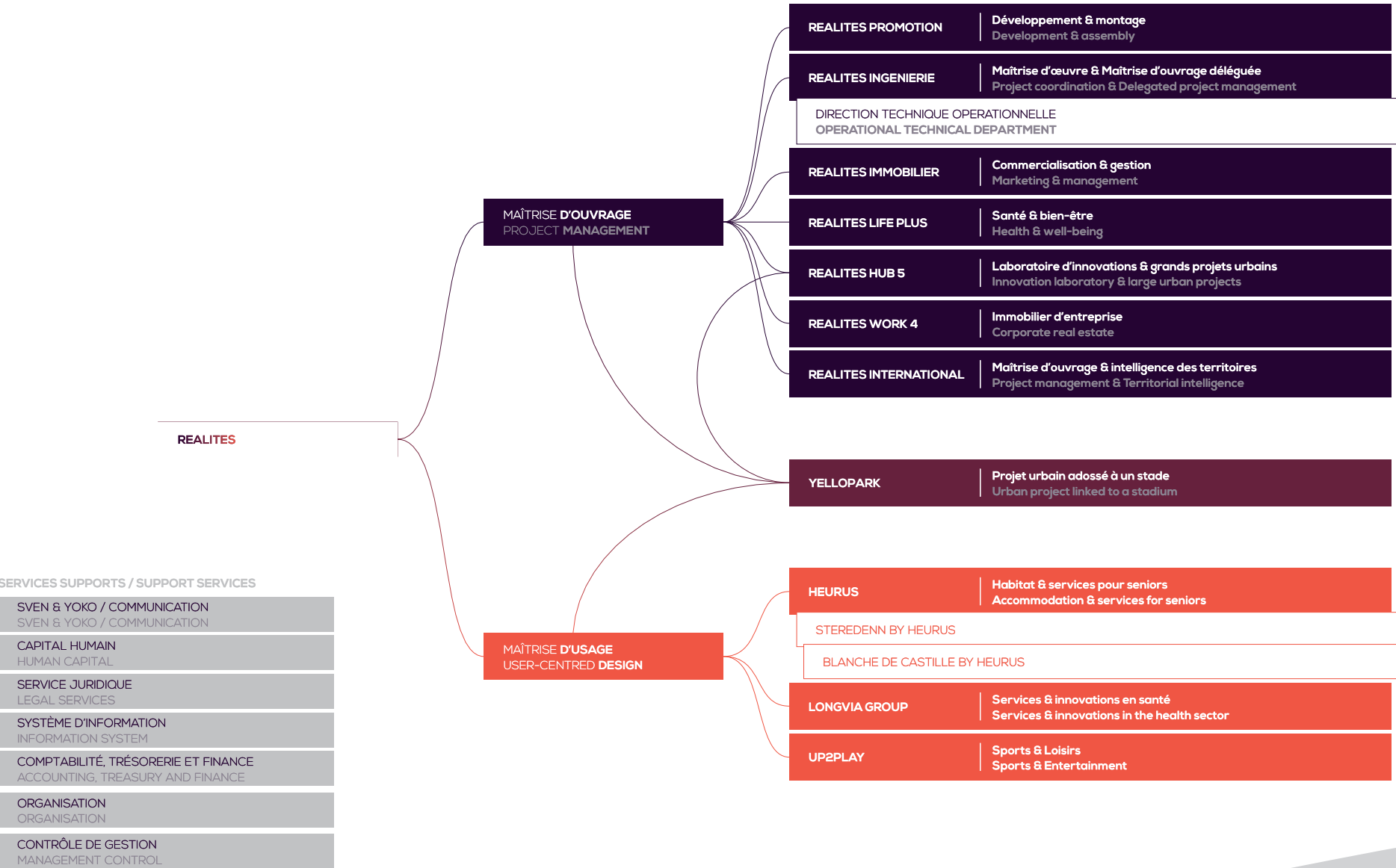
Yoann CHOIN JOUBERT,
PDG de REALITES / CEO of REALITES

Dans un contexte de profonde mutation du marché immobilier, REALITES mobilise ses collaborateurs autour d’un projet économique ambitieux : favoriser le développement durable des territoires grâce à l’association de la maîtrise d’usage et la maîtrise d’ouvrage. REALITES met à la disposition des décideurs publics et privés des services de haut niveau en matière d’ingénierie technique, financière et juridique. Cette capacité à comprendre les enjeux d’un territoire dans toutes ses composantes, associée à une efficacité dans la mise en œuvre, font du Groupe un partenaire fiable du développement des territoires.

In a context of profound change in the real-estate market, REALITES mobilises its employees around an ambitious economic project: fostering the sustainable development of territories through the combination of user-centred design and project management. REALITES provides public and private decision-makers with high-level technical, financial and legal engineering services. This ability to understand the challenges of a territory in all its components, combined with efficiency in implementation, makes the Group a reliable partner in the development of territories.



REALITES, 1 métier, 2 pôles d’innovation
/ REALITES, 1 business, 2 innovation clusters



NOTRE VALEUR AJOUTÉE AU PLUS PRÈS DES TERRITOIRES

/ OUR ADDED VALUE IN THE TERRITORIES

Une capacité à innover qui permet de penser aux besoins de chacun pour construire le meilleur ouvrage.

An ability to create that considers the needs of the population to build the best project.

ÉTAPE / STEP

01

Compréhension des enjeux court, moyen et long terme, structurants pour le territoire.

/ Understanding the short, medium , long term and structuring issues.

ÉTAPE / STEP

02

Etudes techniques sur les besoins des usagers : cahier des charges d'usage.

/ Technical studies on the needs of users: use specifications.

ÉTAPE / STEP

03

Ingénierie technique, juridique, financière et marketing au service des projets développés.

/ Technical, legal, financial and marketing engineering for developed projects.

ÉTAPE / STEP

04

Naissance d'un projet innovant, urbain ou rural : cahier des charges de l'ouvrage.

/ Birth of an urban and innovative project: work specifications.

ÉTAPE / STEP

05

Projet soumis à l'approbation des décideurs publics et privés.

/ Project subject to the approval of public and private decision-makers.

ÉTAPE / STEP

06

Programmation et gestion du projet par les filiales : maîtrise d'usage et maîtrise d'ouvrage.

/ Programming and project management by the subsidiaries: expertise and project management.

ÉTAPE / STEP

07

Communication publique et corporate : pédagogie renforcée.

/ Public and corporate communication for enhanced pedagogy.

ÉTAPE / STEP

08

Exploitation des ensembles immobiliers.

/ Exploitation of the real estate complex.



FAIRE LA VILLE AUTREMENT

/ CREATING THE CITY DIFFERENTLY

Exemples de projets de REALITES au plus près des territoires.
/ Examples of REALITES projects at the heart of the regions.

Budget du stade : 200 millions d'€ HT
Stadium budget: €200 million, excl. VAT

Chiffre d'affaires du projet urbain : 500 millions d'€ HT
Turnover of the urban project: €500 million, excl. VAT
Surface plancher du projet urbain : 170 000 m²
Floor surface of the urban project: 170,000 m²

YelloPark Nantes

Un projet urbain adossé à un stade, l'initiative 100% privée de REALITES et FC Nantes.
/ An urban project linked to a stadium, a fully private initiative by REALITES and FC Nantes.

Le Football Club de Nantes et REALITES se sont rapprochés afin de concevoir un projet urbain et immobilier global, intégrant un nouveau stade de 40 000 places. Pour ce faire, ils ont créé une société commune : YelloPark. Le principe : un financement d'initiative 100% privé de l'ensemble du projet YelloPark, rendu possible par l'acquisition des terrains de 21 hectares à la Beaujoire détenus par Nantes Métropole. Cette dernière a accepté cette opportunité afin de doter la ville d'un nouvel équipement, dans un cadre urbain fidèle à sa politique d'aménagement.

- 500 millions d'€ pour un projet urbain participant au financement d'un stade exemplaire d'un coût de 200 millions d'€
- 0 € d'impôts ou de subvention
- 6 000 emplois directs et indirects liés aux chantiers
- 4 200 emplois pérennes sur site par la création de bureaux et de commerces
- 1 500 logements, 50 000 m² de bureaux, 1 halle marché, 1 parc urbain, 1 complexe sport santé bien-être, 1 food court et des commerces de proximité, 1 parking silo, 1 passerelle en liaison douce au-dessus du périphérique de proximité.

The Nantes Football Club and REALITES joined forces to conceive a comprehensive urban real estate project, incorporating a new 40,000-place stadium. To do this, they created a joint company: YelloPark. The principle: 100% private funding of the entire YelloPark project, made possible with the acquisition of land covering 21 hectares from La Beaujoire, owned by Nantes Métropole. The latter accepted this opportunity in order to provide the city with a new facility in an urban setting, in line with its development policy.

- €500 million for an urban project participating in the funding of an exemplary stadium costing €200 million
- €0 from taxes or subsidies
- 6,000 direct and indirect jobs related to the building sites
- 4,200 permanent jobs on the site thanks to the creation of offices and shops
- 1,500 residential units, 50,000 m² of offices, 1 indoor market, 1 urban park, 1 sports, health and well-being complex, 1 food court and convenience shops, 1 multi-storey car park, 1 footbridge above the nearby ringroad.

Image non contractuelle Non-binding picture

YELLOPARK
Un nouveau cœur pour La Beaujoire

Human Essence Lacanau

Un centre de santé et bien-être : 5 entités.
/ A health and well-being centre: 5 entities

Entre le lac de Lacanau et une zone naturelle protégée, REALITES souhaite mettre en place un projet innovant autour du thème de la santé et du bien-être. Le site présente un environnement naturel remarquable. Offrant un accès direct au Lac de Lacanau, le site est peuplé de végétaux de très grande qualité et de clairières ombragées avec lesquelles le projet devra composer afin d'en tirer le meilleur parti et ainsi proposer une programmation mesurée, adaptée au lieu, à ses spécificités et contraintes.

- Un équipement de santé
- Une maison médicale
- Un pôle hébergement et restauration
- Une résidence pour personnes âgées
- Un espace hébergement pour le personnel

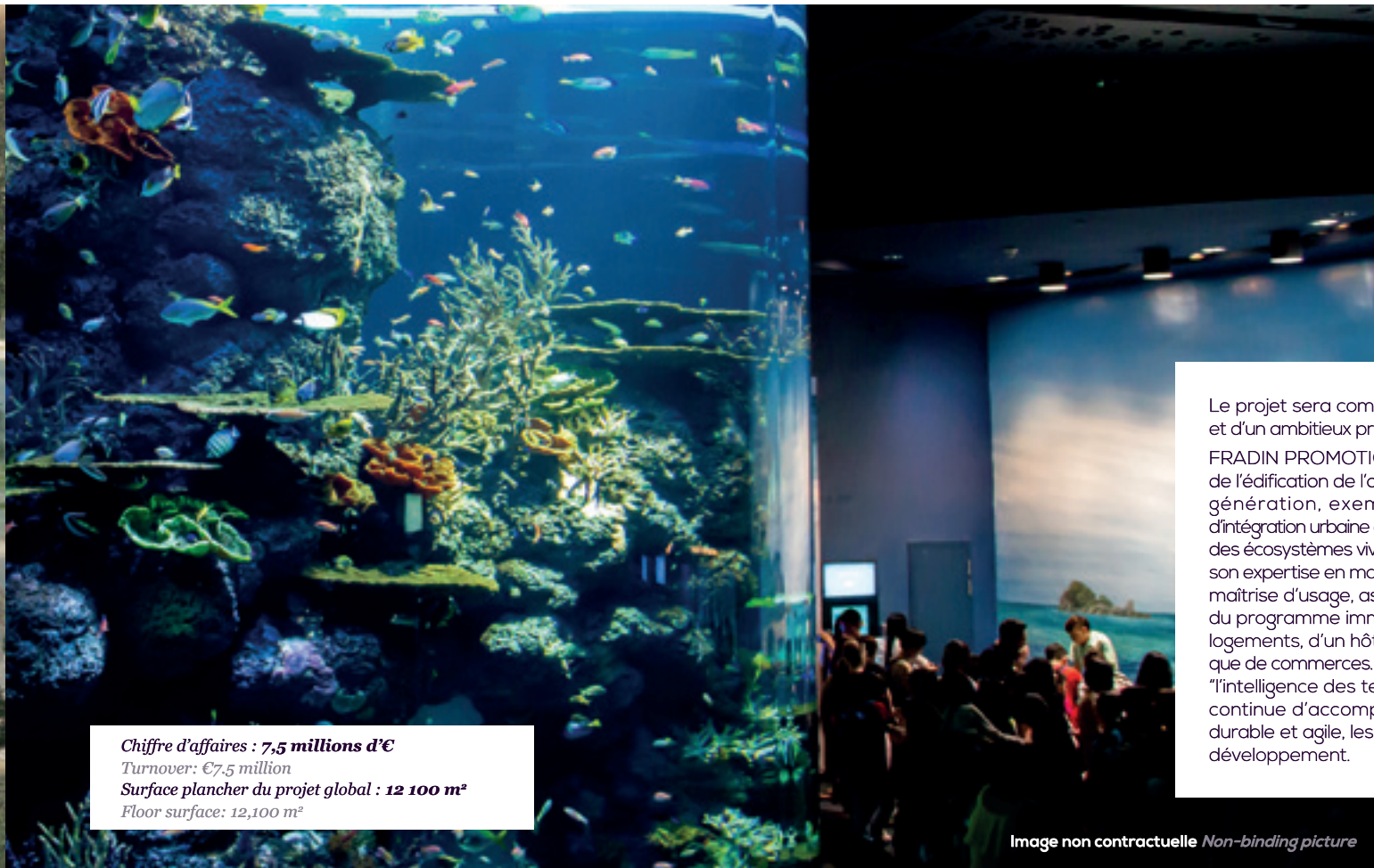
Between Lacanau Lake and a protected nature zone, REALITES wants to set up an innovative project based on health and well-being. The feature site is remarkable natural environment. Providing direct access to Lacanau Lake, the site has very good quality plants and shaded glades which will be advantageously included in the project in order to propose a carefully-planned programme that corresponds to the site, its specificities and its constraints.

- A health facility
- A medical centre
- An accommodation and dining centre
- A residence for seniors
- An accommodation area for personnel



Duncan Lewis®

Chiffre d'affaires : 45 millions d'€
Turnover: €40 million
Surface plancher : 18 000 m²
Floor surface: 22,000 m²



Chiffre d'affaires : 7,5 millions d'€
Turnover: €7.5 million
Surface plancher du projet global : 12 100 m²
Floor surface: 12,100 m²

Image non contractuelle Non-binding picture

Projet d'Aquarium à Bordeaux

/ AQUARIUM PROJECT IN BORDEAUX

Un modèle d'insertion urbaine, fruit d'un partenariat entre FRADIN PROMOTION et REALITES.
/ A model of urban inclusion, the result of a partnership between Fradin Promotion and REALITES.

Le projet sera composé d'un aquarium et d'un ambitieux programme immobilier. FRADIN PROMOTION, sera en charge de l'édification de l'aquarium de nouvelle génération, exemplaire en termes d'intégration urbaine et de prise en compte des écosystèmes vivants. REALITES avec son expertise en maîtrise d'ouvrage et en maîtrise d'usage, assurera la réalisation du programme immobilier constitué de logements, d'un hôtel, de bureaux, ainsi que de commerces. Fidèle à son leitmotiv "l'intelligence des territoires", le Groupe continue d'accompagner, de manière durable et agile, les territoires dans leur développement.

The project will consist of an aquarium and an ambitious real estate programme. FRADIN PROMOTION will be in charge of building the new-generation aquarium, which will be exemplary in terms of urban integration and consideration for living ecosystems. REALITES, with its expertise in project management and user-centred design, will be responsible for the real estate programme, which will consist of residential units, a hotel, offices and shops. In keeping with its "territorial intelligence" leitmotiv, the Group continues to accompany regional development in a flexible and sustainable way.

Villes Dorées
Saint-Brieuc

Un projet programmatique mixte
de 22 000 m² à Saint-Brieuc.
/ A mixed-use programme for 22,000 m² in
Saint-Brieuc.

- 4 maîtrises d’ouvrages issues de REALITES (HEURUS, REALITES LIFE+, REALITES PROMOTION, REALITES HUBS)
- Des logements, une résidence personnes âgées, une résidence étudiante, des commerces de proximité/restauration, des équipements
- Une approche urbaine, paysagère et architecturale ambitieuse, puisant dans l’histoire de la ville pour écrire son avenir.

- 4 projects management undertakings by REALITES (HEURUS, REALITES LIFE+, REALITES PROMOTION, REALITES HUBS)
- Residential units, a residence for seniors, a student residence, convenience shops/restaurants and facilities
- An ambitious architectural and landscaping project in an urban environment, drawing on the history of the town to write its future.



Îlots Dunant
Bordeaux

Ce projet s’inscrit au sein de l’opération
d’intérêt national Bordeaux Euratlantique /
ZAC Garonne FL.
/ This project is part of the Bordeaux Euratlantique / ZAC
Garonne FL national interest operation.

180 logements de très grande taille (35% social, 20% intermédiaire, 45% libre), 3 équipements publics (un parking silo de 410 places, une salle omnisport pour la Ville de Bordeaux, un vestiaire FFF et pour la Ville), 2 locaux commerciaux (une crèche et du tertiaire) certifiés NF HQE 9 étoiles et BIM

Innovations mises en œuvre :

- Une mixité et des synergies programmatiques
- Une véritable ambition environnementale, architecturale et technique, avec une structure partiellement en bois
- Une qualité d’usage

180 very large residential units (35% social, 20% intermediate, 45% rental), 3 public facilities (one multi-storey car park with 410 spaces, one multi-sports hall for the City of Bordeaux, one rugby federation changing room which will also be for the city), 2 commercial premises (one child care facility and one tertiary building) with NF HQE 9-star certification and BIM certification.

Innovations implemented:

- A harmonious mixed-use programme
- A real environmental, architectural and technical ambition, with a partially wooden structure
- Quality of use

Panorama Rennes

Une résidence avec une architecture contemporaine unique et une vue imprenable sur la ville de Rennes.
/ A residence featuring unique contemporary architecture and a breath-taking view of the city of Rennes.

Panorama s'inscrit dans le renouveau du quartier de la Madeleine, qui profite pleinement de l'arrivée de la nouvelle ligne à grande vitesse reliant Paris, et de la rénovation des abords de la gare. Innovations mises en œuvre :

- Une architecture élégante et innovante, référence contemporaine et intemporelle
- Une mixité de produits : des logements libres, des logements maitrisés, des logements sociaux, des cellules d'activité destinées à des artisans, des parkings répondant aux besoins de 3 projets immobiliers en proximité.
- Une Pyramide d'Argent 2017 "Grand Prix Régional" & "Prix de la Conduite Responsable des Opérations"

Panorama is part of the renewal of the Madeleine district, which is fully benefiting from the arrival of the new high-speed rail line connecting Paris, and the renovation of the area surrounding the train station.

- Innovations implemented:
- *Elegant and innovative architecture, a contemporary and timeless reference*
 - *A diversity of products: rental accommodation, controlled-rent accomodation, social accomodation, activity units for artisans, car parks necessary for the three nearby real estate projects.*
 - *Awarded with a Pyramide d'Argent 2017 "Regional Grand Prize" & "Prize for the Responsible Conduct of Operations"*



Montant des travaux : **6,4 millions d'€ pour les îlots D2 et D3**
Work budget: €6.4 million for lots D2 and D3
Surface plancher : **6 374 m² au total**
Floor surface: 6,374 m² in total



Montant des travaux : **6,4 millions d'€**
Work budget: €6.4 million
Surface plancher : **4 855 m²**
Floor surface: 4,855 m²

#Unik Nantes

Une architecture audacieuse et élégante au cœur Quartier de la création, sur l'Ile de Nantes.
/ Audacious and elegant architecture at the heart of the Quartier de la Création on Ile de Nantes

Unik s'inscrit dans l'opération de transformation et de réaménagement de l'Ile de Nantes pilotée par la SAMOA, au cœur du très dynamique et attractif Quartier de la Création, et à quelques pas du centre-ville de Nantes.

- Innovations mises en œuvre :
- Une Pyramide d'Argent 2016 - Prix spécial du jury "Coup de cœur"
 - Le label "Habitat et Environnement"
 - Une mixité et approche innovante des usages : 620 m² de terrasses partagées qui créent des espaces pour chaque usager et chaque fonction, un système de parking mutualisé – NGE : résidents et travailleurs, une résidence de start-ups.

Unik is part of the operation to transform and redevelop Ile de Nantes, steered by SAMOA, in the centre of the very dynamic and attractive Quartier de la Création, and just a few steps from Nantes city centre.

- Innovations implemented:
- *Awarded a Pyramide d'Argent 2016 - Special Jury Award*
 - *The "Habitat et Environnement" label*
 - *An innovative mixed-use approach: 620 m² of shared terraces which create spaces for each user and each function, and a a shared parking system, NGE: residents and workers, a start-up residence.*

Le voyage à Nantes
www.levoyageanant.fr

AU PLUS PRÈS DES TERRITOIRES
/ Closer to the territories

REALITES s'implique avec ses partenaires tout en partageant des valeurs communes comme l'engagement, la réussite et la performance
/ REALITES is involved with its partners while sharing common values, such as commitment, success and performance.

- The Elemen'Terre Project (Marie Tabarly)
- The Bridge
- FC Nantes
- Jumping de Nantes
- Stade Rennais
- Roazhon Perche
- Course 4L Trophy (Saint-Malo)
- Francofolies
- AINA
- 24h du Mans Vélo
- SCO d'Angers
- Ducs D'Angers
- Festival de Trélazé
- Tours Volley Club
- Les Talents de la Loire-Atlantique
- Le Voyage à Nantes (VAN)
- NMA Athlétisme
- Les Fameuses
- Pornic Basket Saint-Michel
- USSM - Les Diables Noirs de Saint-Malo



REALITES RCS 451 251 623. - Illustrations et document non contractuels - Images commerciales à caractère d'ambiance - Crédits photos : Shutterstock, GOUPIIL - Création, réalisation SVEN&YOKO - 08/2018

REALITES RCS 451 251 623. - Non-binding illustrations and document - Commercial images to create the atmosphere - Photo credits: Shutterstock, GOUPIIL - Design, production SVEN&YOKO - 08/2018

