



# Résultats Annuels 2017

Réunion SFAF - 23 mars 2018





# PLAN DE LA PRESENTATION

**PARTIE 1 | FAITS MARQUANTS 2017, UNE ANNEE RICHE**

**PARTIE 2 | STRATEGIE ET POSITIONNEMENT**

**PARTIE 3 | YELLOPARK, UN PROJET TRANSFORMANT POUR REALITES**

**PARTIE 4 | GOUVERNANCE ET ORGANISATION ADAPTEES AUX DEFIS DU GROUPE**

**PARTIE 5 | PERFORMANCE FINANCIERE 2017 RECORD**

**PARTIE 6 | PERSPECTIVES ET AMBITIONS 2020**



## PARTIE 1

FAITS MARQUANTS 2017, UNE ANNEE RICHE

# Faits marquants 2017

*Une année active et riche en projets et réalisations*

Ouverture Agence de Paris



Ouverture 1<sup>ère</sup> RPA HEURUS



Lancement YELLOPARK



Sponsoring événement THE BRIDGE



# Faits marquants 2017

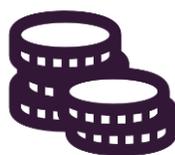
*Des résultats en très forte progression traduisant les efforts engagés depuis 3 ans*



> 1 000 lots

Réservations

Stable vs. 2016



+53%

CA IFRS

128,9 M€ en 2017 vs.  
84,2 M€ en 2016



+61%

EBITDA

10,8 M€ au 31/12/17  
vs. 6,69 M€ au 31/12/16



x3,1

Résultat net

7,72 M€ vs. 2,46 M€  
en 2016



-31%

Endettement  
financier net

22,44 M€ en 2017 vs.  
32,5 M€ en 2016



x2,5

Trésorerie de  
clôture

20,6 M€ en 2017 vs. 8,3  
M€ en 2016



+144%

Action

Cours 29/12/17: 21,88 €  
Cours 30/12/16: 8,98 €



+25%

Dividende

0,50 € en 2017 vs.  
0,40 € en 2016



147 ETP

Effectif

Stable vs 2016 (140 ETP)

# Faits marquants 2017

*Une réorganisation du capital et la levée d'une première tranche EURO PP*

## Réorganisation du capital autour des fondateurs

- ▶ Evolution de l'actionnariat et renforcement de la gouvernance suite au rachat des actions REALITES détenues par LEXIN CAPITAL

Actionnariat REALITES	Actions		Droits de vote	
	#	%	#	%
DOGE	1 402 773	54,11%	1 781 804	55,29%
Managers	262 169	10,11%	317 710	9,86%
Autres	927 401	35,78%	1 123 218	34,85%
<b>Total</b>	<b>2 592 343</b>	<b>100,0%</b>	<b>3 222 732</b>	<b>100,0%</b>

## Levée obligatoire EURO PP pour consolider les moyens financiers du Groupe

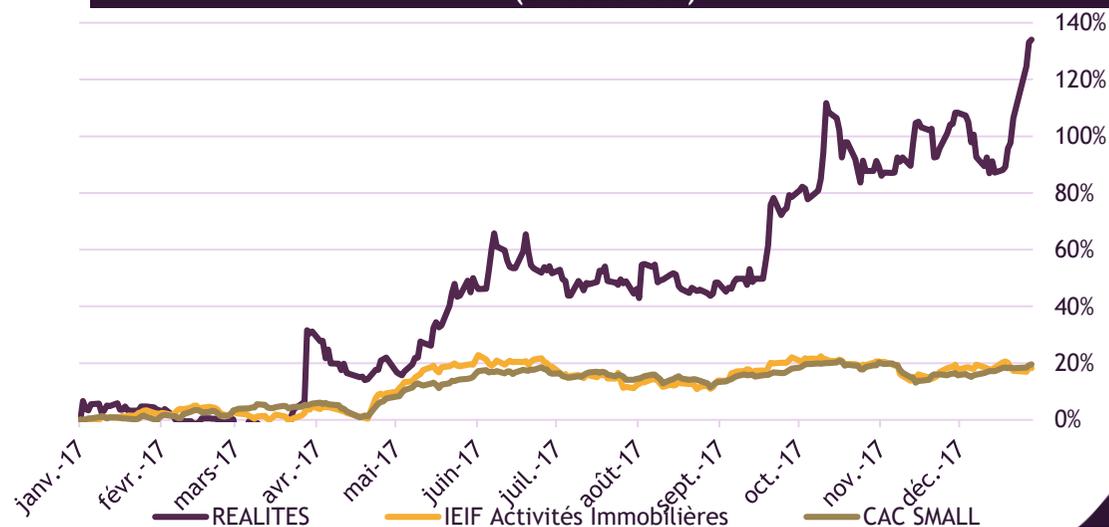
- ▶ Emprunt obligataire de 7,75 M€
- ▶ Durée : 6 ans
- ▶ Taux : 6% (coupon semestriel)

*Un parcours boursier en cohérence avec la trajectoire de croissance et de rentabilité du Groupe*

- ▶ REALITES +144%
- ▶ IEIF + 18,3%
- ▶ CAC SMALL + 19,6%

Sources Euronext et IEIF  
Entre le 01/01 et le 31/12/2017

## Evolution 2017 du cours REALITES et des indices de référence (en base 100)



# Performance du Groupe en 2017

*Objectifs 2017 atteints et largement dépassés*

Indicateurs	Résultats Annuels FY 2016 <i>Mars 2017</i>	Activité S1 2017 <i>Juillet 2017</i>	CA IFRS S1 2017 <i>Septembre 2017</i>	Résultats S1 2017 <i>Octobre 2017</i>	Activité FY 2017 <i>Janvier 2018</i>	CA IFRS FY 2017 <i>Février 2018</i>	Résultats Annuels FY 2017 <i>Mars 2018</i>
Volume d'activité	Attendu en croissance	Attendu en croissance	Attendu en croissance	Attendu en croissance	140,6 M€  		
Chiffre d'Affaires IFRS	Attendu en croissance	Attendu en croissance	> 100 M€	> 100 M€	> 100 M€	128,9 M€  	
EBITDA	Attendu en croissance	Attendu en croissance	Attendu en croissance	> 7,5 M€	> 7,5 M€	> 9 M€	10,8 M€  

 Objectif annoncé

 Objectif révisé

 Réalisé

 Objectif atteint

  Objectif atteint et dépassé



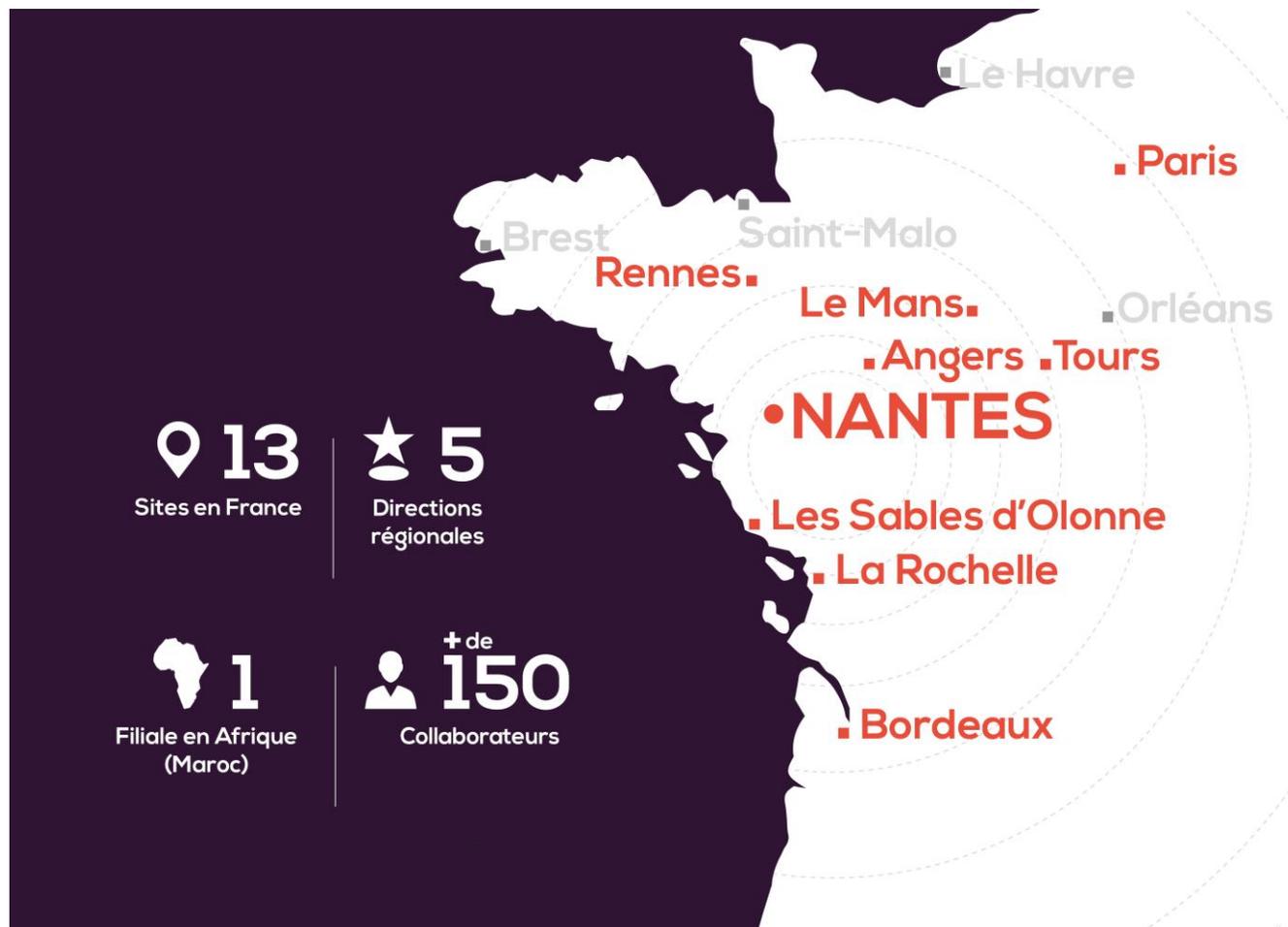
## PARTIE 2

### STRATEGIE ET POSITIONNEMENT

# Un ancrage local, une présence régionale, un développement en Ile de France

*Diversification du risque*

- Evolution géographique cohérente par rapport à la croissance du Groupe
- Peu d'exposition au secteur B2
- Risque de production dilué
- Développement de régions plus contributrice en terme de marge



## Positionnement et implantations

*De la promotion immobilière à l'intelligence des territoires*

- Une **évolution progressive du modèle** initial de producteur de logements neufs à destinations d'investisseurs en défiscalisation vers une clientèle tout usage
- Une **moindre dépendance aux politiques d'incitation fiscale** fluctuantes
- Un **avantage concurrentiel** sur le développement foncier et la diversité des sorties commerciales
- Le **développement de nouveaux marchés** en lien avec l'évolution des besoins des collectivités et de la population
- L'association de 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**



**Un modèle plus intégré qui nourrit son propre développement**

# La complémentarité de l'usage et de l'ouvrage

*Un cercle vertueux à forte valeur ajoutée*

► Offre complète pour les collectivités  
=> Gain de foncier

► Génération d'activité pour la maîtrise  
d'usage

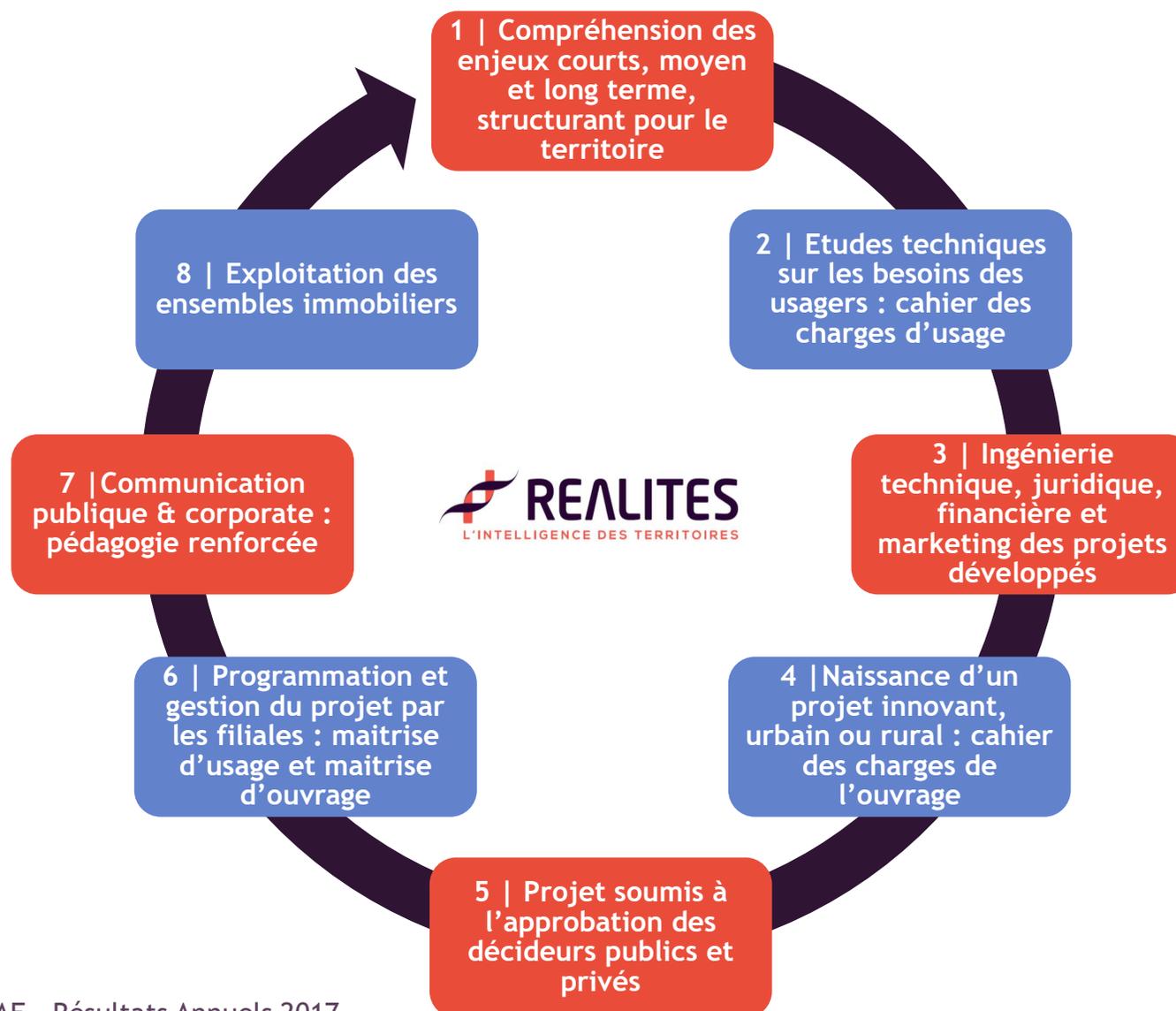
Maîtrise  
d'ouvrage

Maîtrise  
d'usage

► Diversification de la sortie  
commerciale immobilière

# Notre valeur ajoutée au plus près des territoires

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



# Des projets complexes qui participent durablement au développement des territoires

## *Human Essence (Lacanau) - un centre de santé et bien-être*

- Projet innovant autour du thème de la santé et du bien-être qui s'étend sur 12 hectares
- Site peuplé de végétaux de très grande qualité avec un accès direct au Lac de Lacanau
- Programmation mesurée, adaptée au lieu, à ses spécificités et contraintes
- Equipement de santé / Maison médicale / Pôle hébergement et restauration / Résidence pour personnes âgées / Espace hébergement pour les employés



# Développement de l'activité des Résidences pour Personnes Agées



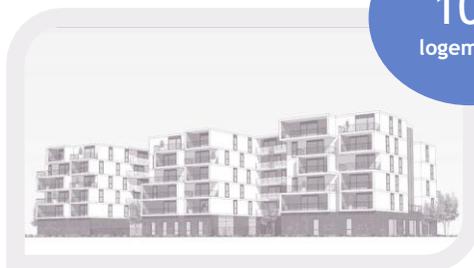
107  
logements

**Steredenn - Nantes (44)**  
Ouverture mai 2017



108  
logements

**Blanche de Castille - Trelaze (49)**  
Ouverture avril 2018



102  
logements

**Loudéac (22)**  
Ouverture T3 2019



91  
logements

**Saumur (49)**  
Ouverture T1 2020



96  
logements

**Brest (29)**  
Ouverture T3 2020

**Horizon 2020 : une 10aine de résidences ouvertes ou en cours de construction**



## PARTIE 3

YELLOPARK,  
UN PROJET TRANSFORMANT POUR REALITES

# YelloPark, un projet transformant pour REALITES

## *Une initiative 100% privée de REALITES et du FC Nantes*

- Rapprochement du FC Nantes et de REALITES en 2016 afin de concevoir un projet urbain et immobilier global, intégrant un nouvel équipement sportif
- Projet d'initiative 100% privé permettant une cession de gré à gré
- Acquisition d'une parcelle de 21,5 ha à la Beaujoire détenue par Nantes Métropole.
- 200 millions d'€ d'investissement pour construire un nouveau stade exemplaire de 40 000 places
- 0 € d'impôts ou de subventions publiques
- 6 000 emplois directs et indirects liés aux phases de chantiers
- 4 200 emplois pérennes sur site par la création de bureaux et de commerces de proximité



# YelloPark, un projet transformant pour REALITES

## YelloPark - Organisation juridique



# YelloPark, un projet transformant pour REALITES

## YelloPark - Calendrier du projet

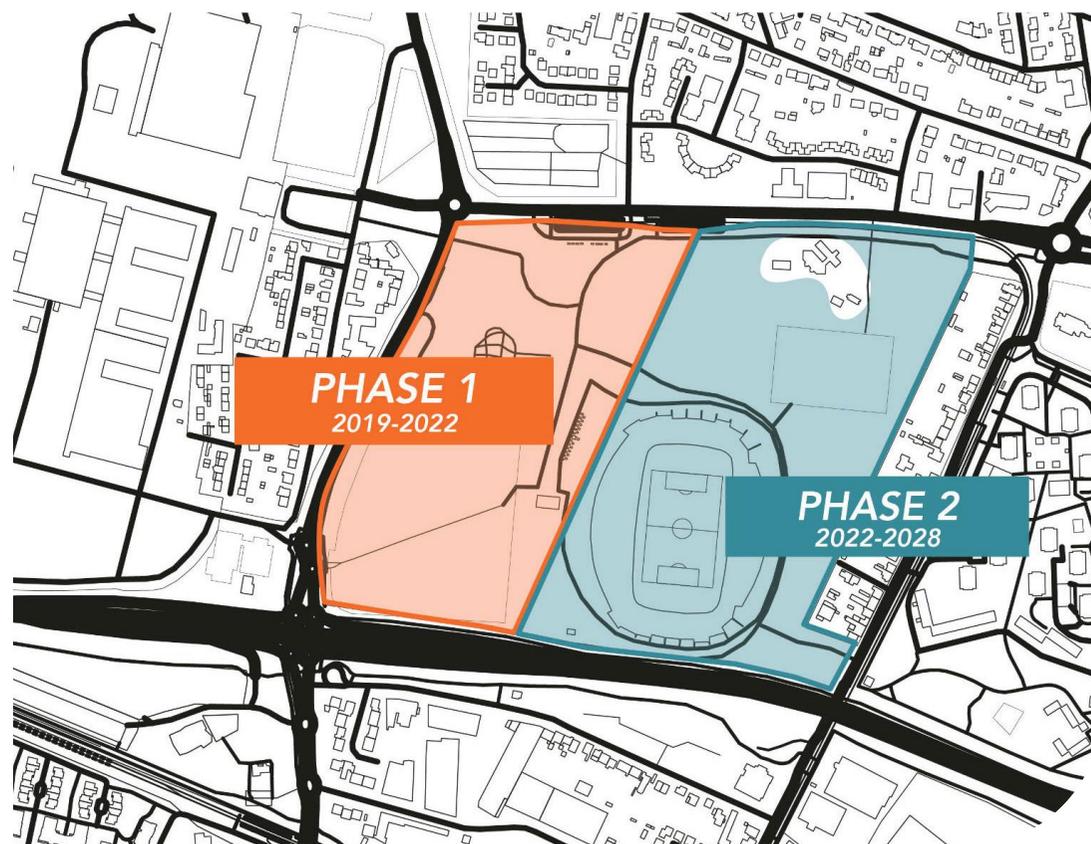
### Un projet en 2 grandes phases

2019 - 2022

- ▶ Construction du nouveau stade à l'emplacement des espaces de stationnement actuels.
- ▶ Construction et aménagement au nord du nouveau stade d'un pôle tertiaire, de santé, de commerces et logements

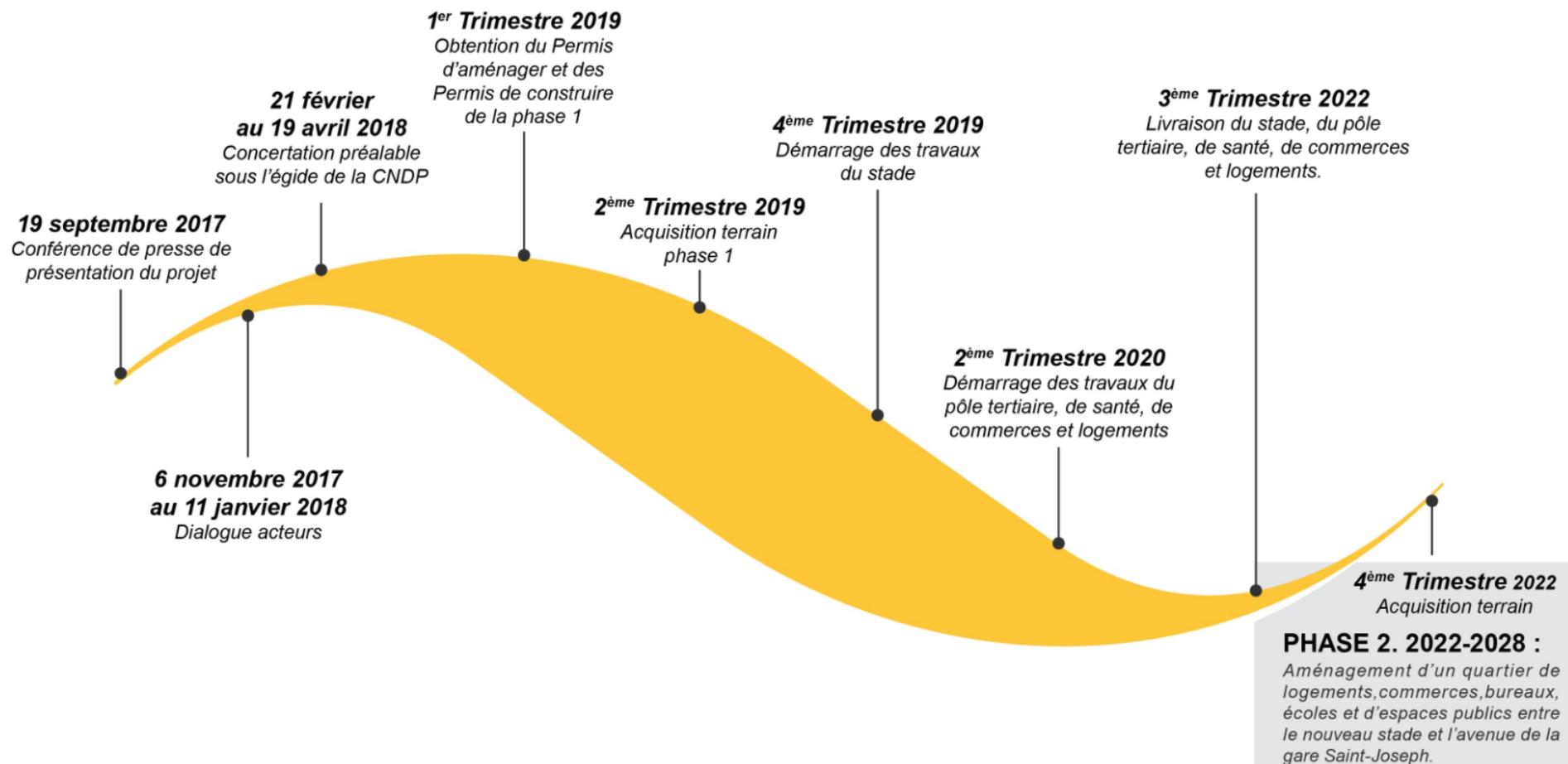
2022 - 2028

- ▶ Construction et aménagement d'un quartier de logements, commerces, bureaux et d'espaces publics entre le nouveau stade et l'avenue de la gare Saint-Joseph



# YelloPark, un projet transformant pour REALITES

## YelloPark - CALENDRIER de la phase 1





## PARTIE 4

GOUVERNANCE ET ORGANISATION  
ADAPTEES AUX DEFIS DU GROUPE

# Un modèle structuré et dimensionné pour la croissance à venir



## FONCTIONS SUPPORT

SVEN & YOKO / COMMUNICATION

DIRECTION DU CAPITAL HUMAIN

DIRECTION DU SERVICE JURIDIQUE

DIRECTION DU SYSTÈME D'INFORMATION

DIRECTION COMPTA / TRESORERIE / FINANCE

DIRECTION ORGANISATION

CONTRÔLE DE GESTION

## MAÎTRISE D'OUVRAGE

REALITES PROMOTION 100%

REALITES INGENIERIE 100%

DIRECTION TECHNIQUE OPERATIONNELLE 100%

REALITES IMMOBILIER 100%

REALITES LIFE PLUS 100%

REALITES HUB 5 100%

REALITES MAROC 60%

REALITES OFFICES 100%

YELLOPARK 50%

## MAÎTRISE D'USAGE

HEURUS 62%

STEREDENN BY HEURUS 100%

BLANCHE DE CASTILLE BY HEURUS 100%

LONGVIA GROUP 30%

OPTILINK 56%

# Une gouvernance renforcée

## DOGE INVEST

62% | Yoann Choin-Joubert  
38% | Christophe De Brébisson

► fixe les orientations stratégiques et financières

CODIR



Yoann  
Choin-Joubert  
Président  
Directeur Général



Christophe  
de Brébisson  
Secrétaire  
Général



Marc  
Bernard  
Directeur  
Financier



Matthieu  
Poindessault  
Directeur Opérationnel  
Promotion



Alexandre  
Duliège  
Président  
REALITES Immobilier



Nathalie  
Gonnard  
Directrice Projet  
Corporate et Organisation

► s'assure de la réalisation des objectifs de l'année, réalise les arbitrages, se saisit des sujets complexes

COMEX



- regroupe tous les mandataires et responsables de filiales
- se réunit une fois par mois, lieux d'informations et d'échanges, restitution des WorkShop ...

# Une communication financière renforcée

*Une visibilité accrue grâce à la participation à des événements de place*

## MIPIM

- ▶ Présence au MIPIM, le plus grand salon à destination des professionnels de l'immobilier



## Small Cap Event

- ▶ Participation au Small Cap Event à Paris, à la rencontre de nouveaux investisseurs



*Des partenaires reconnus pour leur expertise*

## Analyse financière

- ▶ Couverture du titre par un des leaders de la recherche actions sur les Small & Mid cap



## Communication financière

- ▶ Conseil en communication par une des agences leader en communication financière

| Citigate Dewe Rogerson



## PARTIE 5

PERFORMANCE FINANCIERE 2017 RECORD

# Compte de Résultat

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/17	31/12/16	31/12/15
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>128 865</b>	<b>84 241</b>	<b>87 474</b>
<i>Variation</i>	53,0%	-3,7%	24,3%
<b>EBITDA*</b>	<b>10 797</b>	<b>6 686</b>	<b>5 564</b>
<i>EBITDA en % du CA</i>	8,4%	7,9%	6,4%
Impôts et taxes	-302	-522	-355
Dotations aux amortissements et aux provisions	-1 805	-423	-234
<b>Résultat opérationnel *</b>	<b>8 690</b>	<b>5 742</b>	<b>4 975</b>
<i>RO en % du CA</i>	6,74%	6,82%	5,69%
Charges financières affectées aux projets *	-1 855	-1 668	-1 469
Charges financières non affectées aux projets	15	-232	-222
Impôt sur le résultat	119	-1 382	-747
<b>Résultat net des activités poursuivies</b>	<b>6 969</b>	<b>2 460</b>	<b>2 538</b>
Résultat net des activités non poursuivies	750	0	0
<b>Résultat net</b>	<b>7 719</b>	<b>2 460</b>	<b>2 538</b>
<i>RN en % du CA</i>	6,0%	2,9%	2,9%
Dont Résultat Net Part du Groupe	3 909	3 022	2 027

\* Les charges financières affectées aux projets sont reclassées de l'EBITDA et du résultat opérationnel vers les résultat financier.

## Compte de Résultat - focus EBITDA

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/17	31/12/16	31/12/15
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>8 690</b>	<b>5 742</b>	<b>4 975</b>
Impôts et taxes	302	522	355
Dotations aux amortissements et aux provisions	1 805	423	234
<b>EBITDA</b>	<b>10 797</b>	<b>6 686</b>	<b>5 564</b>
<i>Taux d'EBITDA / CA IFRS</i>	<i>8,38%</i>	<i>7,94%</i>	<i>6,36%</i>

- Maintien de l'amélioration des marges projets
- Meilleure absorption des frais de structure

## Bilan - Actif

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/17</b>	<b>31/12/16</b>	<b>31/12/15</b>
Immobilisations corporelles et incorporelles	10 003	8 003	6 255
Immeubles de placement	3 305	3 312	3 291
Participations dans les entreprises associées	8 729	8 836	3 863
<b>Total Actifs non courants</b>	<b>22 037</b>	<b>20 150</b>	<b>13 409</b>
Stocks et travaux en cours	63 217	67 646	63 404
Clients et comptes rattachés	48 163	37 995	29 896
Autres actifs courants	23 855	25 165	13 284
Trésorerie et équivalents de trésorerie	25 330	10 769	11 961
<b>Total Actifs courants</b>	<b>160 565</b>	<b>141 575</b>	<b>118 545</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>182 602</b>	<b>161 725</b>	<b>131 954</b>

## Bilan - Passif

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/17	31/12/16	31/12/15
<b>Capitaux propres</b>	<b>53 162</b>	<b>42 769</b>	<b>31 795</b>
Emprunts non courants	30 695	23 210	21 462
Autres passifs non courants	4 105	4 758	2 913
<b>Total Passifs non courants</b>	<b>34 800</b>	<b>27 968</b>	<b>24 375</b>
Provisions courantes	875	262	139
Fournisseurs et comptes rattachés	38 957	31 691	29 211
Emprunts courants	23 121	26 453	26 534
Autres passifs courants	31 687	32 582	19 900
<b>Total Passifs Courants</b>	<b>94 640</b>	<b>90 988</b>	<b>75 784</b>
<b>TOTAL PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES</b>	<b>182 602</b>	<b>161 725</b>	<b>131 954</b>

## Structure financière et endettement

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/17</b>	<b>31/12/16</b>	<b>31/12/15</b>
Dettes sur emprunts obligataires	23 880	16 357	14 843
Ouvertures de crédits aux SCCV	14 366	20 610	21 775
Autres dettes financières	9 522	6 305	5 091
Trésorerie active	-25 330	-10 769	-11 961
<b>Endettement net</b>	<b>22 438</b>	<b>32 503</b>	<b>29 748</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>53 162</b>	<b>42 769</b>	<b>31 795</b>
<b>Gearing hors crédit bail immobilier</b>	<b>42%</b>	<b>76%</b>	<b>94%</b>
Dette sur crédit bail immobilier	6 048	6 393	6 287
<b>Gearing y.c. crédit bail immobilier</b>	<b>54%</b>	<b>91%</b>	<b>113%</b>

- Forte amélioration de l'indépendance financière du Groupe

## Tableau des flux de trésorerie

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/17	31/12/16	31/12/15
Capacité d'autofinancement	8 224	5 502	4 811
Variation des stocks	4 105	-8 454	-4 554
Variation des créances clients	-16 174	-8 092	-4 698
Variation des dettes fournisseurs	9 122	262	-3 373
Autres variations liées à l'activité	1 130	3 088	-1 095
<b>Flux net de trésorerie générée par l'activité</b>	<b>6 407</b>	<b>-7 694</b>	<b>-8 909</b>
Flux nets d'investissement	-24	-3 430	-251
Variation des capitaux propres des minoritaires	5 746	10 137	2 305
Dividendes versés	-1 297	-1 037	-518
Variation des emprunts hors crédits des SCCV	6 868	2 940	5 643
Variation des emprunts des crédits des SCCV	-5 394	-1 465	4 197
Autres variations liées aux opérations de financement	-55	-100	0
<b>Variation des opérations de financement</b>	<b>5 868</b>	<b>10 475</b>	<b>11 627</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>12 251</b>	<b>-649</b>	<b>2 467</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>20 577</b>	<b>8 325</b>	<b>8 975</b>

# Pool bancaire

*Des partenariats solides sur le long terme*

Encours global corporate au 31/12/2017 :

25,3 M€

Encours global promotion au 31/12/2017 :

37,4 M€

Principaux partenaires :

- BANQUE POSTALE
- BRED
- NATIXIS
- PALATINE
- SOCIETE GENERALE

Principaux partenaires :

- BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST
- PALATINE
- SOCFIM



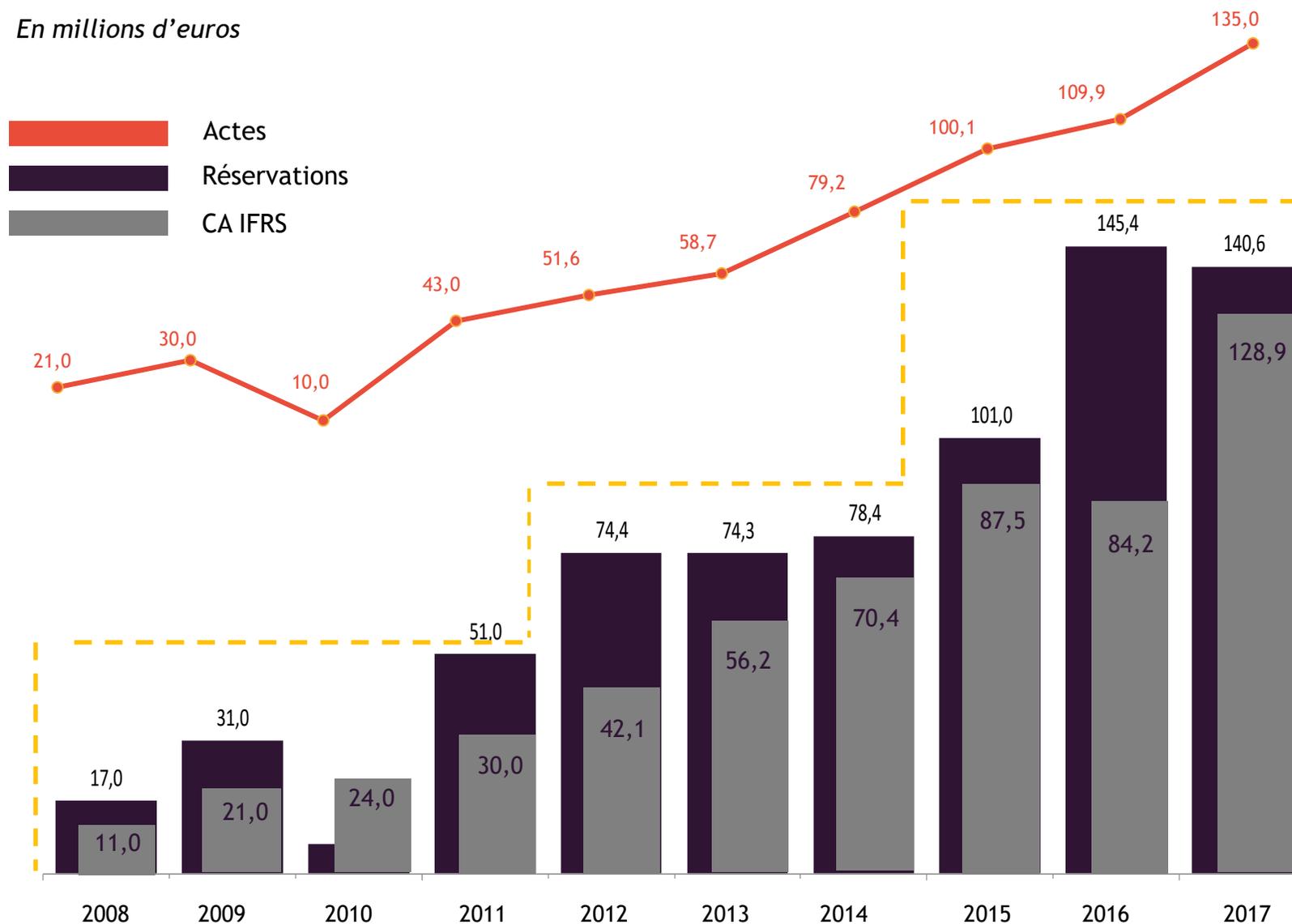


## PARTIE 6

PERSPECTIVES ET AMBITIONS 2020

# Evolution du CA IFRS, Actes et Réservations nettes (2008-2017)

En millions d'euros



## Une offre commerciale très liquide

Offre commerciale au 31 décembre 2017 : 151 M€

### FPI



### REALITES



## Objectifs 2018, Ambitions 2020 réaffirmées

### A fin 2018

- + de **140** M€ de CA IFRS
  - EBITDA supérieur à **11** M€
- 
- Maintien du RCAI des sociétés de projet
  - Maintien du rythme de commercialisation
  - Poursuite de la diversification métiers

### A fin 2020

- **220** M€ de volume d'activité
  - + de **200** M€ de CA IFRS
- 
- Développement de l'activité en Ile-de-France
  - Maturation des développements actuels
  - Montée en puissance des activités de maîtrise d'usage
  - Optimisation des coûts de structure



## ANNEXES

## Glossaire

- **Développement foncier net** : ensemble des nouveaux projets immobiliers maîtrisés, ajusté des projets modifiés ou abandonnés.
- **Portefeuille foncier** : ensemble des lots maîtrisés mais non lancés commercialement.
- **Réservations en diffus** : vente intermédiée ou non d'un logement (hors social) dans un programme immobilier.
- **Vente en bloc** : vente de tout ou partie des lots d'un programme immobilier à un seul acquéreur (bailleur social, investisseur institutionnel, investisseur privé).
- **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.
- **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
- **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
- **EBITDA** : Earnings before interest, taxes, depreciation, and amortization
- **YelloPark** : projet immobilier d'envergure, en association avec le Président du FC Nantes et avec le soutien de Nantes Métropole, mixant aménagement publics et sportifs, logements et bureaux et incluant la construction d'un nouveau stade à la Beaujoire.



## QUESTIONS / REPONSES

Retrouvez la présentation et toute l'actualité financière de REALITES sur le site internet : [www.groupe-realites.com](http://www.groupe-realites.com)

L'équipe est disponible à l'adresse : [comfi@realites.com](mailto:comfi@realites.com)