



REALITES



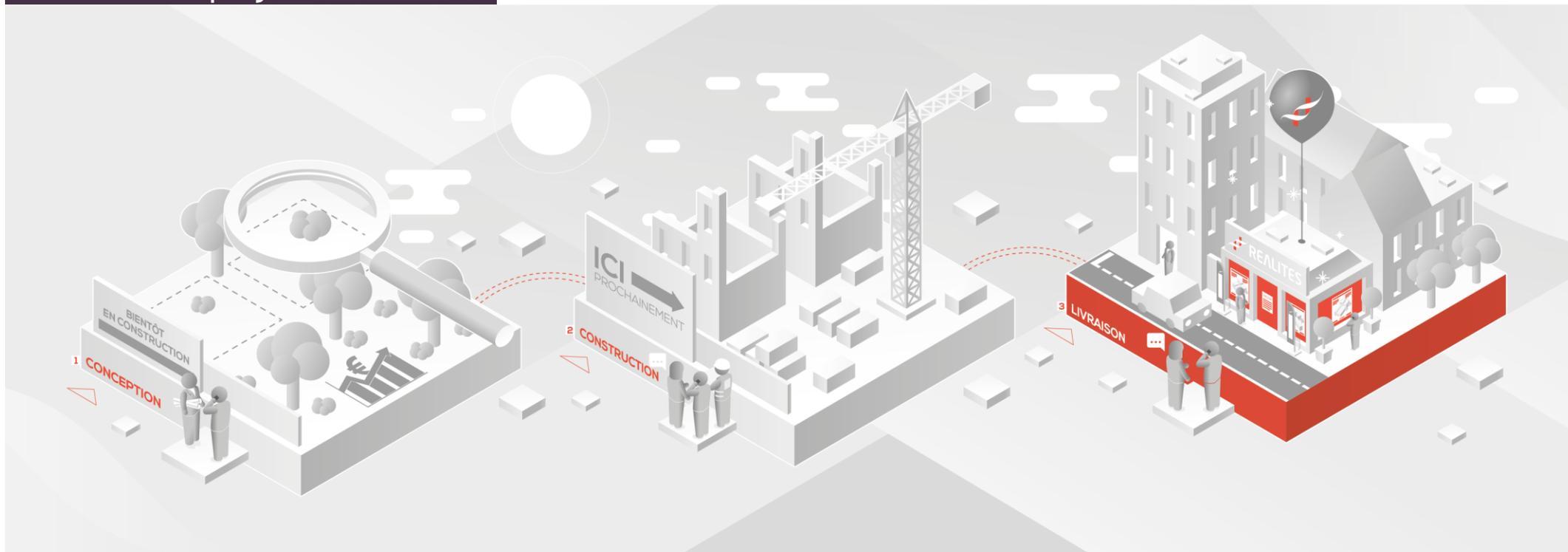
# I - Présentation du groupe REALITES

Réunion SFAF - Mars 2017  
07/03/2017





## La vie de nos projets immobiliers



## Les métiers REALITES

**REALITES**  
PROMOTION

**REALITES**  
IMMOBILIER

COMMERCIALISATION

MAITRISE D'ŒUVRE

**SY**  
SERVICES

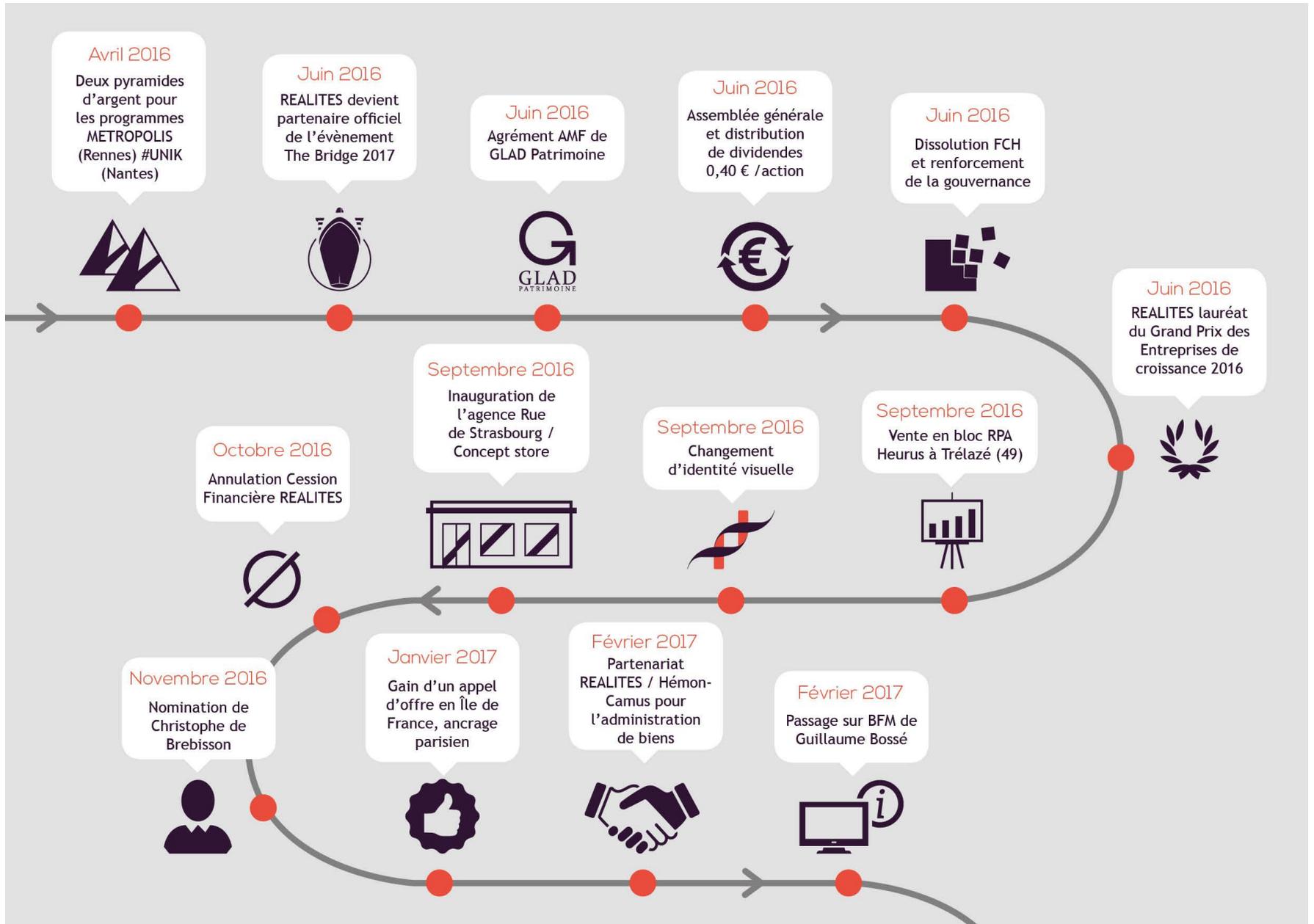
COMMUNICATION

9  
sites en  
France

Ouverture de l'agence de Tours  
(janvier 2017)

Ouverture de l'agence de Paris  
(inauguration prévue en septembre 2017)







#### Le concept Heurus :

- Exploitation de résidences services destinées aux aînés
- Substitut du maintien à domicile
- Logements adaptés à la perte d'autonomie
- Accompagnement individualisé
- Mode de facturation packagé et sans surprise

#### Projections en chiffres à 2020 :

- 7 résidences en exploitation
- + de 750 appartements
- + de 1000 résidents
- 200 salariés
- ... et d'autres résidences à venir

Livraisons 2017

107  
logements

Steredenn - Nantes (44) - Avril



108  
logements

Blanche de Castille - Trélazé (49) - Décembre



A venir...

Saumur (49)



91  
logements

Brest (29)

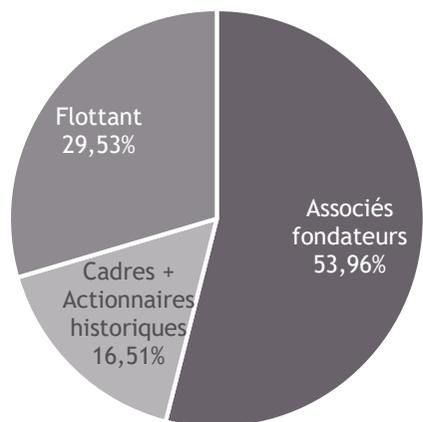


116  
logements

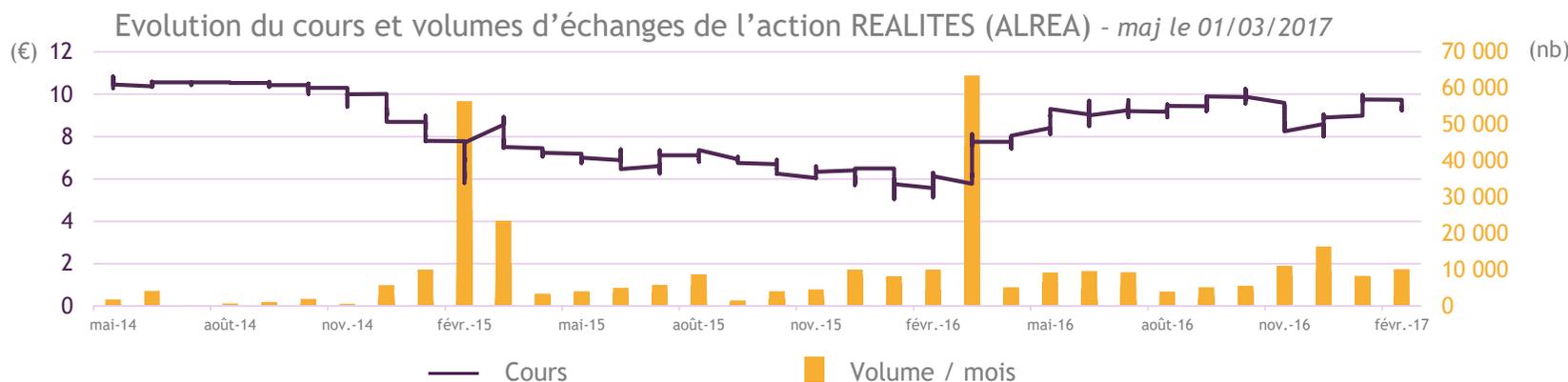
Loudéac (22)



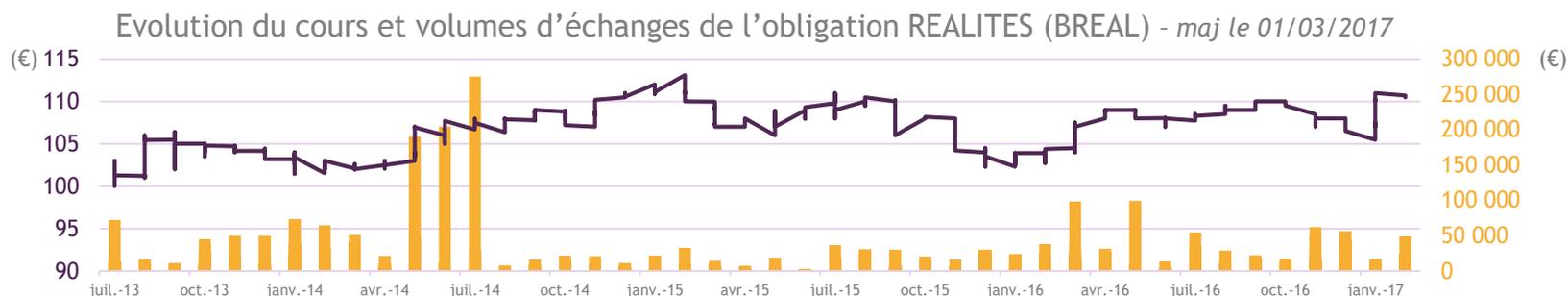
102  
logements



- Un pôle majoritaire stable avec 54% du capital et 63,7% des droits de vote
- Des cadres et des actionnaires historiques présents



- 1800 actions échangées / jour en moyenne depuis mai 2014
- 2400 actions échangées / jour en moyenne sur les 12 derniers mois (240 jours de bourse)
- Pas de contrat de liquidité

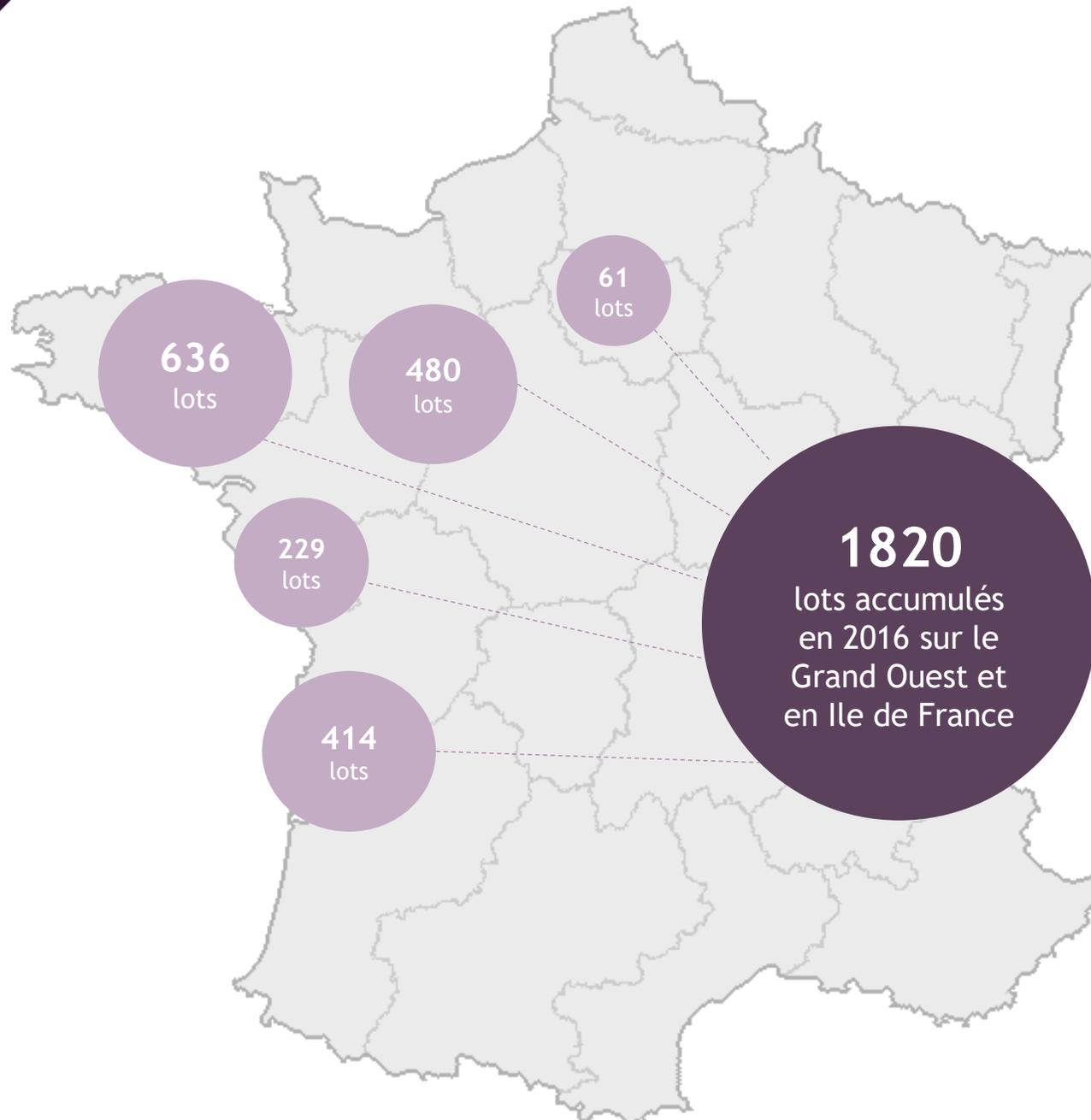


- 4,9 M€ échangés depuis juillet 2013 (1459 transactions)
- 1,3 M€ échangés sur les 12 derniers mois (312 transactions)



## II - Les chiffres 2016

Réunion SFAF - Mars 2017  
07/03/2017



**+27,%**  
par rapport à 2015

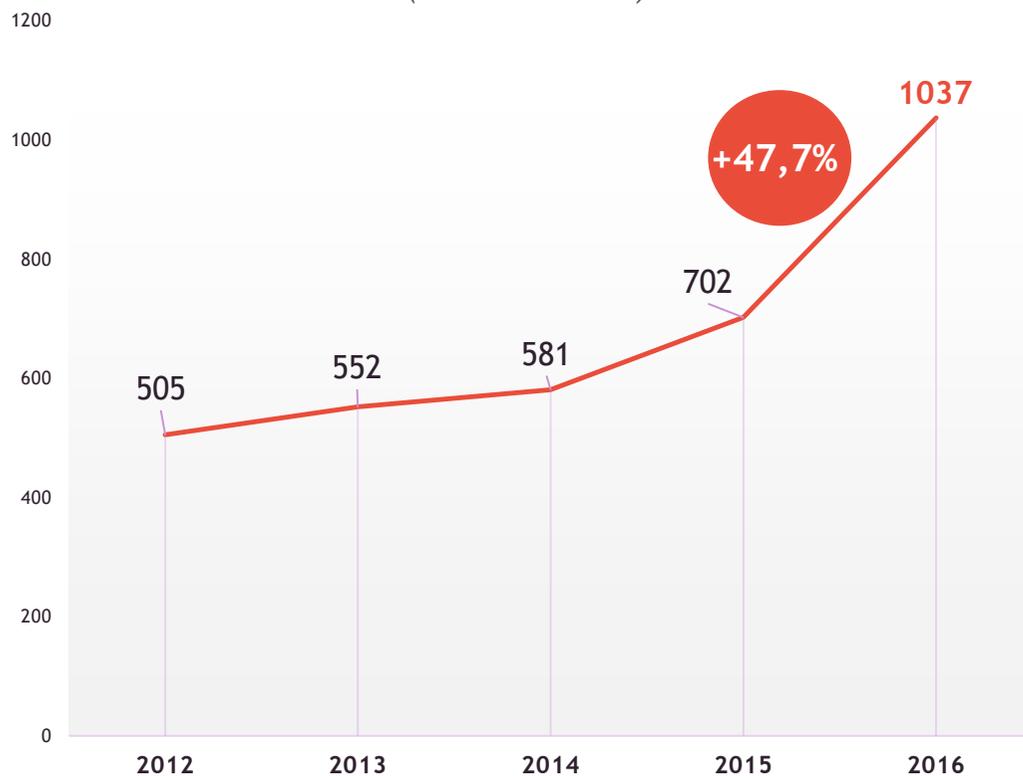
**100 000 m<sup>2</sup>**  
de surfaces habitables

**247 M€ HT**  
de volume d'activités \*

\* CA HT potentiel des projets

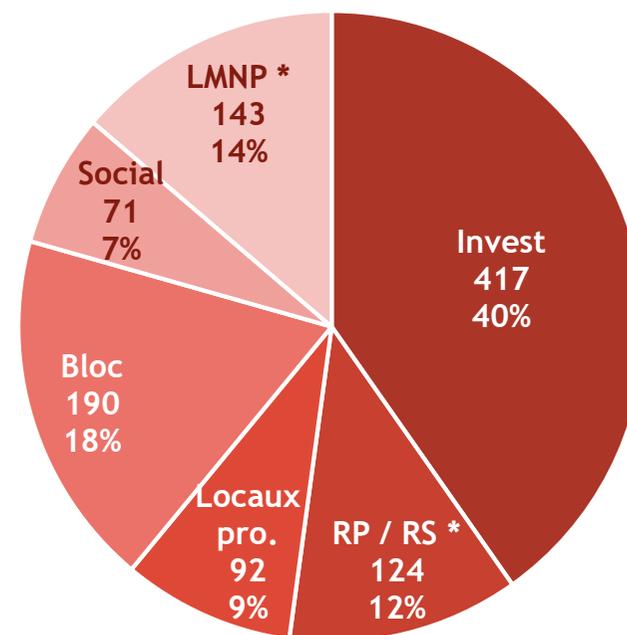


Évolution du nombre de réservations  
(en nbre de lots)



CA HT moyen / lot : 140 200 €

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



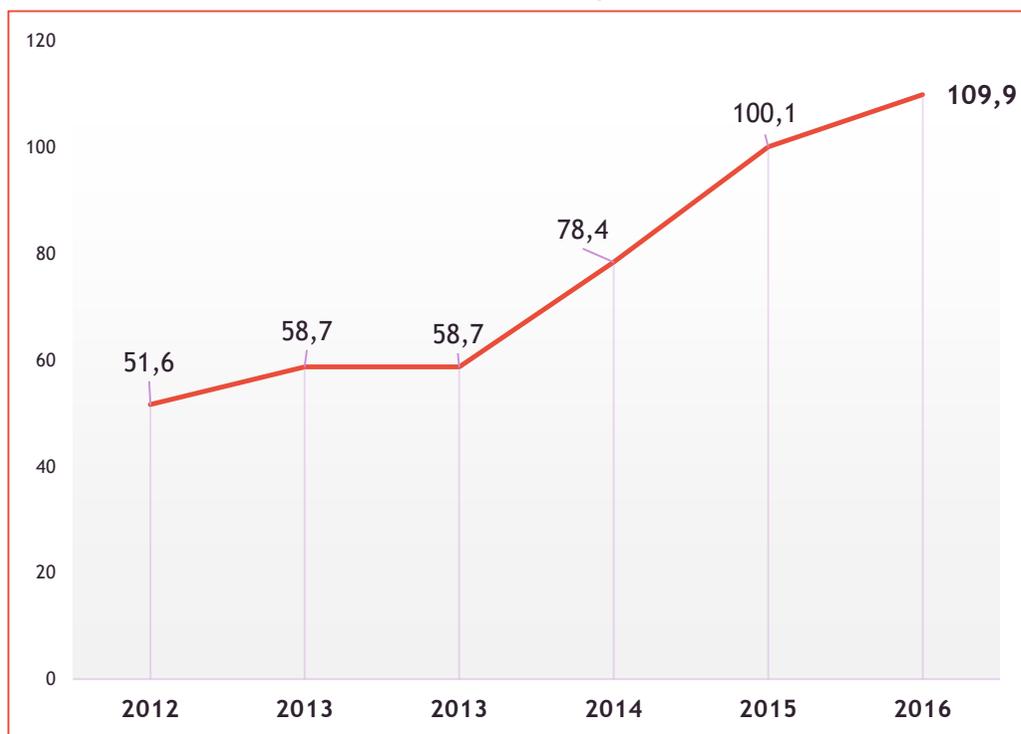
211 ventes internes en diffus  
353 ventes directes en BtoB

54,4% des ventes réalisées par REALITES

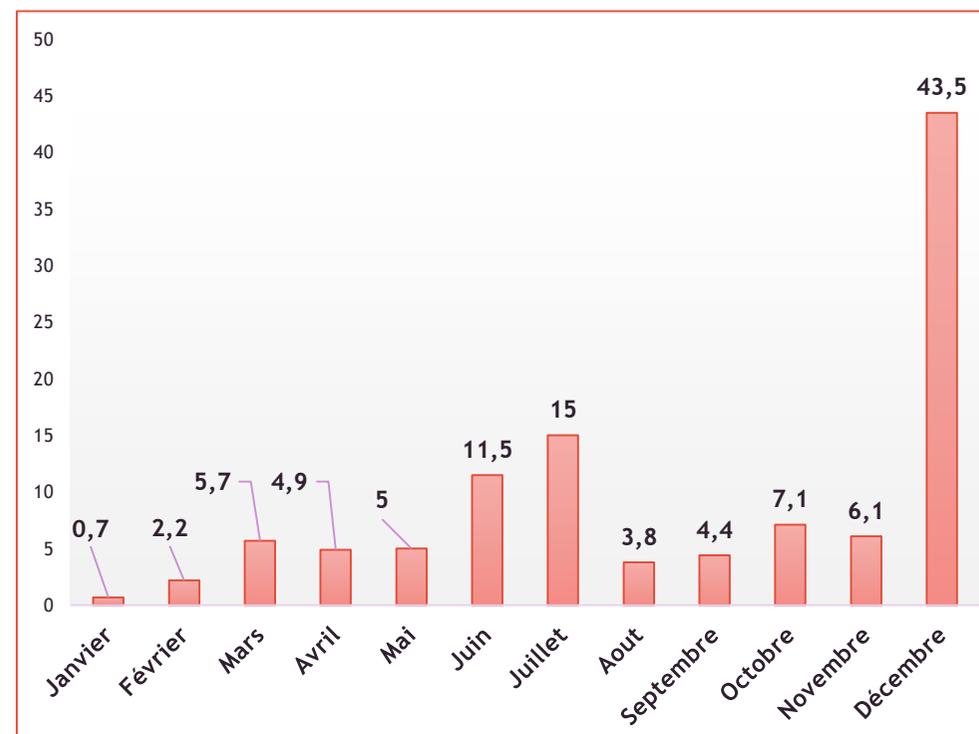
\* LMNP : loueur meublé non professionnel / RP : résidence principale / RS : résidence secondaire



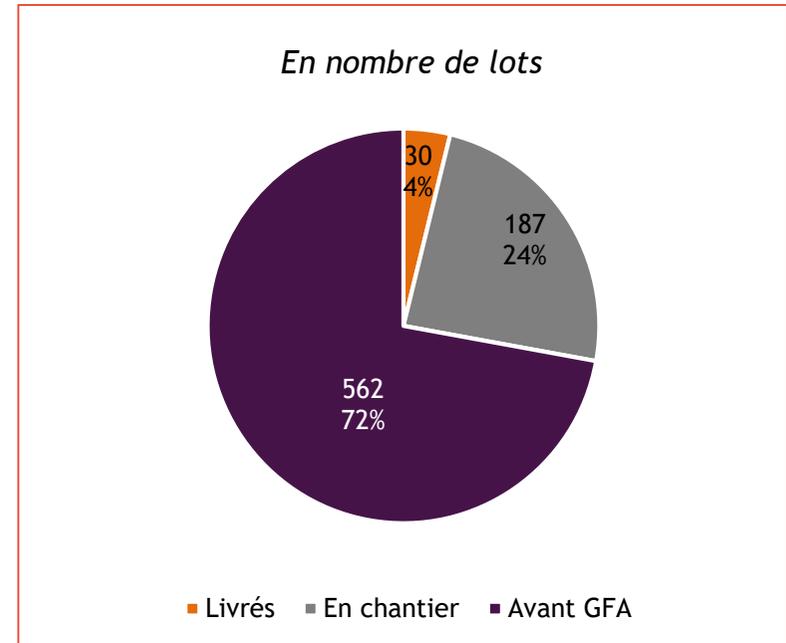
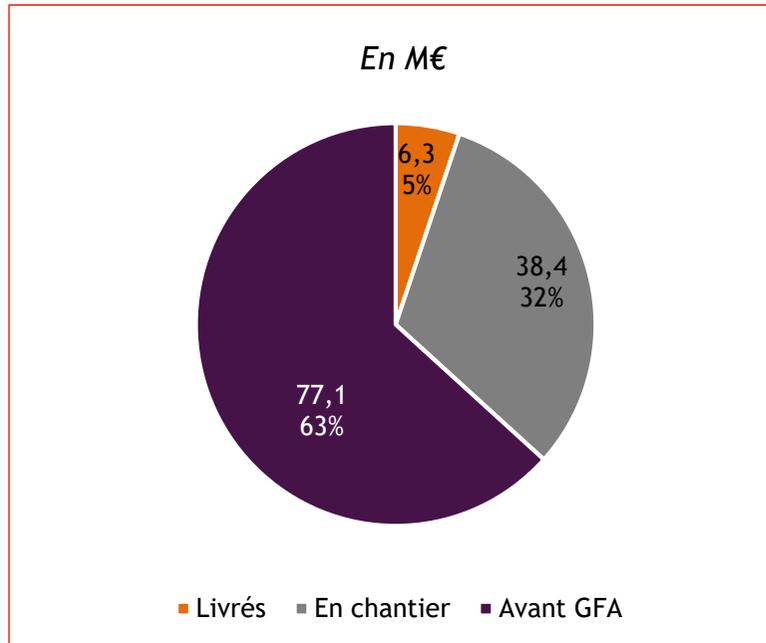
Évolution des volumes d'affaires pour les actes (en M€)



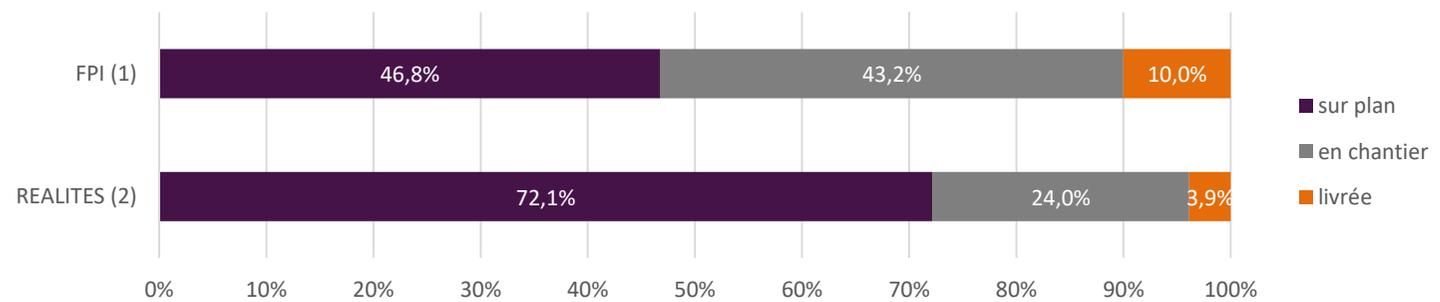
Volume mensuel des actes authentiques 2016 (en M€)



## L'activité opérationnelle : l'offre commerciale au 31/12/2016



Au 01/03/2017, 27 lots achevés non vendus (versus 30 lots au 31/12/2016).



(1) Observatoire FPI (2) Données internes REALITES

# LE COMPTE DE RÉSULTAT



<i>En milliers d'euros</i>	31/12/16	31/12/15	Variation	
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>84 241</b>	<b>87 474</b>	-3 233	-3,7%
<b>Résultat Opérationnel</b>	<b>4 074</b>	<b>3 506</b>	<b>568</b>	<b>16,2%</b>
Taux de marge opérationnelle	4,84%	4,01%		
Résultat financier	-232	-222	-11	4,7%
Impôt sur le résultat	-1 382	-747	-635	85,0%
<b>Résultat net</b>	<b>2 460</b>	<b>2 538</b>	<b>-78</b>	<b>-3,1%</b>
Taux de résultat net	2,92%	2,90%		
<b>Part du groupe</b>	<b>3 022</b>	<b>2 027</b>	<b>995</b>	<b>49,1%</b>
Intérêts minoritaires	-563	511	-1 074	-210,2%
Résultat part groupe par actions (non dilué)	1,17	0,78	0,39	50,0%

Amélioration du  
RNPG à 3,6% du CA  
HT (vs 2,3% en 2015)

RN des minoritaires  
négatif en raison des  
charges de  
communication



<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/16</b>	<b>31/12/15</b>	<i>Variation</i>	
<b>Résultat Opérationnel</b>	<b>4 074</b>	<b>3 506</b>	<b>568</b>	<b>16,2%</b>
Frais financiers	1 668	1 469		
Impôts et taxes	522	355		
Dotations aux amortissements nets	423	461		
<b>EBITDA</b>	<b>6 687</b>	<b>5 791</b>	<b>896</b>	<b>15,5%</b>
<b>Taux d'EBITDA / CA IFRS</b>	<b>7,94%</b>	<b>6,62%</b>		
Ratio EBITDA / frais financiers	4,01	3,94		
Ratio dette nette / EBITDA	4,86	5,14		



<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/16</b>	<b>31/12/15</b>	<i>Variation</i>		<i>Cumul des retraitements</i>
<b>RO consolidé ajusté</b>	<b>6 386</b>	<b>4 502</b>	<b>1 884</b>	<b>41,8%</b>	<b>6 493</b>
Retraitements Sven & Yoko	-1 621	-287	-1 334	464,8%	-4 455
Retraitements REALITES IMMOBILIER	-1 032	-136	-896	658,8%	-1 402
Retraitements marges internes sur stocks	341	-573	914	-159,5%	-636
<b>RO consolidé IFRS</b>	<b>4 074</b>	<b>3 506</b>	<b>568</b>	<b>16,2%</b>	<b>0</b>

Du fait de notre croissance embarquée, notre modèle intégré pèse sur notre rentabilité IFRS.

## LE BILAN



<i>En milliers d'euros</i>	31/12/16	31/12/15
Immobilisations corporelles et incorporelles	8 004	6 255
Immeubles de placement	3 312	3 291
Autres actifs non courants	8 834	3 863
<b>Total Actifs non courants</b>	<b>20 150</b>	<b>13 409</b>
Stocks et travaux en cours	67 646	63 404
Clients et comptes rattachés	37 995	29 896
Autres actifs courants	25 165	13 284
Trésorerie et actifs financiers	10 769	11 961
<b>Total Actifs courants</b>	<b>141 575</b>	<b>118 545</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>161 725</b>	<b>131 954</b>

Titres de la SCI  
CASTILLE (1,5 M€)



<i>En milliers d'euros</i>	31/12/16	31/12/15
<b>Capitaux Propres</b>	<b>42 769</b>	<b>31 795</b>
Emprunts bancaires non courants	23 211	21 462
Autres passifs non courants	4 757	2 913
<b>Total Passifs non courants</b>	<b>27 968</b>	<b>24 375</b>
Provisions courantes	262	139
Fournisseurs et comptes rattachés	31 691	29 211
Emprunts courants	26 453	26 534
Autres passifs courants	32 582	19 900
<b>Total Passifs Courants</b>	<b>90 988</b>	<b>75 784</b>
<b>TOTAL PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES</b>	<b>161 725</b>	<b>131 954</b>

Augmentation des capitaux des minoritaires

Augmentation des dettes fiscales sociales sur les SCCV

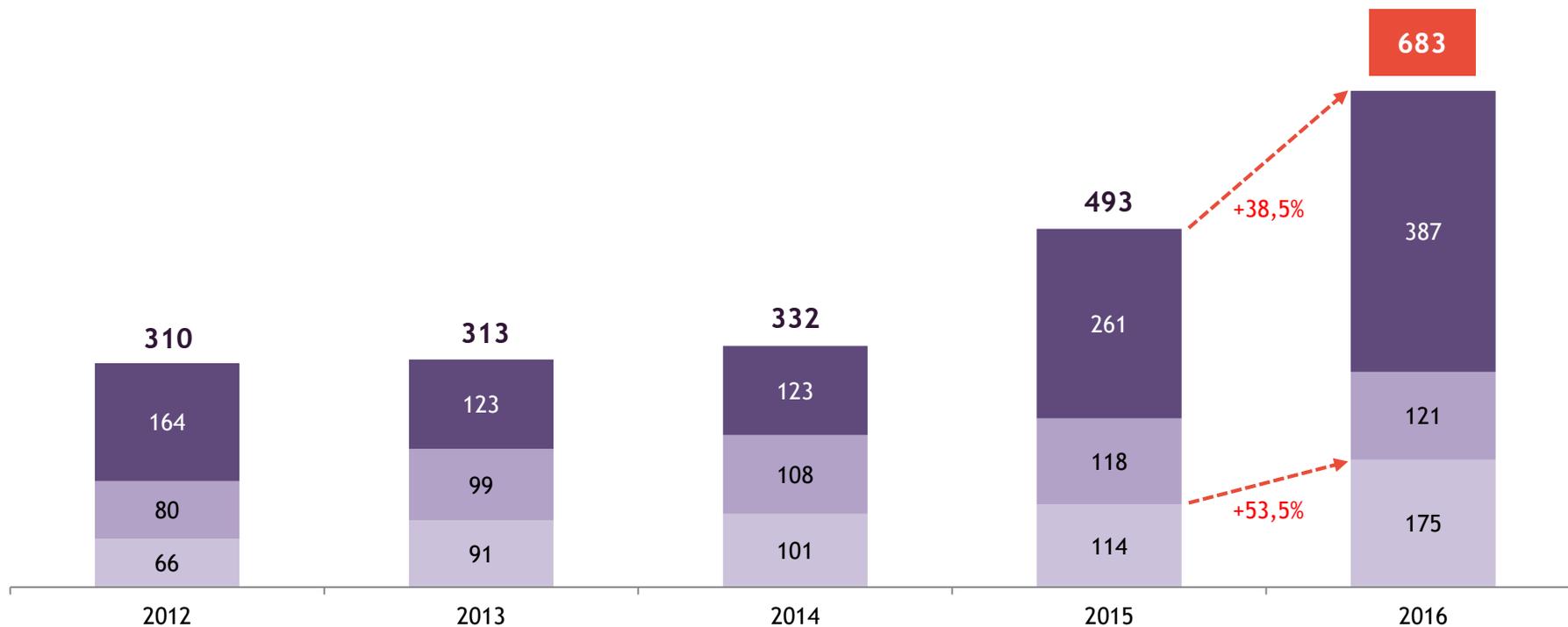


<i>En milliers d'euros</i>	31/12/16	31/12/15
Dette sur emprunts obligataires	16 357	14 843
Ouvertures de crédits aux SCCV	20 610	21 775
Autres dettes financières	6 305	5 091
Trésorerie active	-10 769	-11 961
Endettement net	32 503	29 748
Capitaux propres	42 769	31 795
<b>Gearing hors crédit bail immobilier</b>	<b>76%</b>	<b>94%</b>
<i>Dette sur crédit-bail immobilier</i>	6 393	6 287
<b><i>Gearing y compris crédit bail immobilier</i></b>	<b>91%</b>	<b>113%</b>

Forte amélioration de notre gearing du fait du renforcement de nos capitaux propres et de la maîtrise de notre endettement



<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2016	31/12/2015	Variation (vs 2015)	
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>6 316</b>	<b>4 811</b>	1 505	31%
<b>Intérêts et impôts versés</b>	<b>-2 494</b>	<b>-1 673</b>	-821	49%
<b>Variation du BFR</b>	<b>-11 516</b>	<b>-12 047</b>	531	-4%
<b>Flux net d'investissements</b>	<b>-3 430</b>	<b>-251</b>	-3 179	1267%
Autres mouvements	-100	0	-100	-
Variation des capitaux propres des minoritaires	10 137	2 305	7 832	340%
Dividendes versés	-1 037	-518	-519	100%
Variation des emprunts hors crédits SCCV	2 940	5 643	-2 703	-48%
Variation des emprunts des crédits SCCV	-1 465	4 197	-5 662	-135%
<b>Variations des opérations de financement</b>	<b>10 475</b>	<b>11 627</b>	-1 152	-10%
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>-649</b>	<b>2 467</b>	-2 295	-93%
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>8 325</b>	<b>8 974</b>	-649	-7%



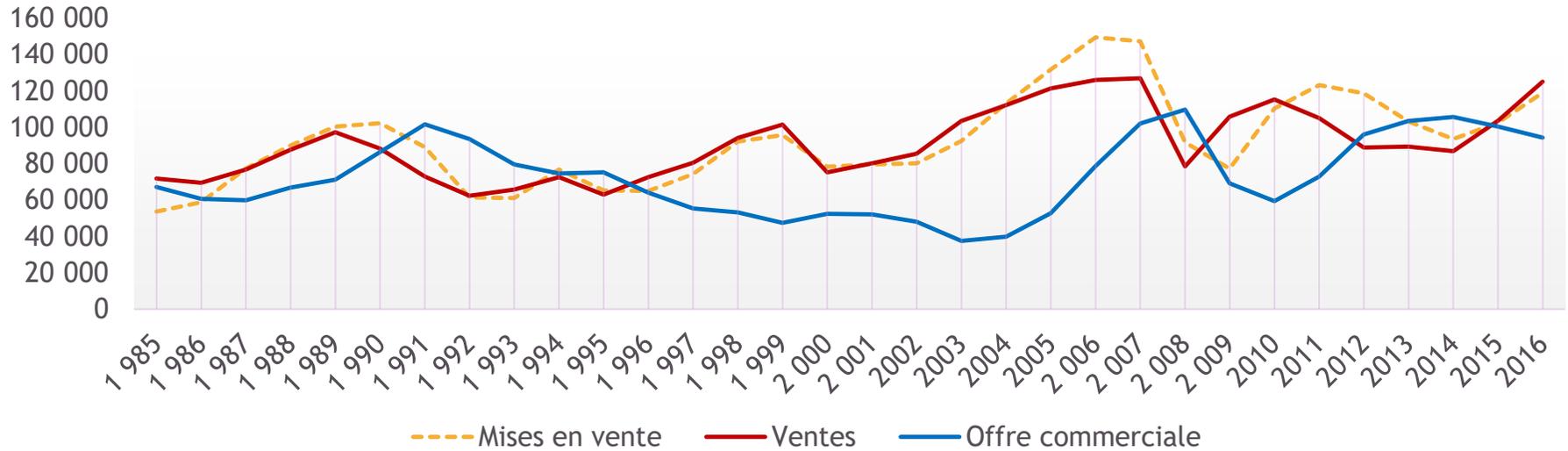
- Portefeuille foncier : chiffre d'affaires liés aux fonciers sous promesse
- Offre commerciale : lots disponibles à la vente
- Backlog commercial : chiffre d'affaires acquis mais non comptabilisé



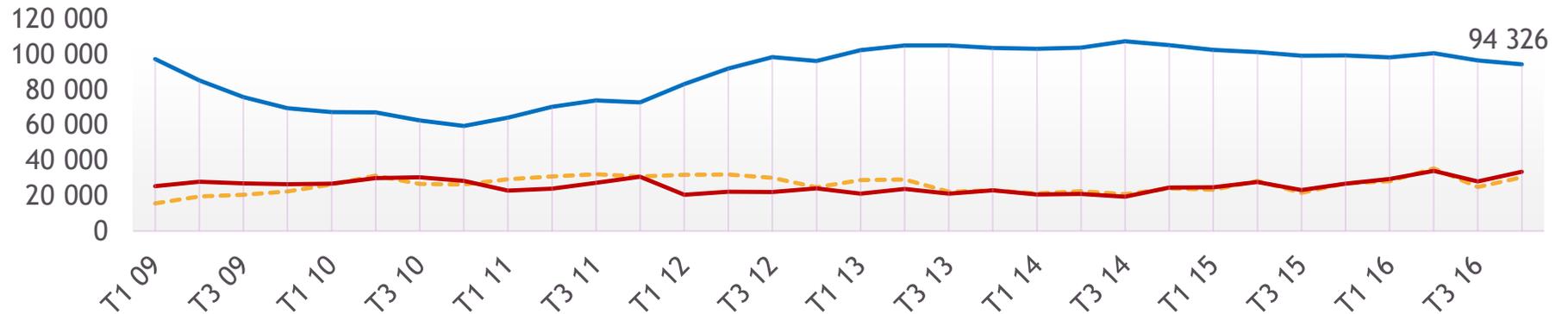
## III - Le marché

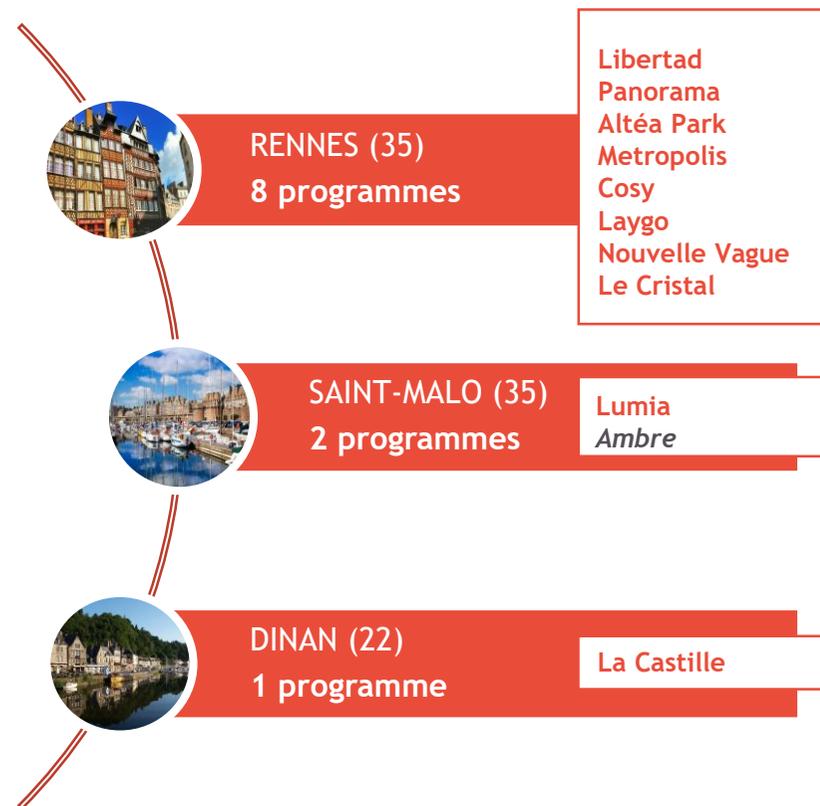
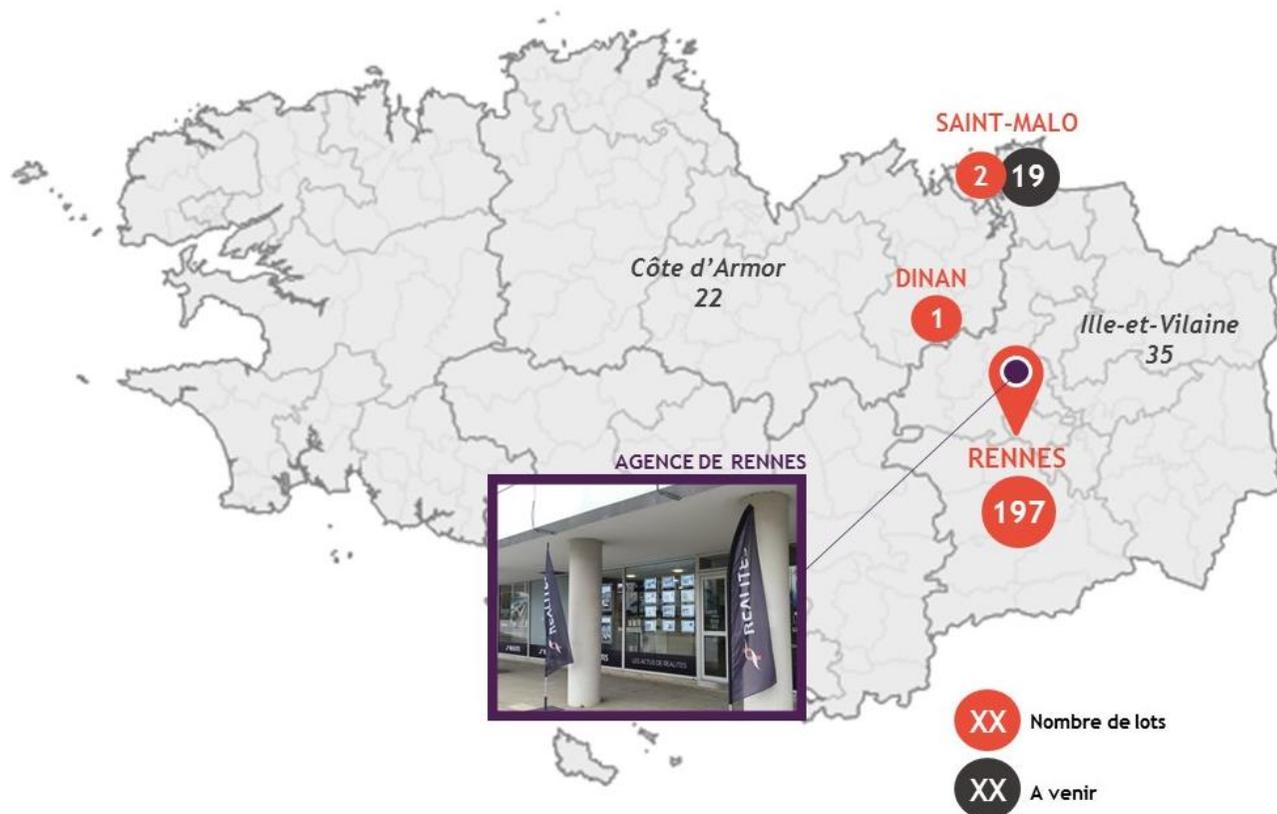
Réunion SFAF - Mars 2017  
07/03/2017

### Evolution annuelle depuis 1985



### Evolution trimestrielle depuis 2009





CA GLOBAL : 29,6 M€ HT



METROPOLIS - Rennes (35)



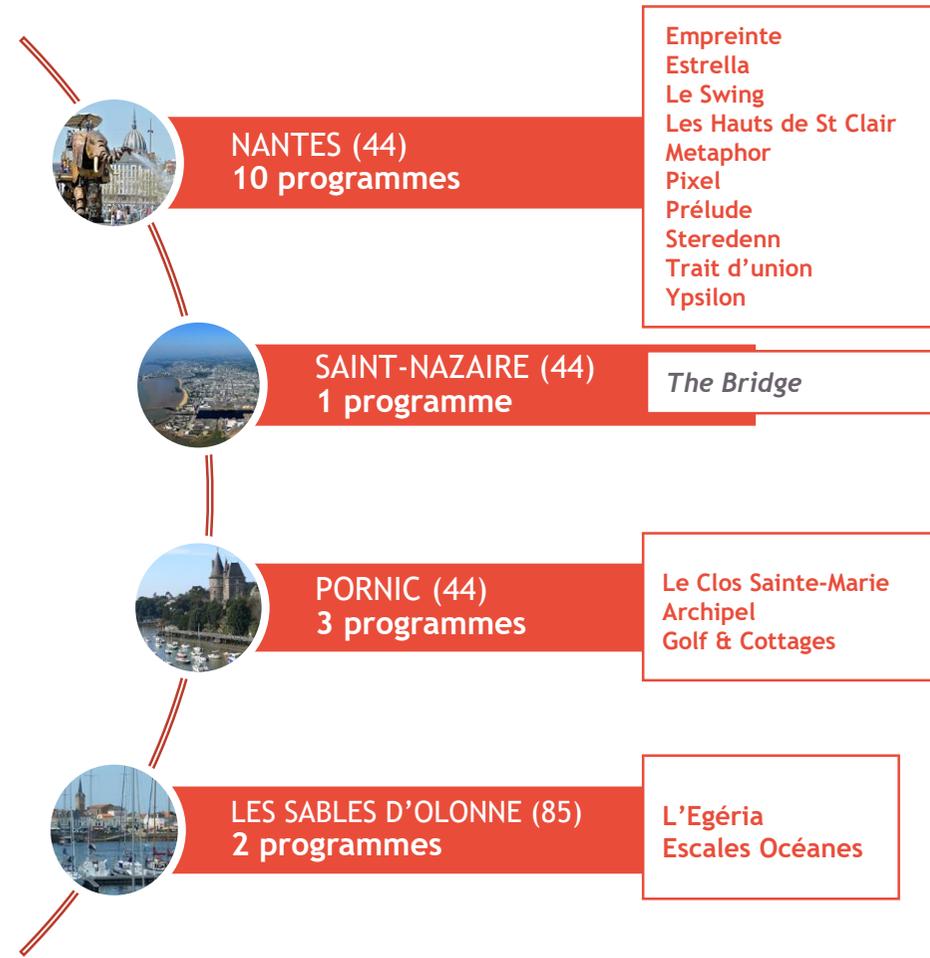
Pyramide  
d'Argent



PANORAMA - Rennes (35)



TROIS MATS - Saint Malo (35)



CA GLOBAL : 43 M€ HT



#UNIK - Nantes (44)



Pyramide  
d'Argent

ORIGAMI - Nantes (44)



LE CLOS SAINTE-MARIE - Pornic (44)





**LE MANS (72)**  
2 programmes

Abélia  
Nova



**ANGERS (49)**  
13 programmes

Aprilis  
Art de Ville  
Carré Bleu  
Garden Park  
Initial  
Le Carat  
L'Ecrin de la P.  
Les Terrasses d'H.  
My Lodge  
Oxygen  
Parenthèse  
Séquence  
Vérano

CA GLOBAL : 30,4 M€ HT



LE CARAT - Angers (49)

GREEN CAMPUS - Angers (49)



BLANCHE DE CASTILLE - Trélazé (49)



**LA ROCHELLE (17)**  
4 programmes

**Le 1873**  
Newtown (étudiante)  
Renaissance  
Quai 110

**XX** Nombre de lots

**CA GLOBAL : 18,9 M€ HT**



**MANGIN - La Rochelle (17)**



**LES HAUTS DE LA GENETTE - La Rochelle (17)**



**CPI MERIGNAC - Mérignac (16)**





# IV - La stratégie et les perspectives du groupe

## Objectifs opérationnels pour 2020

1500 lots répartis sur 5 régions

Développement axé sur le qualitatif  
plutôt que le quantitatif

Amélioration continue des processus  
sur l'ensemble des étapes de la production

## Objectifs économiques pour 2020

Franchir le cap des 200 M€ de volume d'activité annuel \*

*\* Y compris les projets de co-promotion mis en équivalence, à ne pas confondre avec un objectif de CA IFRS*