



# RÉSULTATS ANNUELS 2020

Réunion SFAF – vendredi 26 mars 2021

# LES INTERVENANTS

---



**Yann MERTZ**

Secrétaire Général



**Christophe de BRÉBISSON**

Directeur Général Maîtrise d'usage  
Cofondateur

# UN MODÈLE DE DÉVELOPPEUR TERRITORIAL



## MAÎTRISE D'OUVRAGE

93% du CA

- Logements
- Bureaux et locaux d'activité
- Médico-social et habitat géré
- Grands équipements

## MAÎTRISE D'USAGE

7% du CA

- Exploitation de résidences gérées seniors et étudiants
- Complexes sports et loisirs
- Santé & bien-être

## FONCIÈRE

- Portage des murs
- Portefeuille de biens servant à l'exploitation

## CHAÎNE DE VALEUR

> AMÉNAGEMENT

> CONSTRUCTION

> GESTION / EXPLOITATION

# CHIFFRES-CLÉS

## CREATION

**2003**

## EFFECTIFS

**520**

COLLABORATEURS  
dont 151 sur la Maîtrise d'usage

## IMPLANTATIONS

**14 sites**

EN FRANCE

**1 filiale**

À L'INTERNATIONAL  
(MAROC)

## CHIFFRE D'AFFAIRES

**204,8 M€**

+24 % vs. 2019

## DÉVELOPPEMENT FONCIER NET

**608 M€**

à fin 2020

## PERFORMANCE COMMERCIALE

Réservations

**291 M€**

+19 % vs. 2019

Actes

**229 M€**

11 % vs. 2019

# SOMMAIRE

1- FAITS MARQUANTS 2020

2- RÉSULTATS ANNUELS 2020

3- PERSPECTIVES 2021



**01**

**FAITS MARQUANTS  
2020**

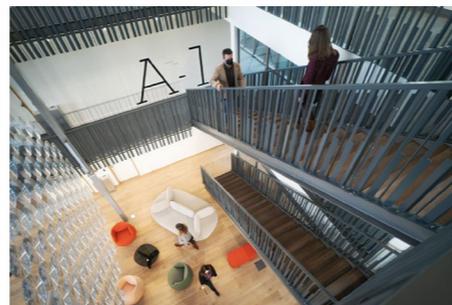
# UNE NOUVELLE DIMENSION POUR ACCOMPAGNER LA CROISSANCE FUTURE



## Nouveau siège social :

### L'Intrépide, Saint-Herblain (44) :

- ✓ S2 2020 : rénovation complète
- ✓ Janvier 2021 : installation
- ✓ Regroupement des équipes de Maîtrise d'ouvrage et de Maîtrise d'usage
- ✓ Création du premier centre Vista Santé *in situ* (ouverture en janvier 2021)
- ✓ Bien-être des collaborateurs et performance collective favorisés : labellisation BREEAM visée



## Rythme d'embauches élevé :

 **89**  
RECRUTEMENTS  
EN 2020

# POURSUITE DU DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS DE MAÎTRISE D'USAGE

## SECTEURS PORTEURS ET SYNERGIES AVEC LA MAÎTRISE D'OUVRAGE

### RÉSIDENCES GÉRÉES



- ✓ Résidences services pour séniors alternative au maintien à domicile et à l'EHPAD
- ✓ Une résidence ouverte sur 2020 à Saumur (49)
- ✓ Résidences sous gestion : 4
- ✓ Pipe de résidences : 25 à l'horizon 2025, **toutes construites par REALITES**



- ✓ Résidences étudiantes « en toute sérénité »
- ✓ Acquisition de Cap'Etudes en janvier 2020 (création : 2003)
- ✓ Résidences sous gestion : 14
- ✓ Pipe de résidences : 20 à l'horizon 2025
- ✓ TO stable à 93 % malgré la crise sanitaire

### SANTÉ



- ✓ Centres médicaux et paramédicaux
- ✓ 4 projets en développement
- ✓ Un positionnement en phase avec la tendance au regroupement des professionnels de santé



- ✓ Un concept de « centres sport-santé » novateur
- ✓ Ouverture du premier centre en janvier 2021 au sein de L'Intrépide (44)

### SPORTS & LOISIRS



- ✓ Complexes indoor sports et loisirs
- ✓ 1 établissement ouvert en 2020 aux Sables d'Olonne (85)
- ✓ 3 projets en développement

# POURSUITE DU DÉVELOPPEMENT DES GRANDS PROJETS

EN FRANCE ET À L'INTERNATIONAL



**Stade Bauer à Saint-Ouen-sur-Seine (93) :**  
reprise du projet de  
réhabilitation, entrée au capital  
du Red Star FC



**Hôtel Lincoln à Casablanca :**  
achat du foncier et lancement  
des travaux de réhabilitation

# DES ENGAGEMENTS CONCRETS

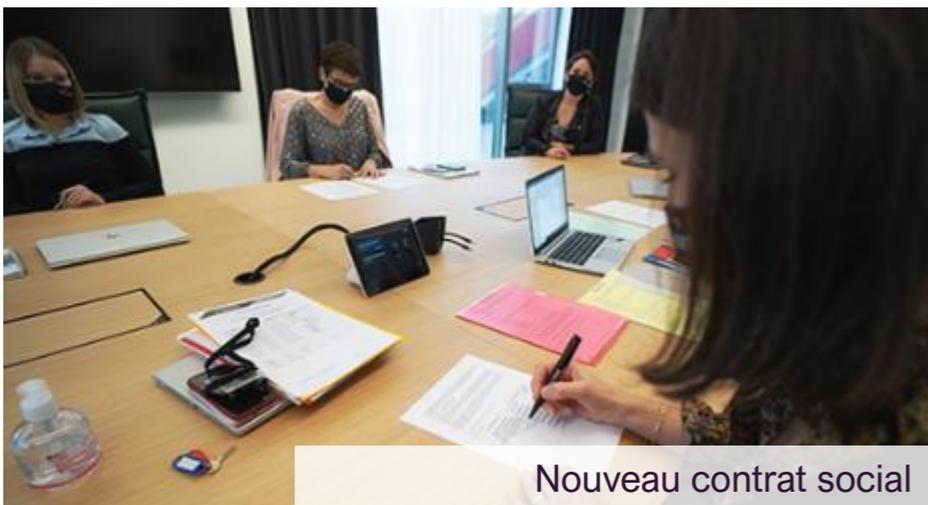
AU SERVICE DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL



Lancement du Fonds de dotation



Investissement dans la Compagnie des Amandes



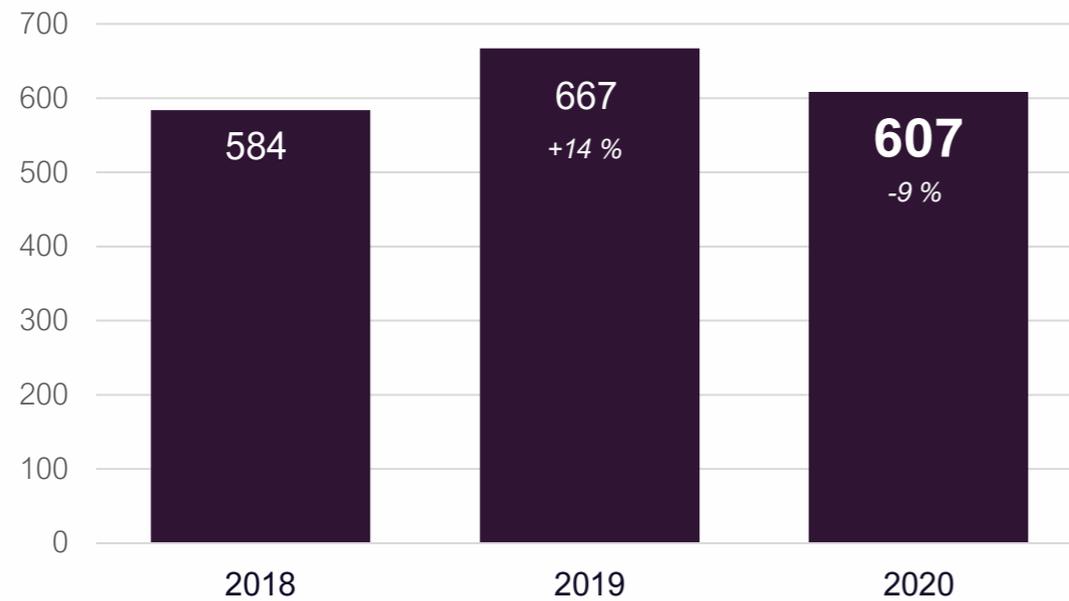
Nouveau contrat social

**DES PREUVES MAINTENANT.**  
**ON LEUR LAISSE LA PAROLE POUR VOUS DIRE**  
**EN QUOI REALITES EST *utile***  
**aux territoires, à notre environnement, aux talents et à nos clients...**  
RENDEZ-VOUS SUR NOS **RÉSEAUX SOCIAUX**  
ET SUR **WWW.UTILES-MAINTENANT.COM**

Statut d'entreprise à mission depuis janvier 2021

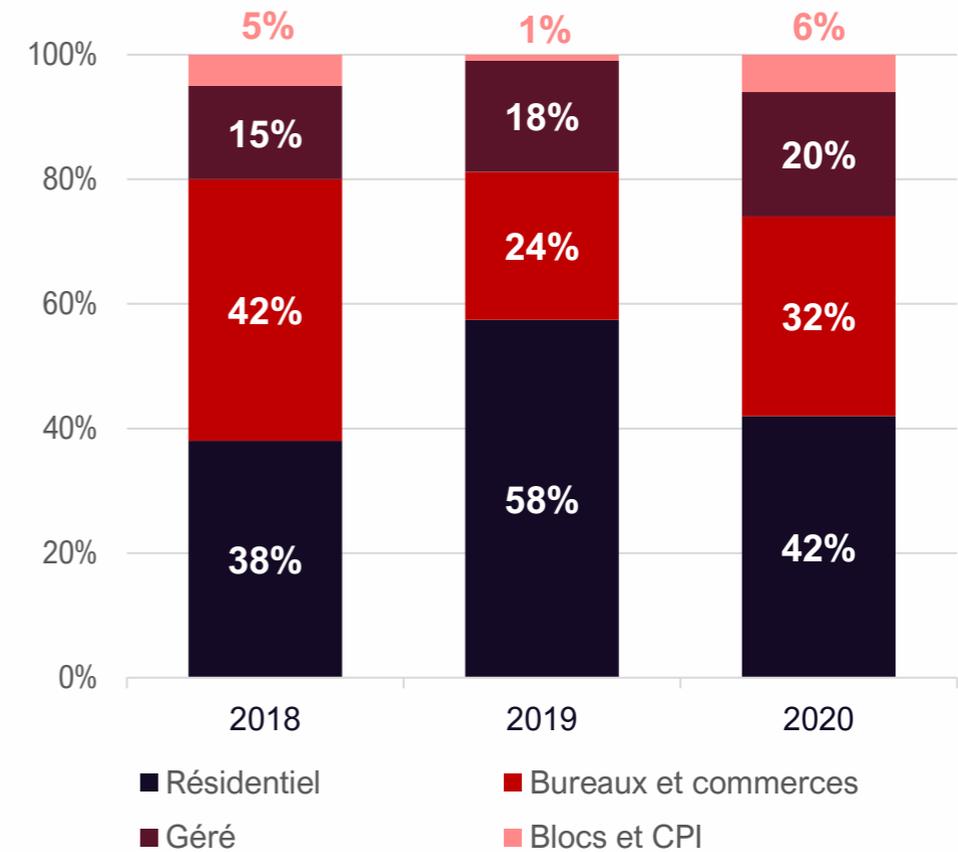
# DÉVELOPPEMENT FONCIER SOLIDE

CA DÉVELOPPÉ NET (CA HT – M€)



- ✓ Supérieur à l'objectif (500 M€) malgré la décision d'arrêter un projet de 25 000 m<sup>2</sup> de bureaux en 2<sup>e</sup> couronne parisienne

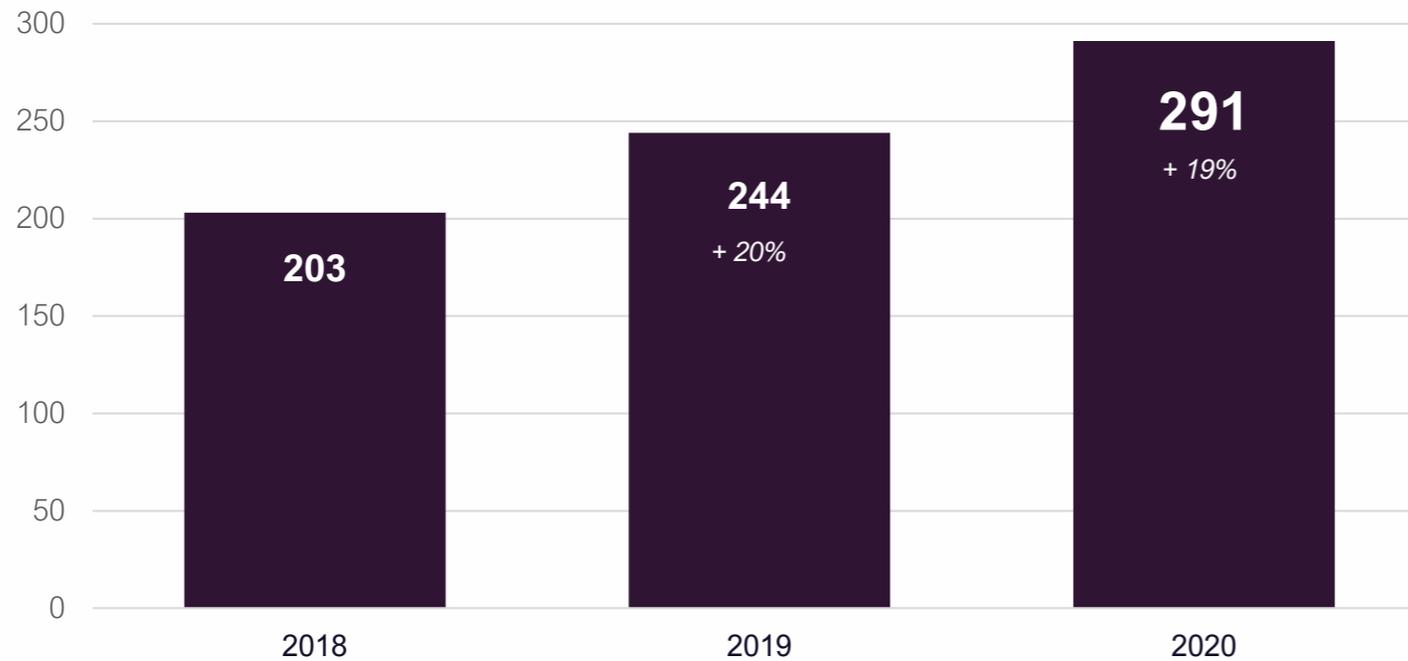
RÉPARTITION DU DÉVELOPPEMENT PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS



- ✓ Un développement équilibré sur la typologie d'actifs

# FORTE CROISSANCE DES RÉSERVATIONS

EVOLUTION DES RÉSERVATIONS (CA HT – M€)



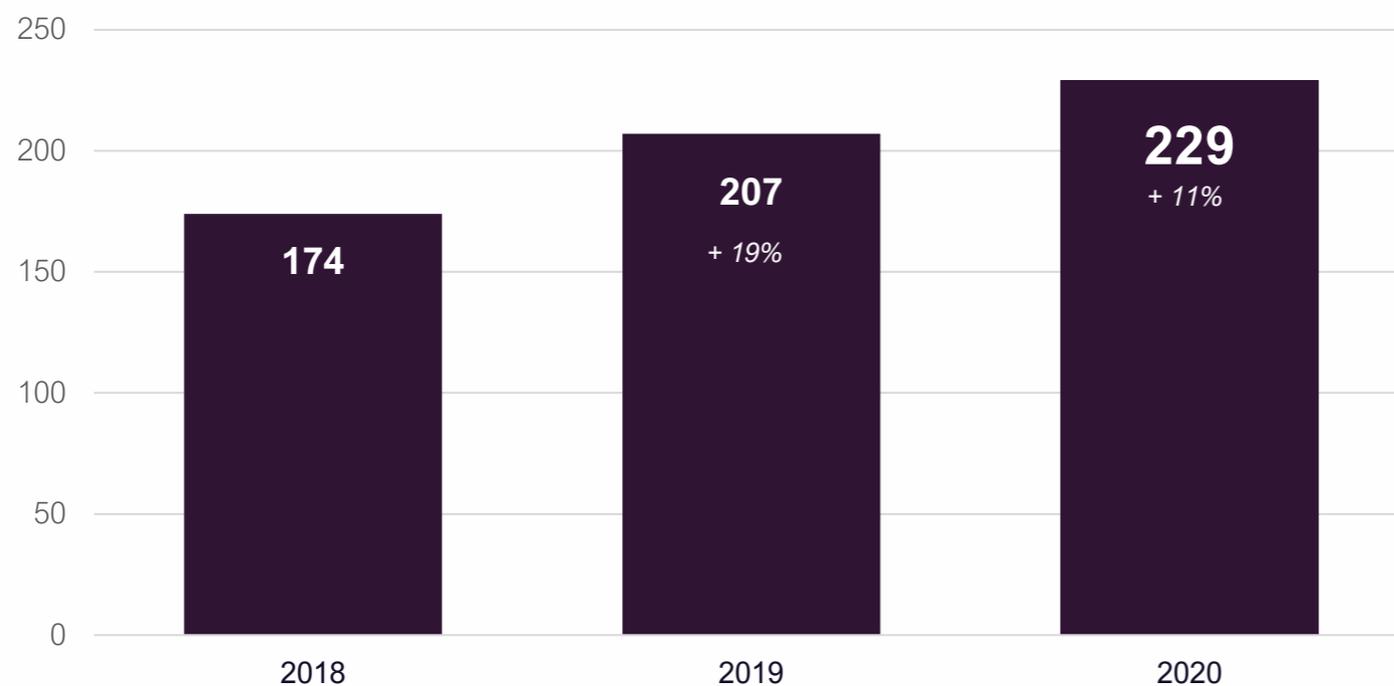
**REALITES**  **+ 19%**  
**FRANCE**  **- 24%**

- ✓ **Surperformance marché :**  
En France, les réservations au détail ont baissé de -24 %\* par rapport à 2019, soit plus de 30 000 logements.

\* Source : ECLN, SDES CGDD

# FORTE CROISSANCE DES ACTES

EVOLUTION DES ACTES (CA HT – M€)



**REALITES**  **+ 11%**  
**FRANCE**  **- 32%**

- ✓ **Surperformance marché :**  
En France, les actes nets au détail ont baissé de -32 % par rapport à 2019, soit 40 000 logements.

\* Source : FPI-France

# RENFORCEMENT DE LA STRUCTURATION FINANCIÈRE DU GROUPE

Mars : Levée de 15 M€ d'EURO PP

Juin : Souscription d'un PGE pour 21,5 M€

Juillet : Augmentation de Capital pour 14,8 M€

Décembre : Augmentation de Capital et nouveaux TSSDI souscrits intégralement par 49 Managers du groupe pour 9,7 M€



**02**

**RÉSULTATS  
ANNUELS 2020**

# FORTE PERFORMANCE ÉCONOMIQUE

CHIFFRE D'AFFAIRES :

**204,8 M€**

+24 % vs. 2019

EBITDA :

**24,3 M€**

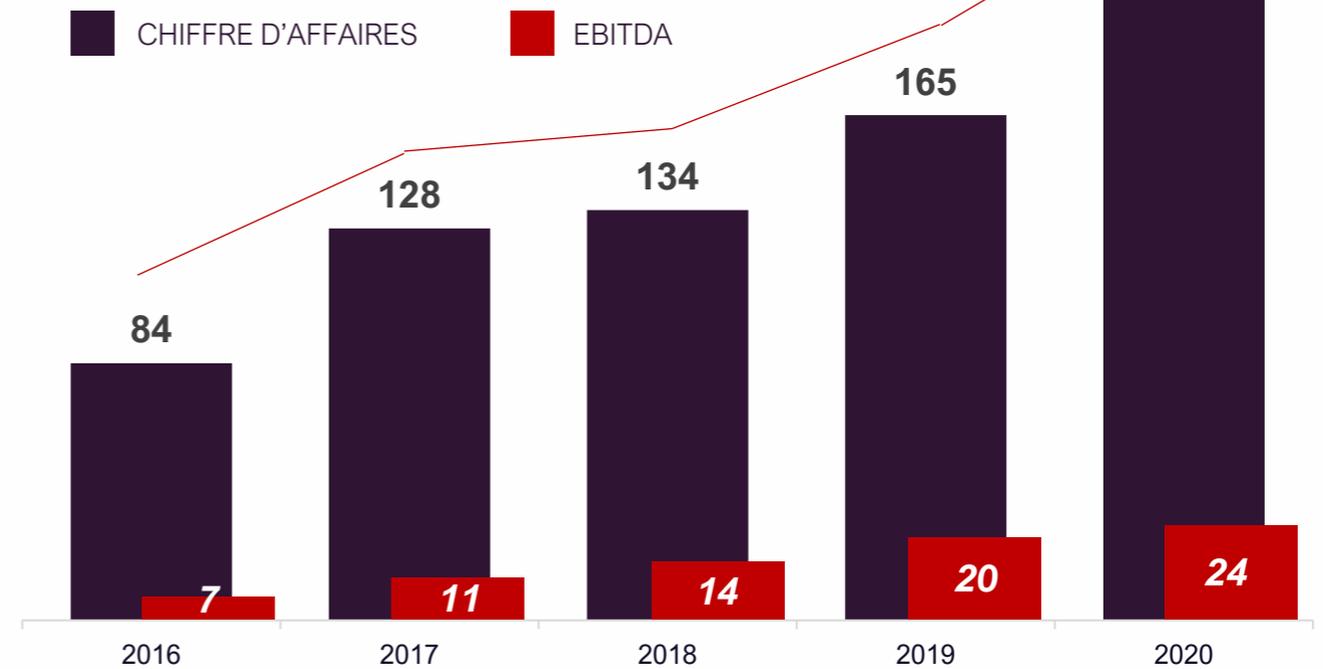
11,7 % du CA

RNPG:

**6,1 M€**

3,0 % du  
CA

## CROISSANCE DU CA ET DE L'EBITDA 2016-2020 (HT – M€)



- ✓ Croissance moyenne de 25 % sur les 4 dernières années
- ✓ Cap des 200 M€ dépassé
- ✓ Performance solide malgré l'impact du premier confinement
- ✓ Progression constante et maîtrisée des indicateurs de rentabilité

# RÉSULTATS ANNUELS 2020

## COMPTE DE RÉSULTAT (1/2)

- ✓ Croissance du chiffre d'affaires supérieure aux attentes
- ✓ Marge d'EBITDA supérieure aux anticipations grâce à la forte dynamique du 2<sup>e</sup> semestre
- ✓ Poursuite de l'investissement dans le capital humain pour préparer l'avenir
- ✓ Accroissement des amortissements lié à l'augmentation des activités de Maîtrise d'usage (fort impact IFRS 16)
- ✓ Fort effet de base 2019 dans les autres produits opérationnels impactant le résultat pour 5,2 M€ lié au changement de méthode de consolidation de la filiale HEURUS.
- ✓ Retraité de cet élément non-courant, le résultat opérationnel est en croissance de 27%.

<i>En millions d'euros</i>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	Variation
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>204,8</b>	<b>165,4</b>	<b>+23,8%</b>
Achats consommés et charges externes	-147,7	-130,1	+13,5%
Charges de personnel	-31,5	-22,0	+43,2%
Impôts et taxes	-1,4	-1,1	
Autres charges opérationnelles	-0,4	-0,2	
Autres produits opérationnels	0,6	7,1	
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	-0,1	0,1	
<b>EBITDA</b>	<b>24,3</b>	<b>19,3</b>	<b>+25,8%</b>
<i>EBITDA en % du CA</i>	11,9%	11,7 %	
Dotations aux amortissements et aux provisions	-10,7	-3,5	x3
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>13,6</b>	<b>15,9</b>	<b>-14,3%</b>
<i>RO en % du CA</i>	6,6 %	9,6 %	

# RÉSULTATS ANNUELS 2020

## COMPTE DE RÉSULTAT (2/2)

- ✓ Résultat financier stable
- ✓ Le RNPG représente 78% du résultat net, en baisse par rapport à 2019 (impact COVID estimé à 1,7 M€)

<i>En millions d'euros</i>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	Variation
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>13,6</b>	<b>15,9</b>	-14,3%
<i>RO en % du CA</i>	6,6 %	9,6 %	
Résultat financier	-4,5	-4,9	
Impôt sur le résultat	-1,3	-2,0	
<b>RESULTAT NET</b>	<b>7,9</b>	<b>8,9</b>	-11,2%
<i>RN en % du CA</i>	3,9%	5,4%	
<b>Dont RNPG</b>	<b>6,1</b>	<b>7,6</b>	-19,7%
<i>Part du RNPG sur RN</i>	78,5 %	84,4 %	
Résultat net par action – Part du Groupe	1,72	2,91	

# RÉSULTATS ANNUELS 2020

## COMPTE DE RÉSULTAT PAR MÉTIER

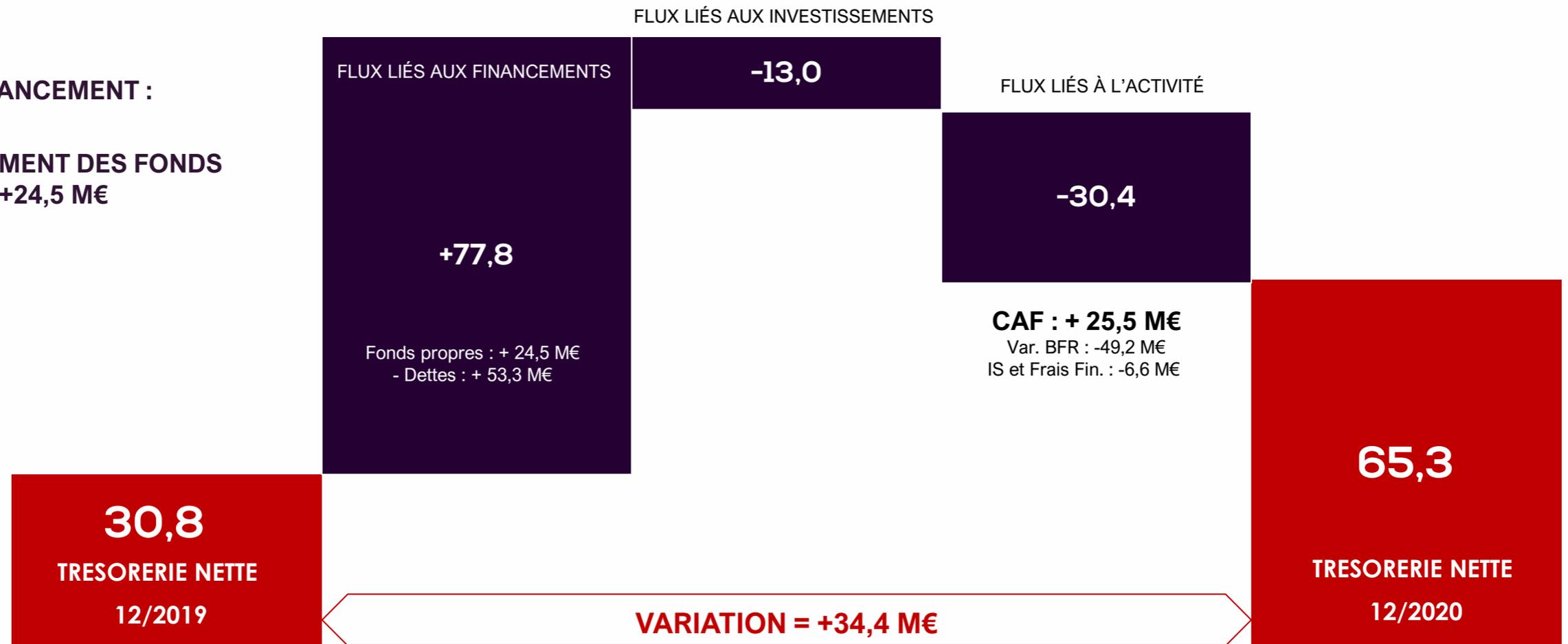
- ✓ Une activité de Maîtrise d'usage encore en phase de développement dont la rentabilité pèse à date sur la rentabilité globale du Groupe, mais qui dispose d'un fort potentiel de développement.
- ✓ L'amélioration attendue des taux de remplissage des résidences devrait permettre à cette activité d'être globalement profitable dès 2023 et d'atteindre une rentabilité normative à horizon 2025, avec un fort potentiel de création de valeur.

<i>En millions d'euros</i>	<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	<b>%</b>	<b>Maîtrise d'usage</b>	<b>%</b>	<b>Total</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>190,1</b>	100%	<b>14,6</b>	100%	<b>204,8</b>
<b>EBITDA</b>	<b>17,2</b>	9,0%	<b>7,1</b>	48,6%	<b>24,3</b>
Dotations aux amortissements et aux provisions	-3,2	-1,7%	-7,5	-51,4%	-10,7
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>14,0</b>	7,4%	<b>-0,4</b>	-2,7%	<b>13,6</b>

# RÉSULTATS ANNUELS 2020

## TABLEAU DE FLUX

- ✓ **CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT : +25,5 M€**
- ✓ **RENFORCEMENT DES FONDS PROPRES : +24,5 M€**



# RÉSULTATS ANNUELS 2020

## BILAN ACTIF

- ✓ Accroissement des droits d'utilisation avec l'intégration des activités HEURUS et CAP'ETUDES
- ✓ Variation des immeubles de placement liée à deux actifs précédemment classés en Immobilisations corporelles
- ✓ Stocks en hausse liés à la forte croissance de l'activité
- ✓ Augmentation du poste clients en ligne avec l'activité

<i>En millions d'euros</i>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Immobilisations corporelles et incorporelles	31,3	34,7
Droits d'utilisation sur contrats de locations	50,3	23,2
Immeubles de placement	11,0	3,3
Participations et autres actifs non courants	7,8	2,6
<b>Total Actifs non courants</b>	<b>100,4</b>	<b>63,8</b>
Stocks et travaux en cours	190,7	138,4
Clients et comptes rattachés	82,1	69,8
Autres actifs courants	61,6	52,9
Trésorerie et équivalents de trésorerie	76,2	42,8
<b>Total Actifs courants</b>	<b>410,6</b>	<b>304,0</b>
<b>TOTAL ACTIFS</b>	<b>511,0</b>	<b>367,8</b>

# RÉSULTATS ANNUELS 2020

## BILAN PASSIF

- ✓ Deux augmentations de capital pour un total de 19,7 M€ dont une de 4,9 M€ souscrite par 49 collaborateurs
- ✓ Souscription de dette brute nouvelle à hauteur de 76,6 M€

<i>En millions d'euros</i>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Capitaux Propres</b>	<b>102,8</b>	<b>75,6</b>
Emprunts non courants	112,5	65,3
Passifs non courants sur contrats de location	49,9	21,7
Autres passifs non courants	13,5	12,2
<b>Total Passifs non courants</b>	<b>175,9</b>	<b>99,3</b>
Provisions courantes	2,0	1,4
Fournisseurs et comptes rattachés	88,0	84,5
Emprunts courants	57,2	46,4
Passifs courants sur contrats de location	7,8	2,6
Autres passifs courants	77,3	58,0
<b>Total Passifs courants</b>	<b>232,3</b>	<b>192,9</b>
<b>TOTAL PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES</b>	<b>511,0</b>	<b>367,8</b>

# RÉSULTATS ANNUELS 2020

## UN GEARING MAÎTRISÉ

**88 %**

hors dettes sur actifs  
immobiliers et  
obligations locatives

**76 M€**

de trésorerie active

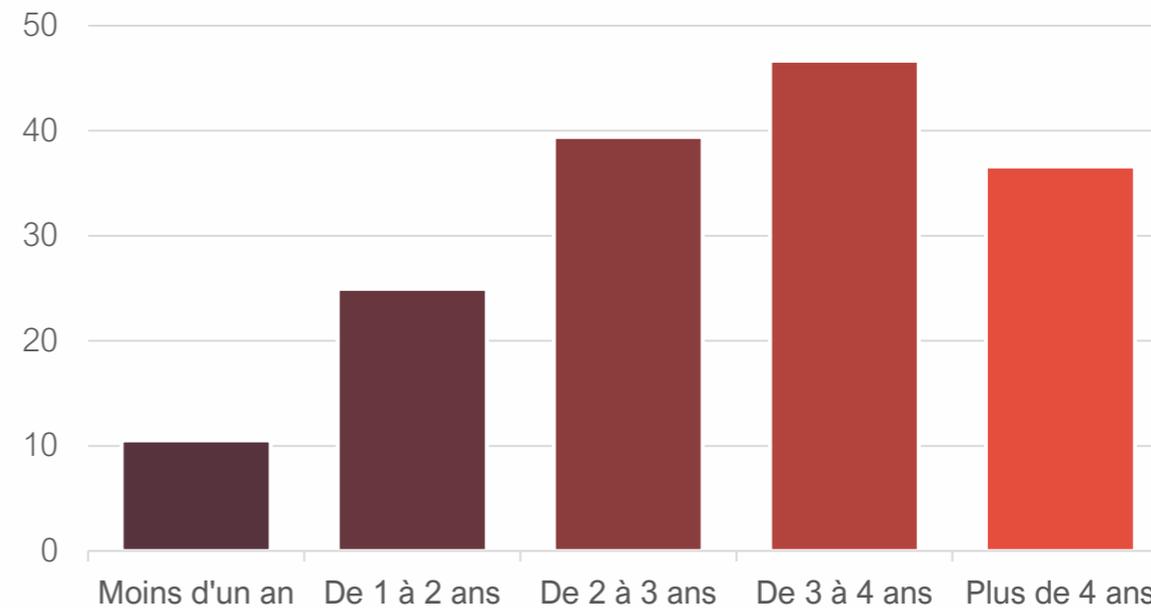
- ✓ Une structure financière robuste
- ✓ Une trésorerie active élevée pour préparer l'avenir

<i>En millions d'euros</i>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Dettes sur emprunts obligataires	72,3	48,6
Ouvertures de crédits aux SCCV	34,9	25,2
Autres dettes financières	59,1	27,2
Trésorerie active	-76,2	-42,8
<b>Endettement net</b>	<b>90,2</b>	<b>58,1</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>102,8</b>	<b>75,6</b>
<b>Gearing hors dettes liées à des actifs immobiliers</b>	<b>88%</b>	<b>77%</b>

# MATURITÉ ÉCHELONNÉE DE L'ENDETTEMENT

- ✓ Un coût moyen de financement en forte baisse

MATURITÉ DES DETTES À MOYEN TERME EN M€  
(hors dettes sur découverts bancaires)

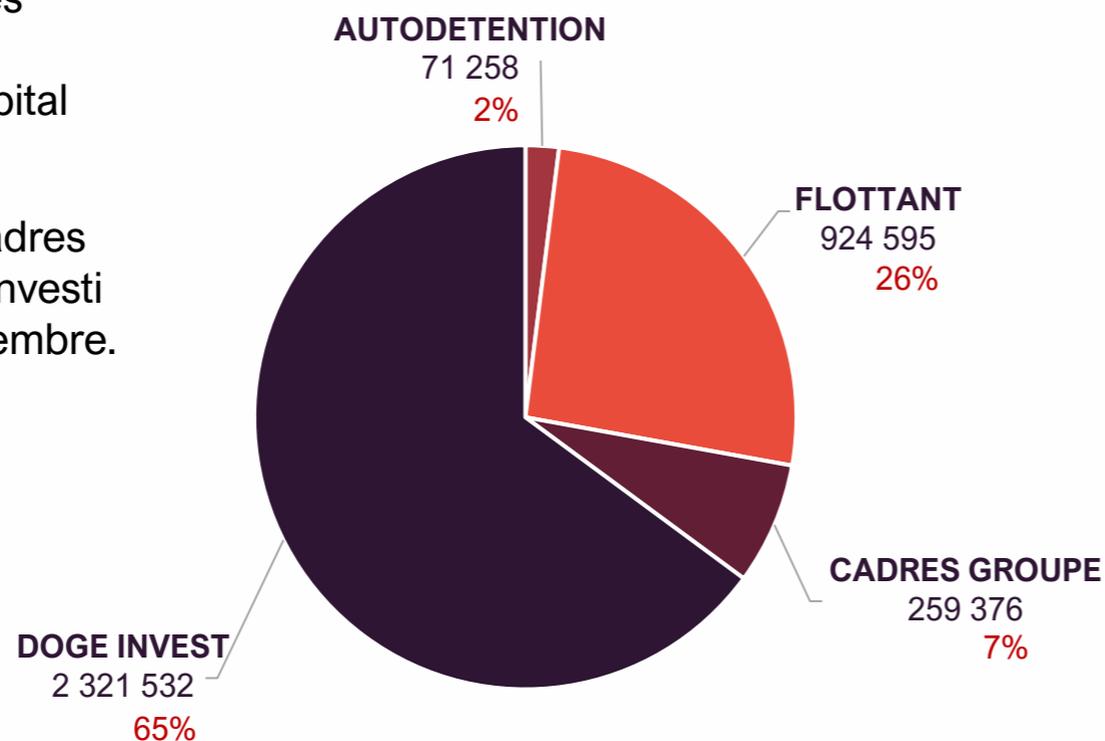


# FICHE BOURSIÈRE

UN PROJET PORTÉ PAR SES FONDATEURS ET SES ÉQUIPES

- ✓ Forte implication des fondateurs et du management au capital du Groupe
- ✓ Engagement des cadres du Groupe qui ont investi pour 10 M€ fin décembre.

RÉPARTITION DU CAPITAL AU 10/02/2021



Marché : Euronext Growth

ISIN : FR0011858190

Mnémono : ALREA

Nombre de titres : 3 576 761

Cours de bourse du 25/03 : 27,10 €

Capitalisation boursière : 97 M€

PROPOSITION DE  
DIVIDENDE :

**0,70€**  
par action

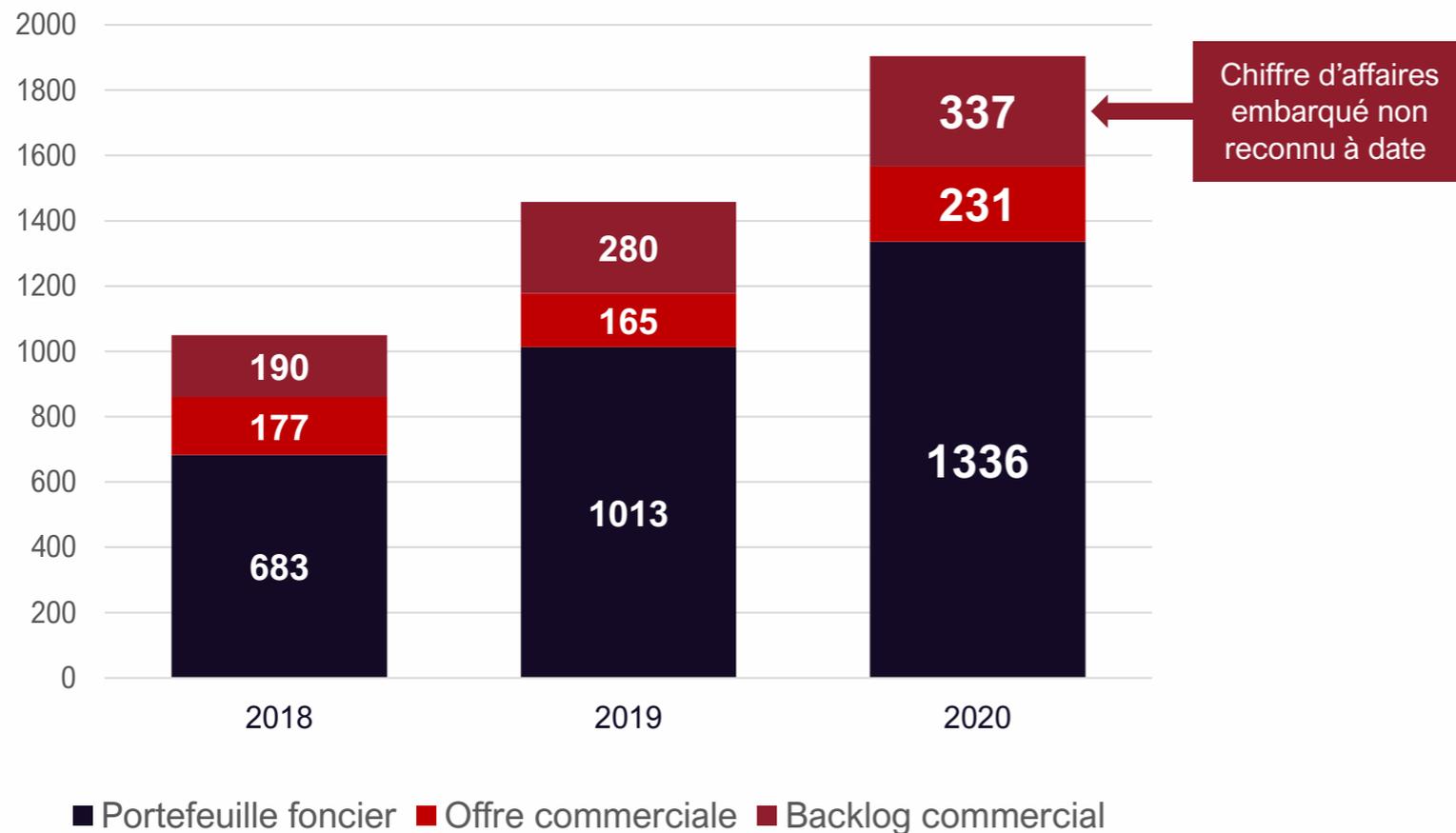


**03**

**PERSPECTIVES  
2021**

# EXCELLENTE VISIBILITÉ SUR L'ACTIVITÉ FUTURE DU GROUPE

CARNET DE COMMANDES (M€ HT)



- ✓ CA embarqué (backlog) en progression de 20% sur 2020
- ✓ Offre commerciale renouvelée et dynamique dans un marché marqué par une crise de l'offre
- ✓ Portefeuille foncier en progression de 32% qui donne une excellente visibilité sur l'activité future du groupe

# OFFRE COMMERCIALE EN FORTE HAUSSE

	31/12/2020	31/12/2019	Evolution
Offre commerciale	231,3 M€ HT	165,4 M€ HT	+39,8%



- ✓ **Pertinence du modèle :** renouvellement du portefeuille dans un contexte de marché marqué par une crise de l'offre.
- ✓ **Au plan national, l'offre commerciale s'est contractée de -14% sur la même période :** réelle problématique qui est celle d'un marché sous tension, liée à la fois à une baisse des délivrances des permis de construire (élections municipales) et de la capacité de production (COVID-19).

**REALITES**  + 40%  
FRANCE  - 14%

Sources : SDES, FPI-France

# OBJECTIFS 2021 EN LIGNE AVEC LE PROJET AMBITIONS 2025

CHIFFRE D'AFFAIRES  
CONSOLIDÉ :

> 250 M€

RÉSULTAT  
OPÉRATIONNEL :

17 M€

AMBITIONS 2025

CHIFFRE D'AFFAIRES  
CONSOLIDÉ

x4  
vs. 2020

RÉSULTAT  
OPÉRATIONNEL

8%

# SYNTHÈSE 2020 ET PERSPECTIVES 2021

**Forte croissance  
de l'activité sur 2020**

**Surperformance du  
marché**

**Fort réservoir de  
croissance embarquée**

**Amélioration structurelle  
de la rentabilité**

**Renforcement de la  
structure financière**

**Croissance soutenue  
attendue pour 2021**



# QUESTIONS-RÉPONSES

# GLOSSAIRE

The background of the page is a dark, monochromatic photograph of a modern building. The building's facade is composed of a grid of rectangular panels, some of which are slightly offset, creating a sense of depth and architectural complexity. The lighting is dramatic, with strong highlights and deep shadows, emphasizing the geometric forms. The overall tone is professional and sophisticated.

# GLOSSAIRE

---

- ✓ **Actes** : pour l'année en cours, les logements réservés pour lesquels l'acte de vente notarié ou le contrat sous seing privé ont été signés.
- ✓ **Backlog commercial** recouvre pour les Ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA), les logements réservés pour lesquels l'acte de vente notarié n'a pas encore été signé et les logements réservés non livrés pour lesquels l'acte de vente notarié a été signé à hauteur de la partie non encore prise en chiffre d'affaires (sur un programme avancé à 30 %, 30 % du chiffre d'affaires d'un logement pour lequel l'acte de vente notarié a été signé est comptabilisé en chiffre d'affaires, 70 % sont inclus dans le backlog).
- ✓ **Carnet de commandes** comprend (i) le portefeuille foncier, (ii) l'offre commerciale, et (iii) le backlog commercial.
- ✓ **Développement foncier** : revenus futurs potentiels de la commercialisation de programmes sur l'ensemble des terrains pour lesquels un engagement (i.e. une promesse de vente) a été signé au cours de l'année.
- ✓ **Lots livrés en stock** : logements non vendus des programmes immobiliers achevés.
- ✓ **Offre commerciale** : revenus futurs potentiels sur la base des opérations lancées commercialement, c'est-à-dire la totalité des logements non réservés à cette date (déduction faite des tranches commerciales non ouvertes).
- ✓ **Portefeuille foncier** : revenus futurs potentiels liés à la commercialisation de programmes sur l'ensemble des terrains pour lesquels tout engagement (i.e. une promesse de vente) a été signé.
- ✓ **Réservations** : pour l'année en cours, les logements réservés pour lesquels l'acte de vente notarié n'a pas encore été signé (pour les Ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA)).
- ✓ **Volume d'activité** : ensemble des opérations sur lesquelles REALITES travaille, dont la comptabilisation peut intervenir en intégration globale ou être mise en équivalence (selon la gouvernance de ladite opération). Ce n'est pas un chiffre d'affaires.

# AVERTISSEMENT

---

Ce document peut contenir des données financières estimatives, des informations sur des projets et transactions à venir et des résultats / performances anticipés. Ces données prospectives sont fournies à titre purement estimatif. Elles sont exposées aux risques et aux incertitudes du marché et peuvent varier sensiblement par rapport aux résultats réels qui sont publiés par la suite. Les données financières estimées ont été soumises au Conseil d'administration et n'ont pas fait l'objet d'une validation par les commissaires aux comptes titulaires.

En outre, il ne peut pas être exclu que certains risques décrits au chapitre 3 du document d'enregistrement universel déposé auprès de l'AMF sous le numéro R. 20-013 en date du 1<sup>er</sup> juillet 2020 puissent avoir un impact sur les activités du Groupe et la capacité de la Société à réaliser ses objectifs. La Société ne prend donc aucun engagement ni ne donne aucune garantie sur la réalisation des objectifs et ne s'engage pas à publier ou communiquer d'éventuels rectificatifs ou mises à jour de ces éléments.

**Relations analystes/investisseurs et presse :**

REALITES - Arnaud Tesson  
+33 2 40 75 50 91 - [comfi@realites.com](mailto:comfi@realites.com)

**Contact agence :**

CAPVALUE  
+33 80 81 50 00 - [info@capvalue.fr](mailto:info@capvalue.fr)



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

**MERCI de votre participation !**

*utiles*  
**EN ACTIONS**  
→ LE CLUB DES ACTIONNAIRES DE REALITES