



 **REALITES**
L'INTELLIGENCE DES TERRITOIRES



Euronext Growth Paris
Isin FR0011858190
Mnémo ALREA

**PLATEFORME DE SERVICES
ET PROJETS IMMOBILIERS INNOVANTS**
RÉSULTATS ANNUELS 2021

UN EXERCICE EN TRÈS FORTE CROISSANCE, CONFORME À LA STRATÉGIE DE REALITES

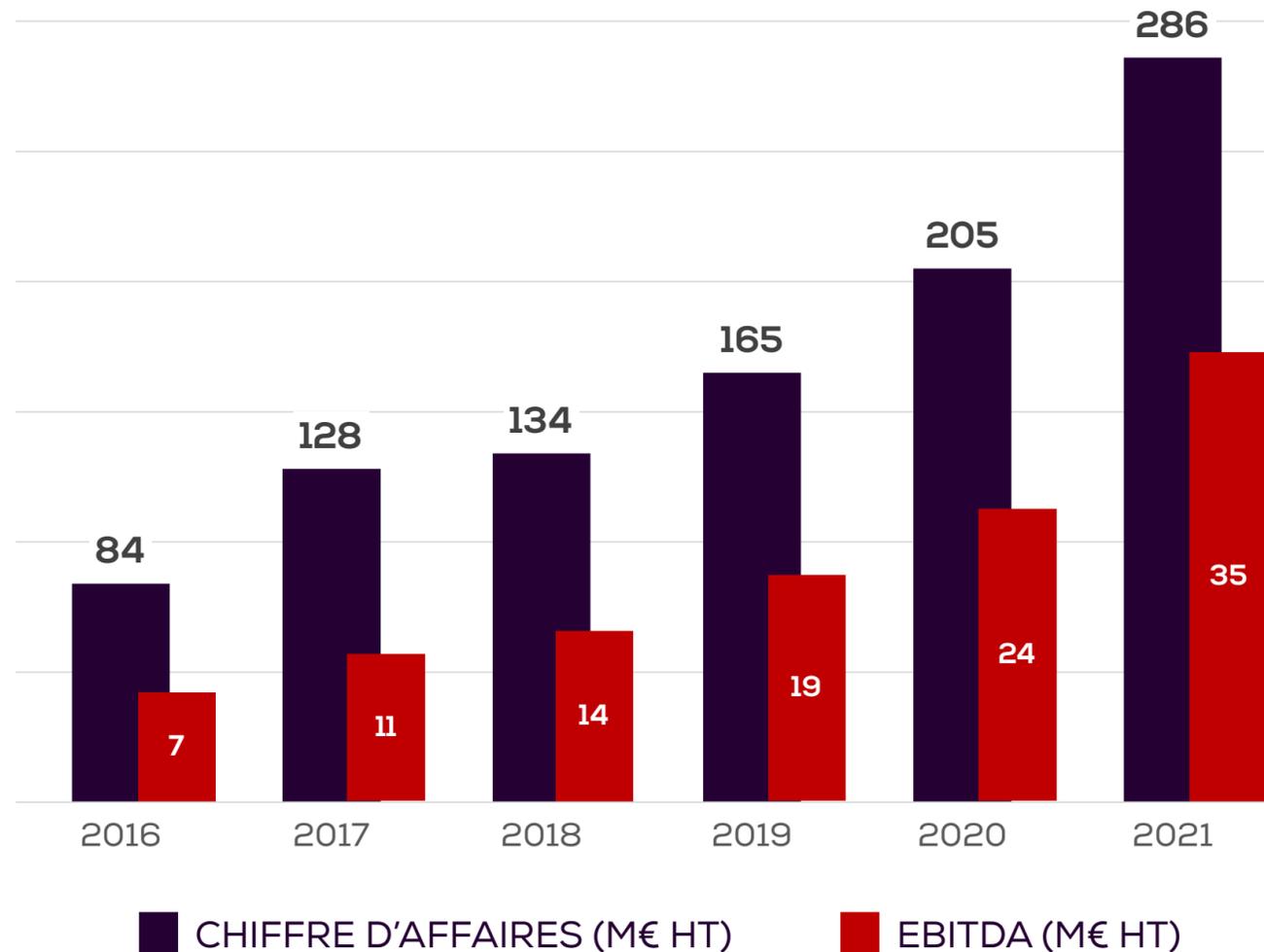
- Succès de la plateforme de services et de projets immobiliers innovants
- Forte progression des résultats 2021
- REALITES, en avance sur son plan Ambitions 2025



RÉSULTATS 2021

PRINCIPAUX INDICATEURS DE PERFORMANCE

PROGRESSION CHIFFRE D'AFFAIRES
ET EBITDA DEPUIS 2016



CHIFFRE D'AFFAIRES

+39,5 %

285,7 M€

CARNET DE COMMANDES

+28,9 %

2 454,1 M€

EBITDA

+43,2 %

34,8 M€

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

+51,9 %

20,7 M€

CAPITAUX PROPRES

+7,4 %

110,4 M€

TRÉSORERIE ACTIVE

+29,8 %

98,9 M€

COMPTE DE RÉSULTAT

- Forte progression de l'EBITDA et du résultat opérationnel conforme avec l'activité et la montée en puissance de l'activité Maîtrise d'usage
- Hausse des charges financières en lien avec la forte croissance de l'activité et impact IFRS16 de 0,5 M€
- Progression solide du résultat net et du RNPG dans un contexte d'investissements soutenus et de hausse des financements pour accompagner l'accélération de l'activité

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2021	31/12/2020	Variation
Chiffre d'affaires	285,7	204,8	+39,5%
Achats consommés et charges externes	-201,5	-147,7	+36,4%
Charges de personnel	-48,6	-31,5	+54,2%
Impôts et taxes	-2,0	-1,4	
Autres charges opérationnelles	-1,4	-0,4	
Autres produits opérationnels	2,1	0,6	
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	0,3	-0,1	
EBITDA	34,8	24,3	+43,2%
<i>EBITDA en % du CA</i>	<i>12,2%</i>	<i>11,9%</i>	
Dotations aux amortissements et aux provisions	-14,1	-10,7	
Résultat opérationnel	20,7	13,6	+51,9%
Résultat financier	-8,9	-4,5	
Impôt sur le résultat	-1,2	-1,3	
Résultat net	10,6	7,8	+35,9%
Résultat net - Part des intérêts minoritaires	2,5	1,7	
Résultat net - Part du groupe	8,0	6,1	+31,1%
Résultat net par action - Part du Groupe			
Dilué	2,25	1,72	+30,8%
Non dilué	2,25	1,72	

CONTRIBUTION DES ACTIVITÉS

<i>En millions d'euros</i>	Holding	Maîtrise d'ouvrage	Maîtrise d'usage	Foncière	REALITES BuildTech	RSE	Opérations inter-palliers	TOTAL
Chiffre d'affaires	31,8	274,4	21,2	2,2	9,3	0,3	(53,5)	285,7
EBITDA	5,9	24,8	7,0	0,4	(0,2)	(2,5)	(0,7)	34,8
<i>EBITDA en % du CA</i>	<i>18,7%</i>	<i>9,0%</i>	<i>33,1%</i>	<i>19,3%</i>	<i>-2,6%</i>		<i>1,3%</i>	<i>12,2%</i>
Résultat opérationnel	1,9	23,5	(2,3)	0,8	(0,1)	(2,5)	(0,7)	20,7
<i>RO en % du CA</i>	<i>5,9%</i>	<i>8,6%</i>	<i>-10,6%</i>	<i>38,2%</i>	<i>-1,1%</i>			<i>7,2%</i>
KPI								
Charges de personnel	(11,0)	(22,6)	(8,0)	-	(5,7)	(1,4)		(48,6)
% masse salariale / CA	34,5%	8,2%	37,6%	-	61,0%			17,0%
% activité RSE								0,9%

BILAN ACTIF

- Immobilisations intégrant les acquisitions de TESSA Industrie et Midi et Demi
- Accroissement des droits d'utilisation lié à l'ouverture de deux nouvelles résidences Heurus et au nouveau siège social du Groupe
- Hausse des stocks en cohérence avec la forte croissance de l'activité
- Augmentation du poste clients en ligne avec l'activité
- Trésorerie active à son plus haut historique

En milliers d'euros

	31/12/2021	31/12/2020
Immobilisations corporelles et incorporelles	47,0	31,3
Droits d'utilisation sur contrats de locations	96,8	50,3
Immeubles de placement	12,7	11,0
Participations et autres actifs non courants	12,1	7,8
Total Actifs non courants	168,6	100,4
Stocks et travaux en cours	268,0	190,7
Clients et comptes rattachés	98,6	82,1
Autres actifs courants	80,1	61,6
Trésorerie et équivalents de trésorerie	98,9	76,2
Total Actifs courants	545,6	410,6
TOTAL ACTIFS	714,2	511,0

BILAN PASSIF

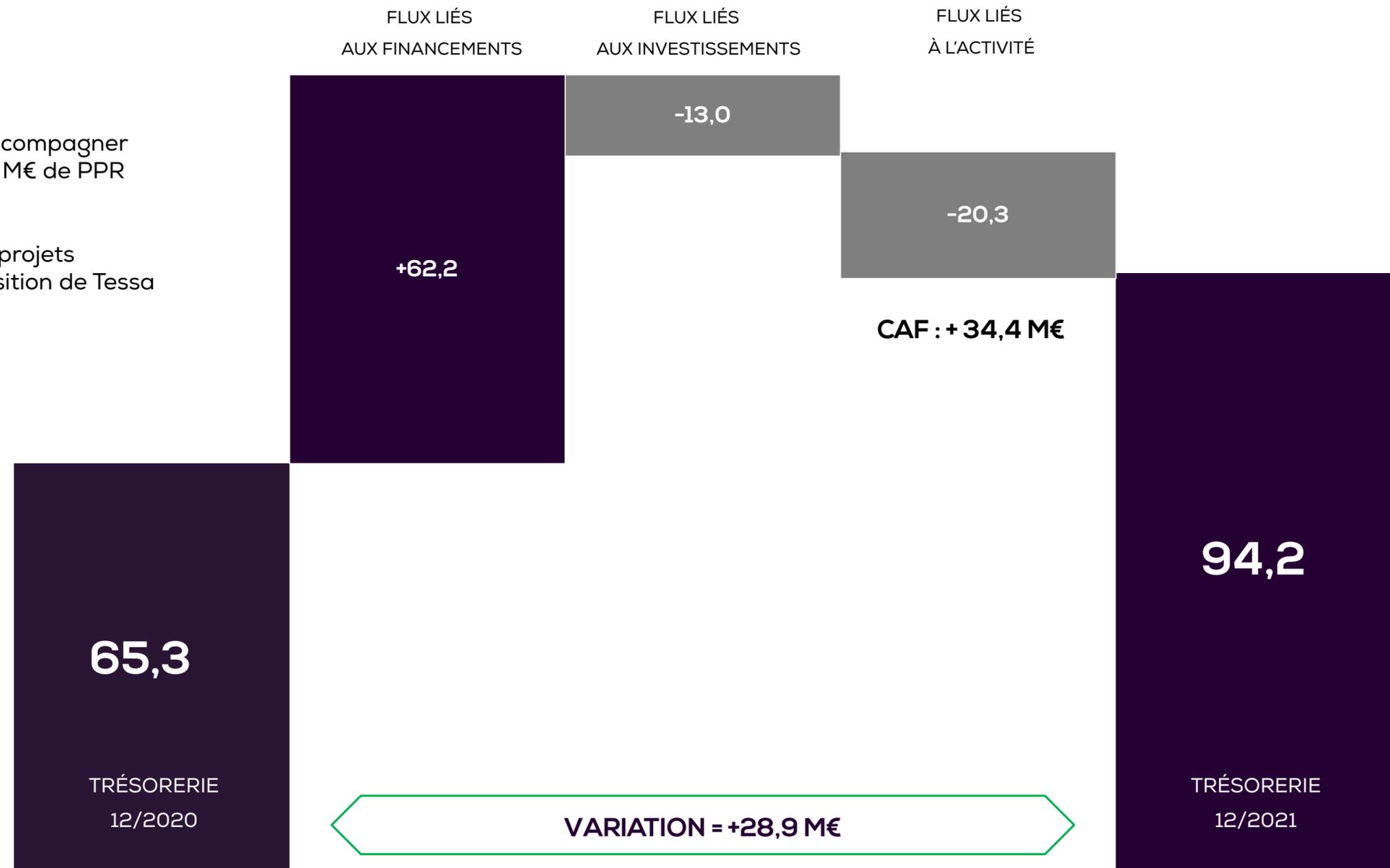
- Nouvelles émissions d'emprunts : 78 M€
- Augmentation des passifs sur contrats de location liée au lancement de nouveaux sites gérés

En milliers d'euros

	31/12/2021	31/12/2020
Capitaux Propres	110,4	102,8
Emprunts non courants	179,6	112,5
Passifs non courants sur contrats de location	88,0	49,9
Autres passifs non courants	14,3	13,5
Total Passifs non courants	281,9	175,9
Provisions courantes	3,2	2,0
Fournisseurs et comptes rattachés	125,8	88,0
Emprunts courants	62,3	57,2
Passifs courants sur contrats de location	12,5	7,8
Autres passifs courants	118,1	77,3
Total Passifs courants	321,9	232,3
TOTAL PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES	714,2	511,0

TABLEAU DE FLUX

- Un niveau de trésorerie élevé
- Levée complémentaire de fonds pour accompagner le plan de croissance du groupe dont 18 M€ de PPR et 24 M€ de RCF
- Des investissements dans les nouveaux projets (Hôtel Lincoln, résidences Heurus, acquisition de Tessa Industrie, etc.)



GEARING

87 %

hors dettes sur actifs immobiliers, projets et obligations locatives

98,9 M€

de trésorerie active

- Structure de financement alignée sur la trajectoire budgétaire du groupe (PPR, RCF)
- Trésorerie active à son plus haut historique

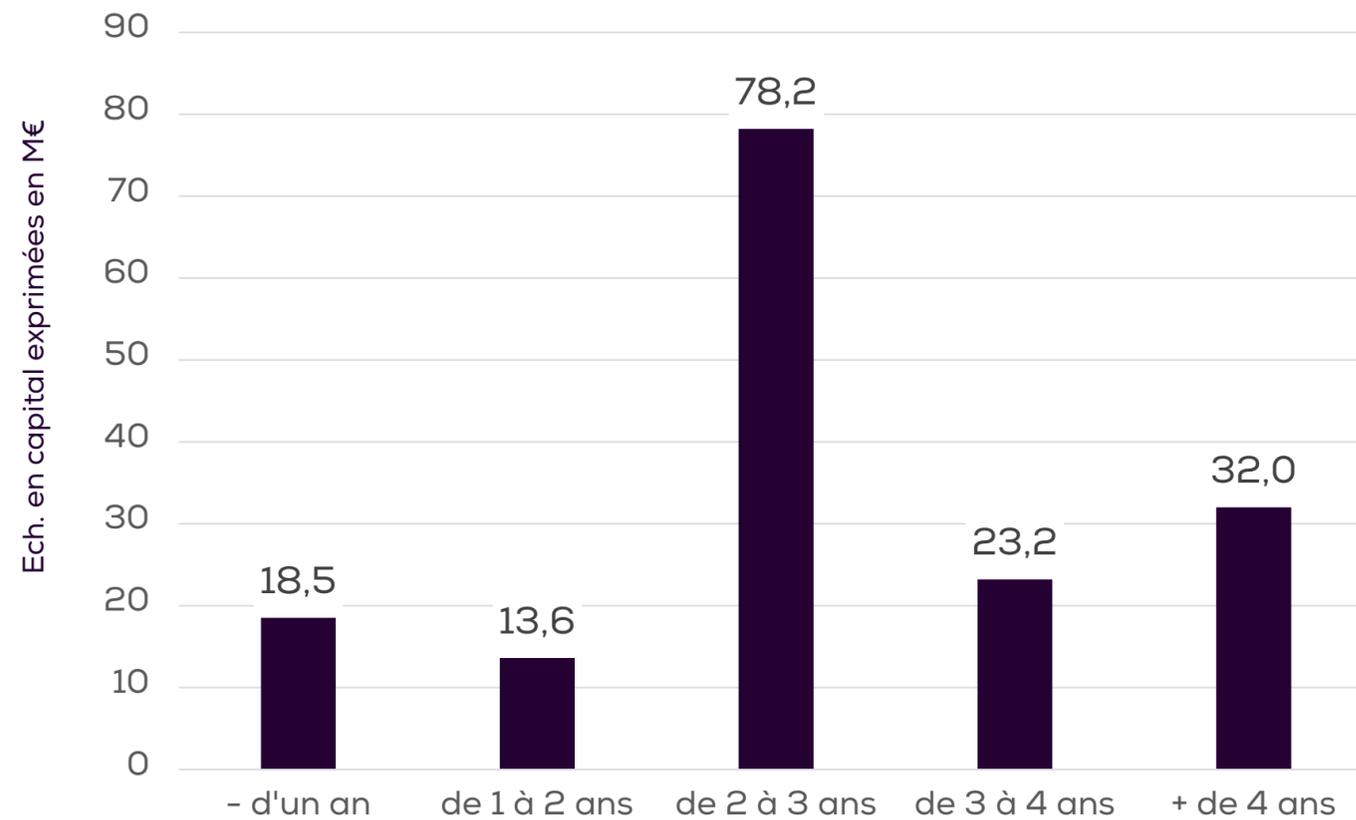
*En millions d'euros***31/12/2021****31/12/2020**

Capitaux propres du groupe	110,4	102,8
Dette corporate	162,0	117,3
Trésorerie active corpo	(65,7)	(54,8)
Dette nette corporate	96,3	62,6
Gearing corporate	87%	61%
Dettes rattachées à un projet	75,8	49,0
Trésorerie active SCCV	(33,2)	(21,4)
Dette nette projets	42,7	27,6

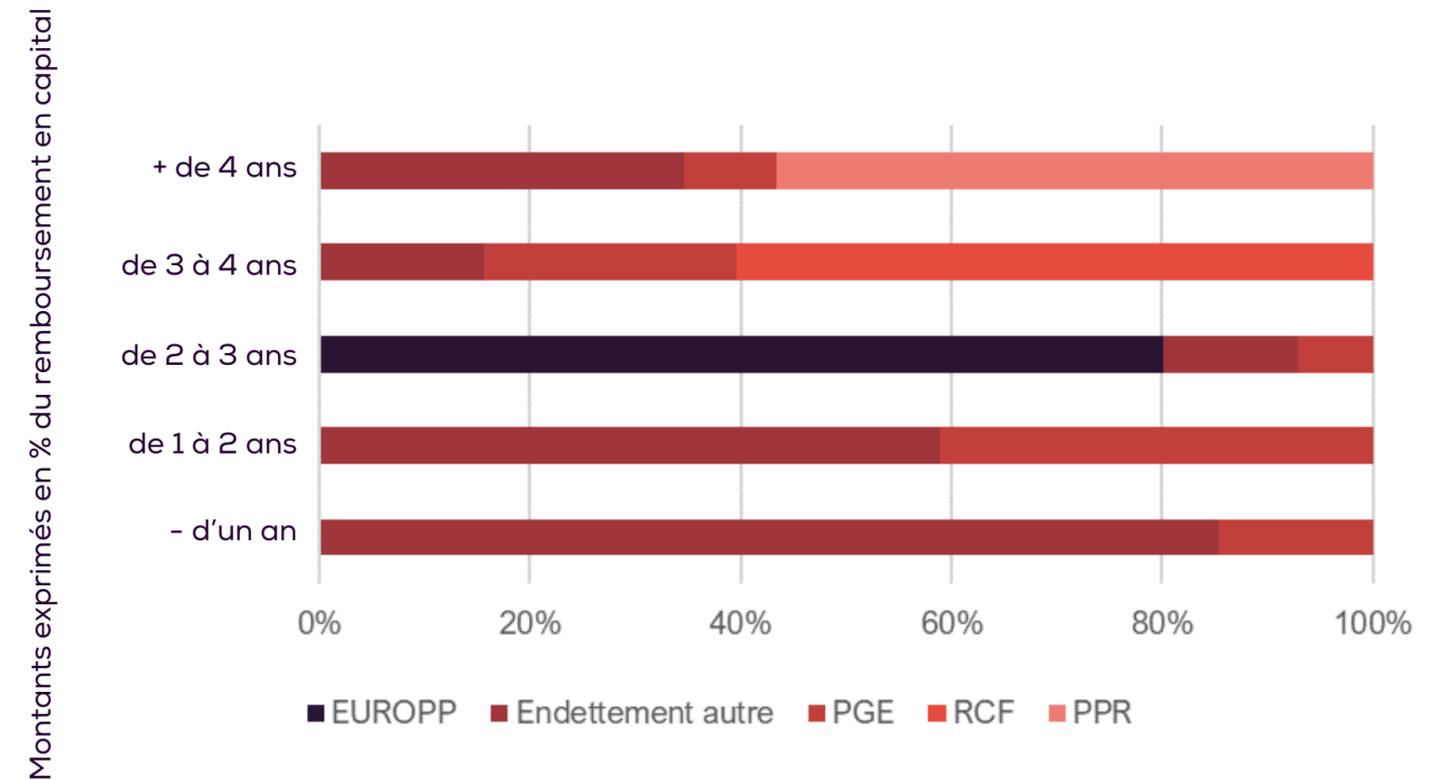
MATURITÉ ÉCHELONNÉE DE L'ENDETTEMENT

Un coût moyen de financement stable vs. 2020

DÉCOMPOSITION DU SERVICE DE LA DETTE
(hors dette rattachée à des projets et CBI)



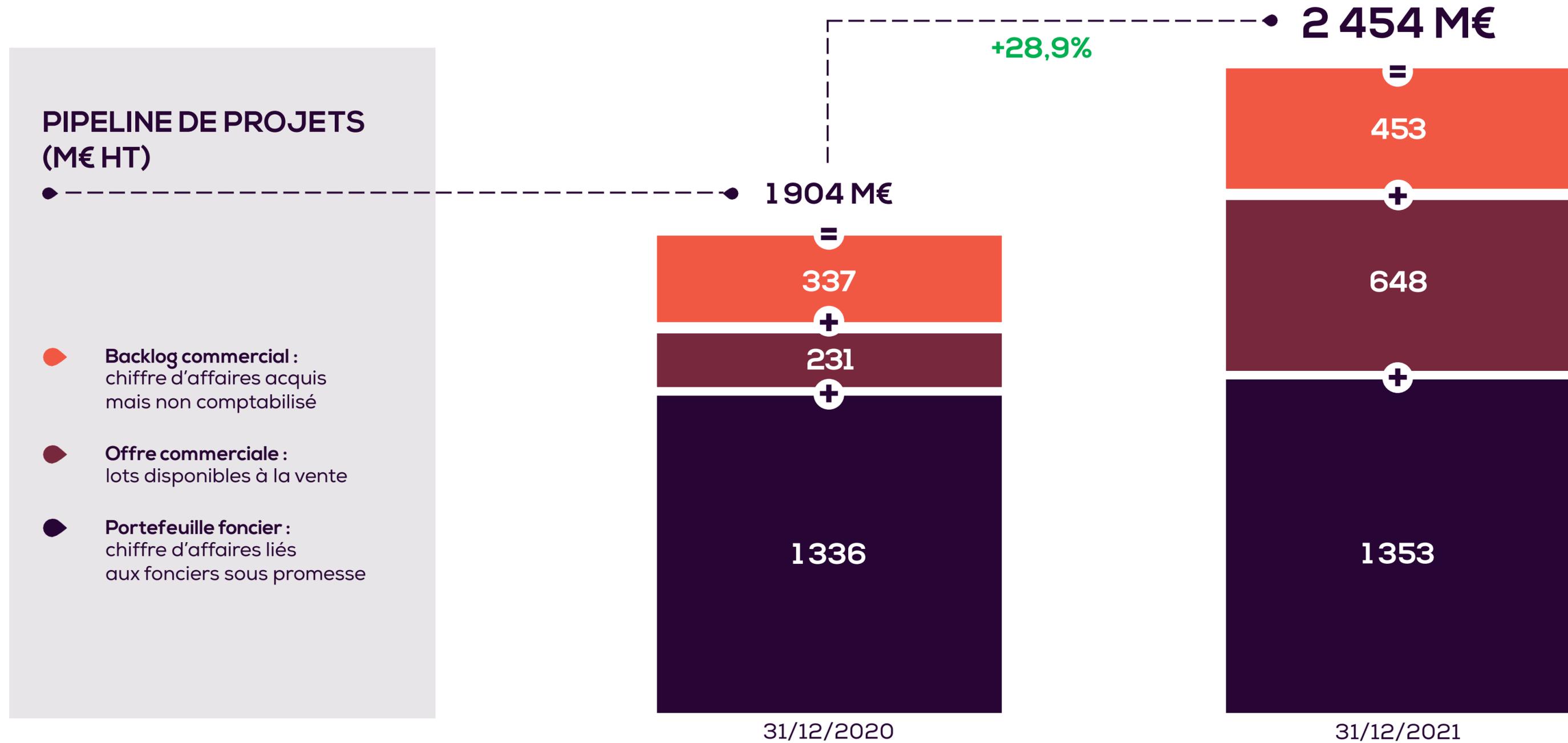
DÉTAIL DE LA RÉPARTITION DES REMBOURSEMENTS EN CAPITAL PAR TYPOLOGIE DE DETTE



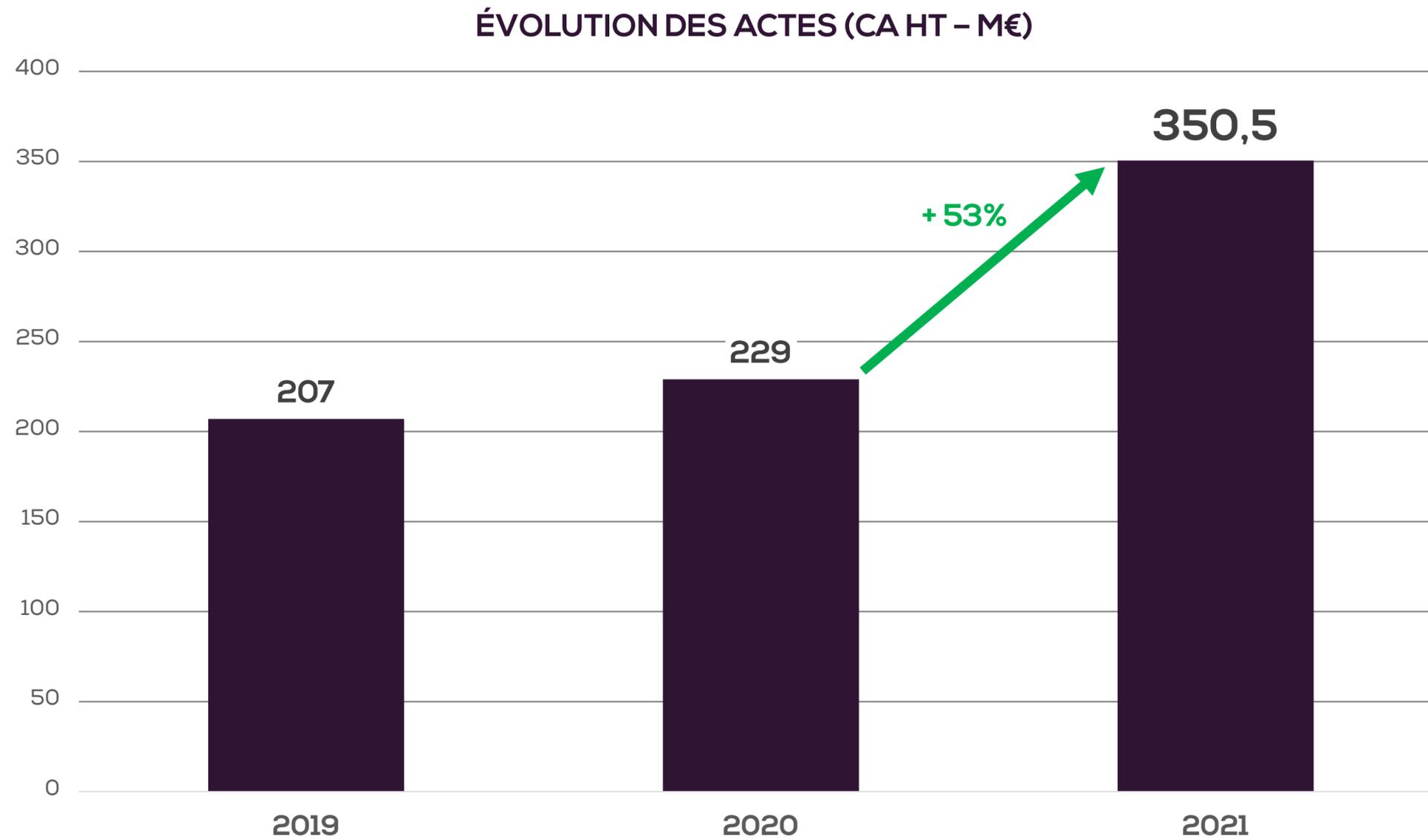
FAITS MARQUANTS 2021

UN PIPELINE DE 2,5 MILLIARDS D'EUROS QUI SÉCURISE LE BUSINESS PLAN À 4 ANS

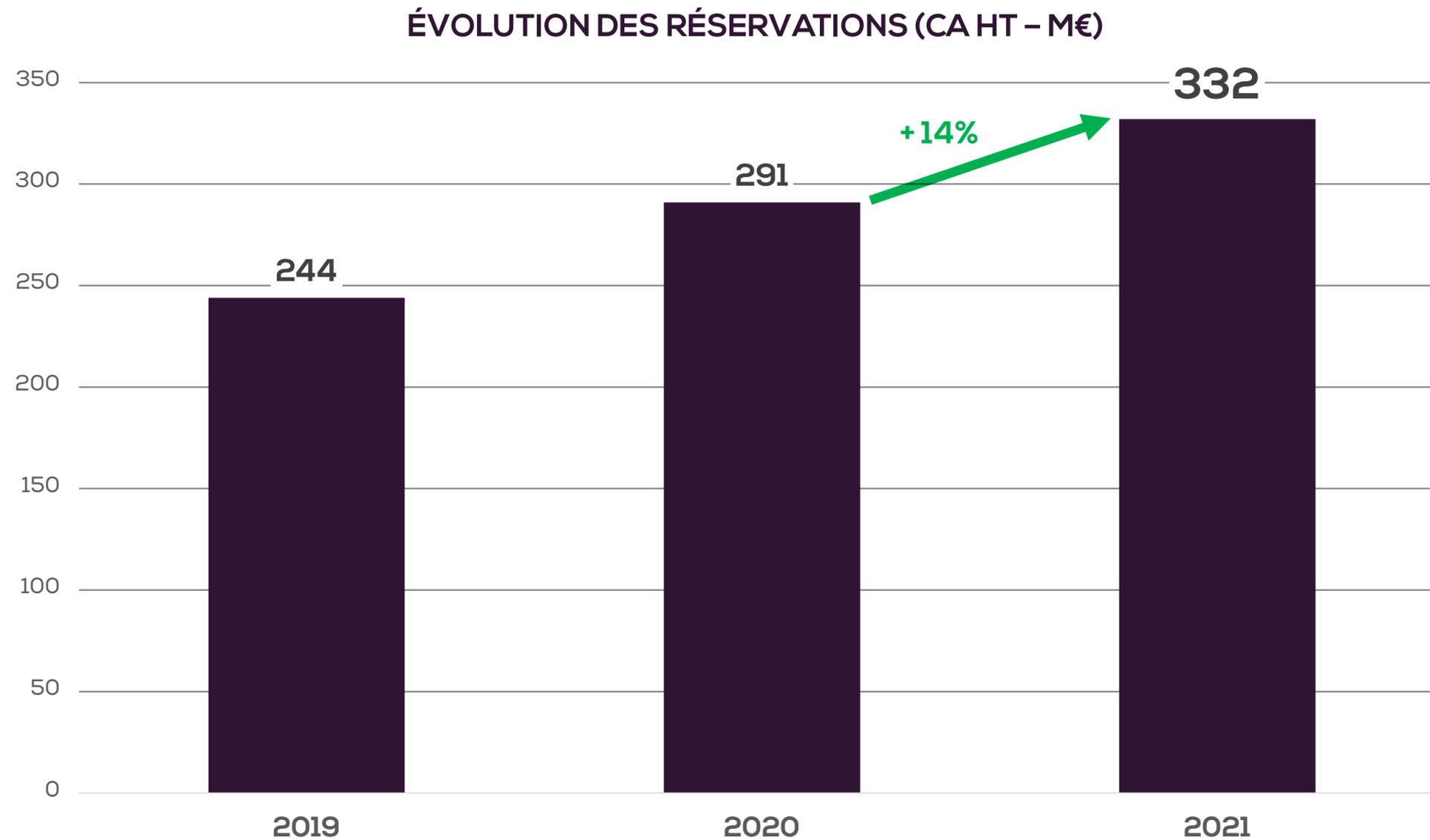
PERSPECTIVES



MAÎTRISE D'OUVRAGE : FORTE CROISSANCE DES ACTES



MAÎTRISE D'OUVRAGE : POURSUITE DE LA CROISSANCE DES RÉSERVATIONS



MAÎTRISE D'OUVRAGE : CONCRÉTISER DES PROJETS AU SERVICE DES TERRITOIRES



Développement de projets urbains immobiliers tous usages (logement, résidences gérées, commerces, tertiaire, grands équipements...)



● **IKOM - Paris 13^e (75)**
Immeuble de bureaux de 5 500 m² - Livraison 2024
Architecte: ORY



● **La Baratière - Vitré (35)**
Neuf et réhabilitation - 92 logements et une résidence services seniors
Livraison 2023 - Architecte: Clénet Brosset BNR
Gestionnaire: Heurus



● **HEKA - Bordeaux (33)**
95 logements et une maison de santé avec une offre de soins pour tous
Structure bois majoritaire - 10 500 m² - Livraison fin 2024

MAÎTRISE D'USAGE : ANTICIPER LES BESOINS DES HABITANTS



SERVICES

Services d'exploitation sur des segments de marché identifiés (résidences services seniors, résidences étudiantes, pôles santé, sports et loisirs...)



Vista Santé - Maisons Sport-Santé
Site de Nantes



Up2Play - complexes sports et loisirs
Les Sables d'Olonne (85)



Heurus - résidences services pour seniors
6 résidences ouvertes, plus d'une vingtaine en 2025



(capétudes) - résidences étudiantes
Un campus international écoresponsable pour la Rennes School of Business - Livraison 2023

BAUER : UN PROJET STRATÉGIQUE EN COURONNE PARISIENNE

- Bauer Box : 30 000 m² de tertiaire + rénovation du stade Bauer
- Saint-Ouen-Sur-Seine (93)
- Livraison 2024
- Acquisition du stade Bauer au S1 2021
- Rénovation et extension du stade Bauer (Red Star FC)
- Bureaux, coliving, centre de santé, commerces, lieux de sorties et de restauration...
- Lauréat en juin 2019 du concours « Imaginons la Métropole du Grand Paris »

UNE NOUVELLE DESTINATION QUI RELIE SPORT ET CULTURES URBAINES



INCLUS DANS LA PROGRAMMATION

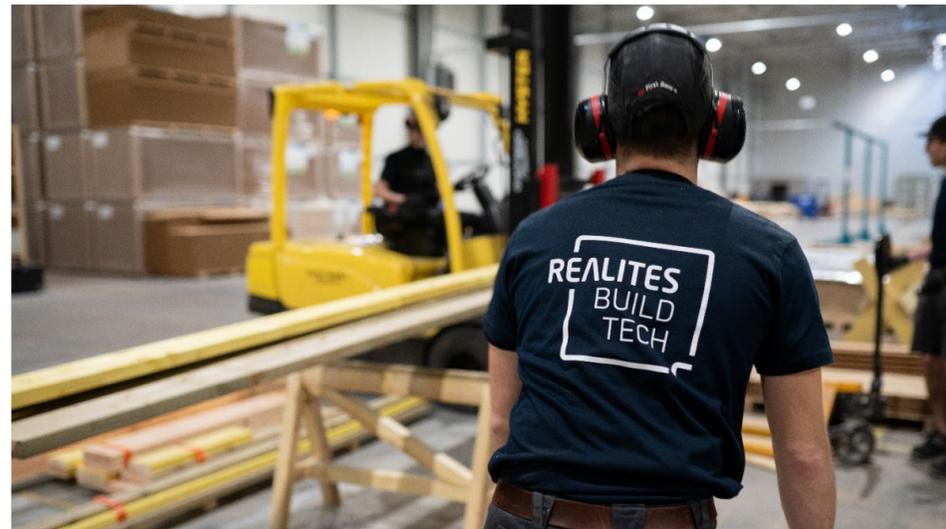
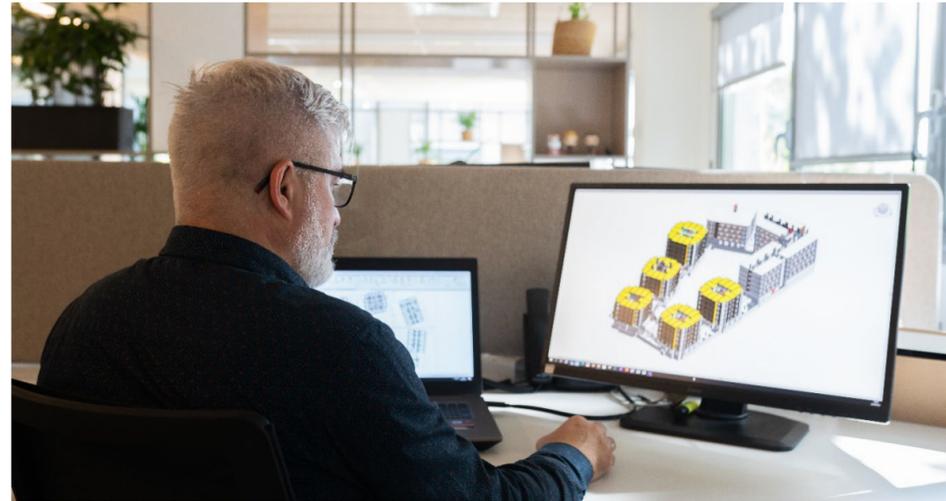


UNE PROPTech QUI REPENSE LES PROCESS DE CONSTRUCTION : « PLUS VITE, MIEUX, MOINS CHER »



Création à la suite de l'acquisition
de TESSA Industrie en mai 2021

- 100 ingénieurs
- Pour une construction industrialisée, à faible empreinte carbone et à coûts maîtrisés, au bénéfice du client final
- Fabrication industrielle « hors site » en application sur 10 chantiers représentant 900 logements



DESIGN & BUILD FOR GOOD



● **CARROUSEL – Saint-Malo (35)**
Construction d'un écoquartier en ossature bois
et matériaux biosourcés - Livraison 2023

RENFORCEMENT ET STRUCTURATION DE LA GOUVERNANCE POUR ACCOMPAGNER LA CROISSANCE



Thomas LIERMAN
Vice-Président du Groupe
en charge de la Maîtrise d'Ouvrage
(nomination 01/22)



Hélène DELAUNAY
Vice-Présidente du Groupe
en charge du Corporate
(nomination 03/2022)



Isabelle DRÉNO
Administratrice indépendante,
Présidente du Comité Audit & Risques
(nomination 03/22)

AU SEIN DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION

23 %

d'administrateurs
indépendants

46 %

de femmes

54 %

d'hommes

RENFORCEMENT ET STRUCTURATION DE L'ORGANISATION À DES POSTES-CLÉS



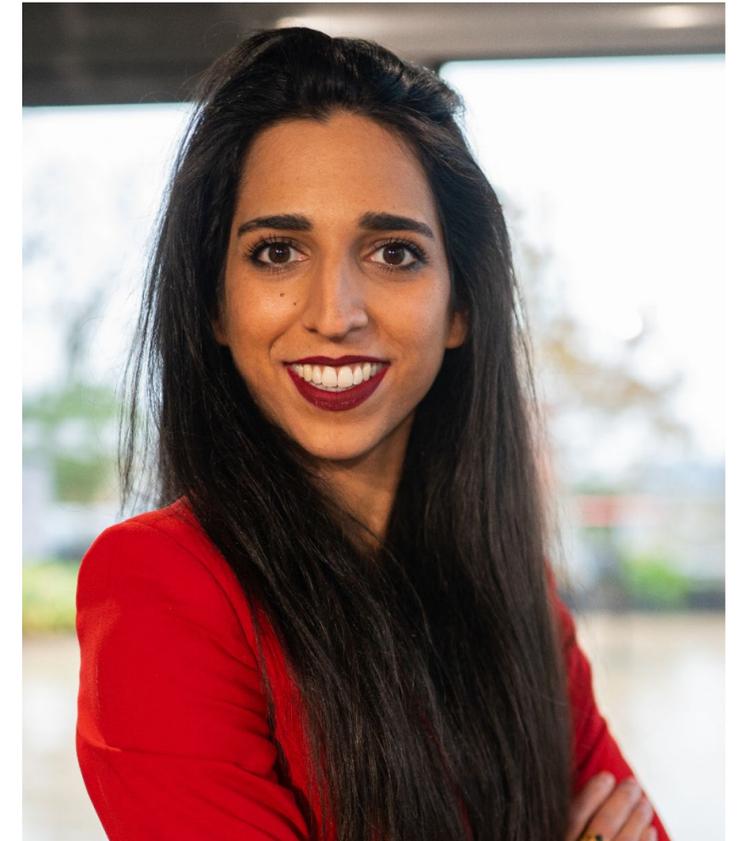
Carole DEVALLA-LAUNAY
Directrice Générale
REALITES SANTÉ



Philippe MENGUY
Directeur Général
capétudes / Live&co



Ilhame MAAROUFI
Directrice Générale
REALITES AFRIQUE



Réana TAHERALY
Directrice de Développement
institutionnel

RSE : DES ENGAGEMENTS FORTS, UNE « ENTREPRISE À IMPACT »

Publication de la **1^{re} DPEF**
du Groupe : 31 mars 2022

- Une gouvernance dédiée
- Des objectifs RSE exigeants
- Des outils et une feuille de route à 2025+
- Une trajectoire de labellisations
- Une culture de la preuve : [utiles-maintenant.com](https://www.utiles-maintenant.com)

TERRITOIRES



PARTENARIATS



CLIENTS



ÊTRE *utiles* PARTOUT, TOUT LE TEMPS,
AU DÉVELOPPEMENT INTELLIGENT
DES TERRITOIRES

ENVIRONNEMENT



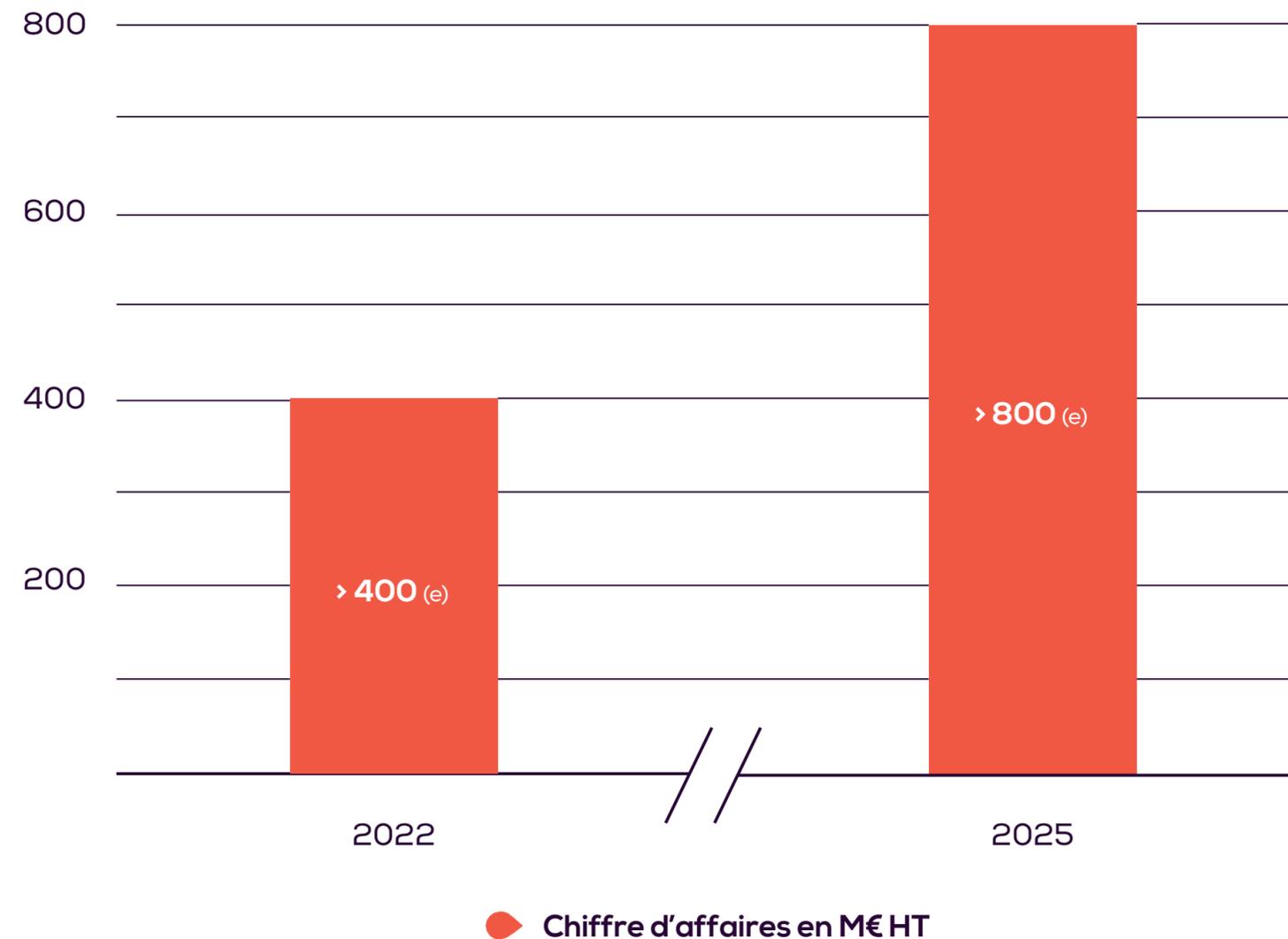
COLLABORATEURS



ODD DES NATIONS UNIES
POURSUIVIS EN PRIORITÉ

PERSPECTIVES 2022-2025

UNE TRAJECTOIRE D'HYPERCROISSANCE



AMBITIONS 2025

● En avance

CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDÉ

> 800 M€ HT

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

8%



ANNEXES

Modèle économique de REALITES
Structuration de la Gouvernance
Fiche Boursière

UN MODÈLE INTÉGRÉ ET OPÉRATIONNEL

Un modèle intégré pour créer des **projets immobiliers** qui répondent aux **nouveaux enjeux** des métropoles et des villes
Un modèle opérationnel qui **modernise les industries classiques** de la promotion immobilière et de l'exploitation

UNE PRÉSENCE SUR TOUTE LA CHAÎNE DE VALEUR

AMÉNAGEMENT

PROMOTION

EXPLOITATION
GESTION

PORTAGE

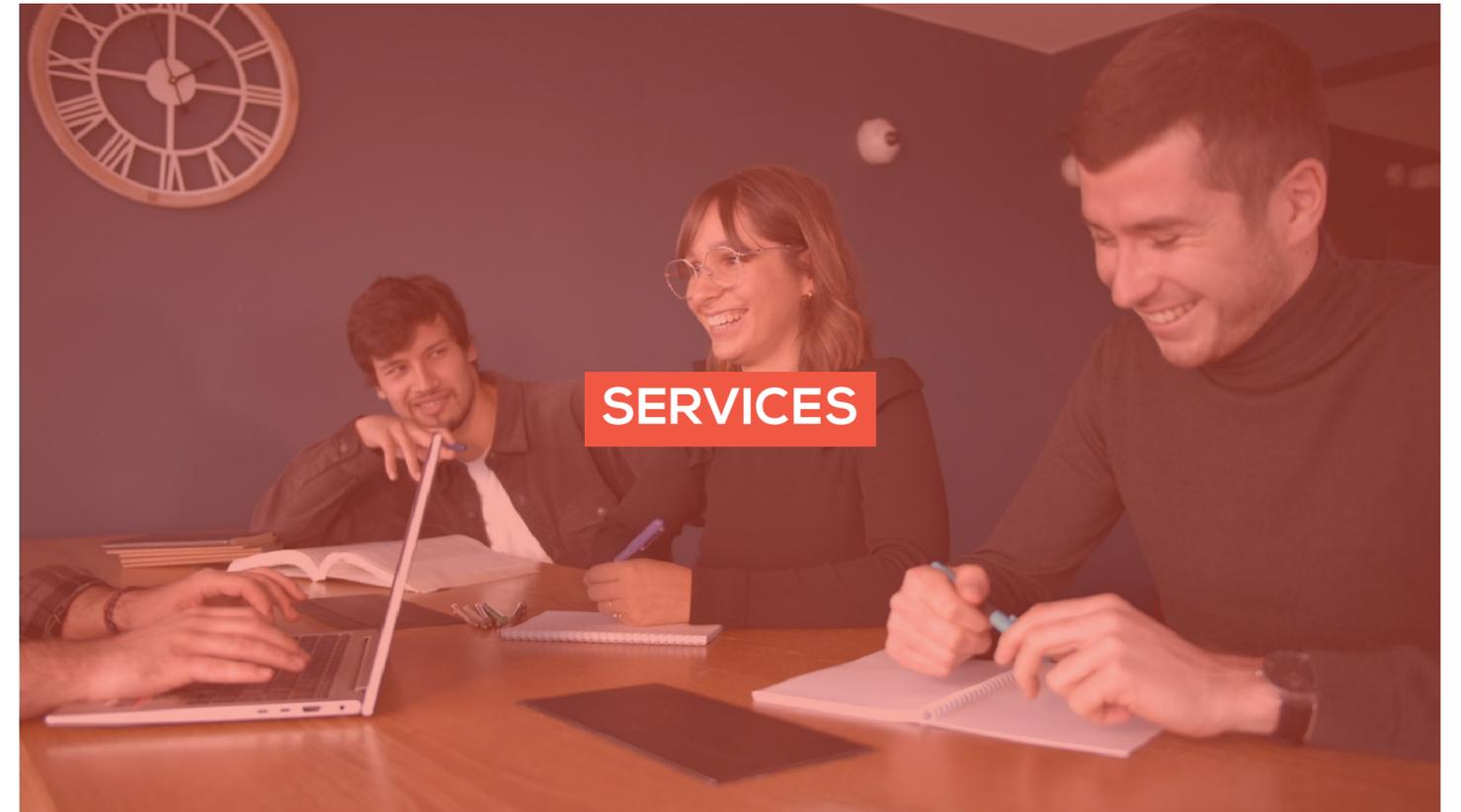
UN MODÈLE CRÉATEUR DE VALEUR FONDÉ SUR DEUX PILIERS



DÉVELOPPEMENT

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Développement de projets urbains immobiliers tous usages (logement, résidences gérées, commerces, tertiaire, grands équipements...)



SERVICES

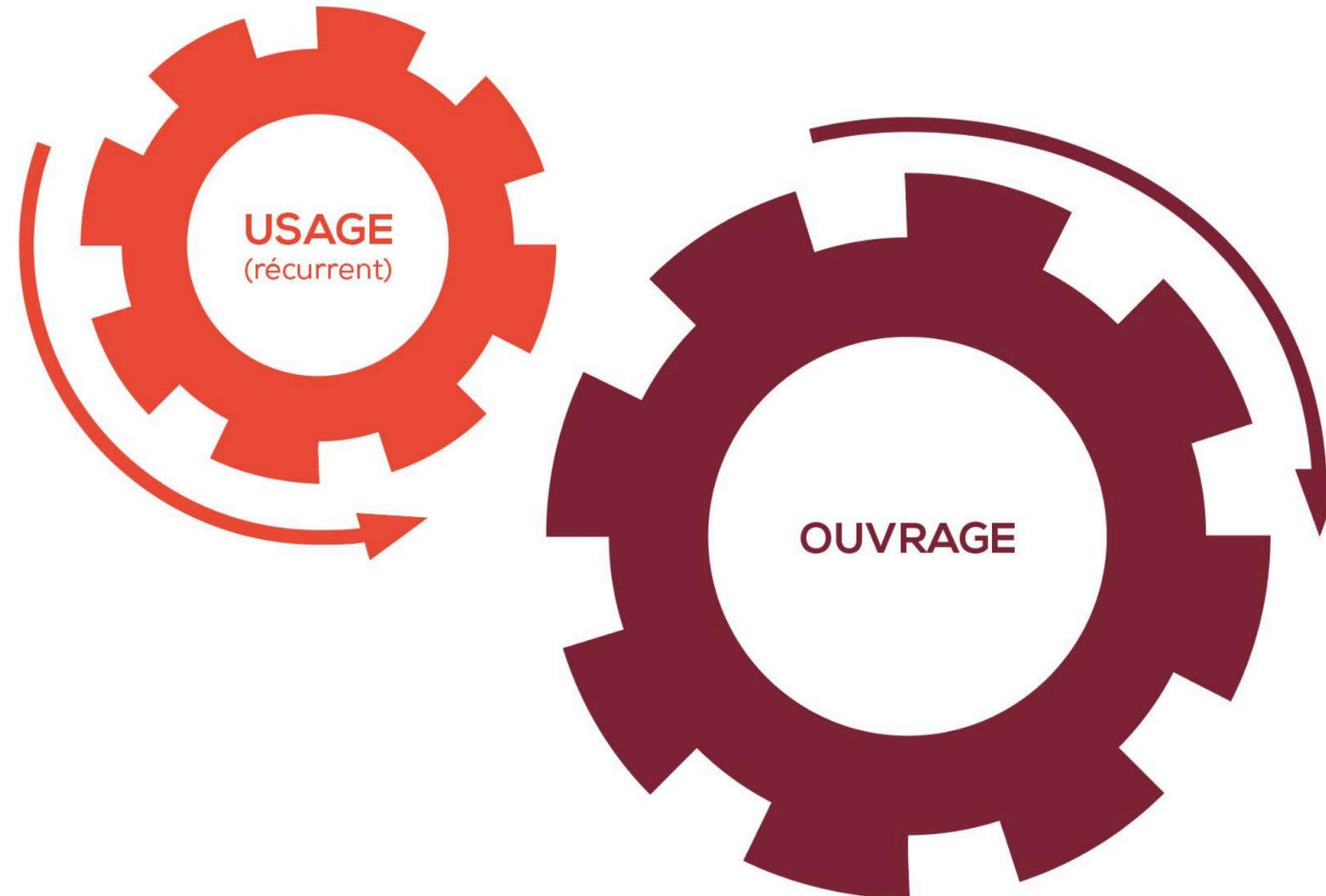
MAÎTRISE D'USAGE

Services d'exploitation sur des segments de marché identifiés (résidences services seniors, résidences étudiantes, pôles santé, sports et loisirs...)

UN MODÈLE ÉCONOMIQUE SYNERGIQUE AU POTENTIEL DE CROISSANCE ILLIMITÉ

● GESTION & EXPLOITATION

- Santé
- Hospitalité
- Entertainment
- ...



- AMÉNAGEMENT
- INGÉNIERIE
CONSTRUCTION
- CONSTRUCTION

COMPRENDRE LES USAGES D'AUJOURD'HUI, ANTICIPER CEUX DE DEMAIN

HOSPITALITÉ



RÉSIDENCES ÉTUDIANTES AVEC SERVICES

- 15 résidences sous gestion
- 20 à l'horizon 2025



RESTAURATION D'ENTREPRISE ET ÉVÉNEMENTIELLE

- Acquisition 09/2021
- 18 restaurants + 3 kiosques
- Fortes synergies avec les autres activités d'usage du Groupe

SANTÉ



RÉSIDENCES SERVICES POUR SÉNIORS

- Alternative au maintien à domicile et à l'EHPAD
- 6 résidences sous gestion
- 25 à l'horizon 2025, toutes construites par REALITES



PÔLES SANTÉ

- 5 projets en construction, 6 en montage
- Acquisition des murs par Norma Capital
- En phase avec la tendance au regroupement des professionnels et la lutte contre la désertification médicale



MAISONS SPORT-SANTÉ

- 1^{er} centre ouvert en 01/2021

ENTERTAINMENT



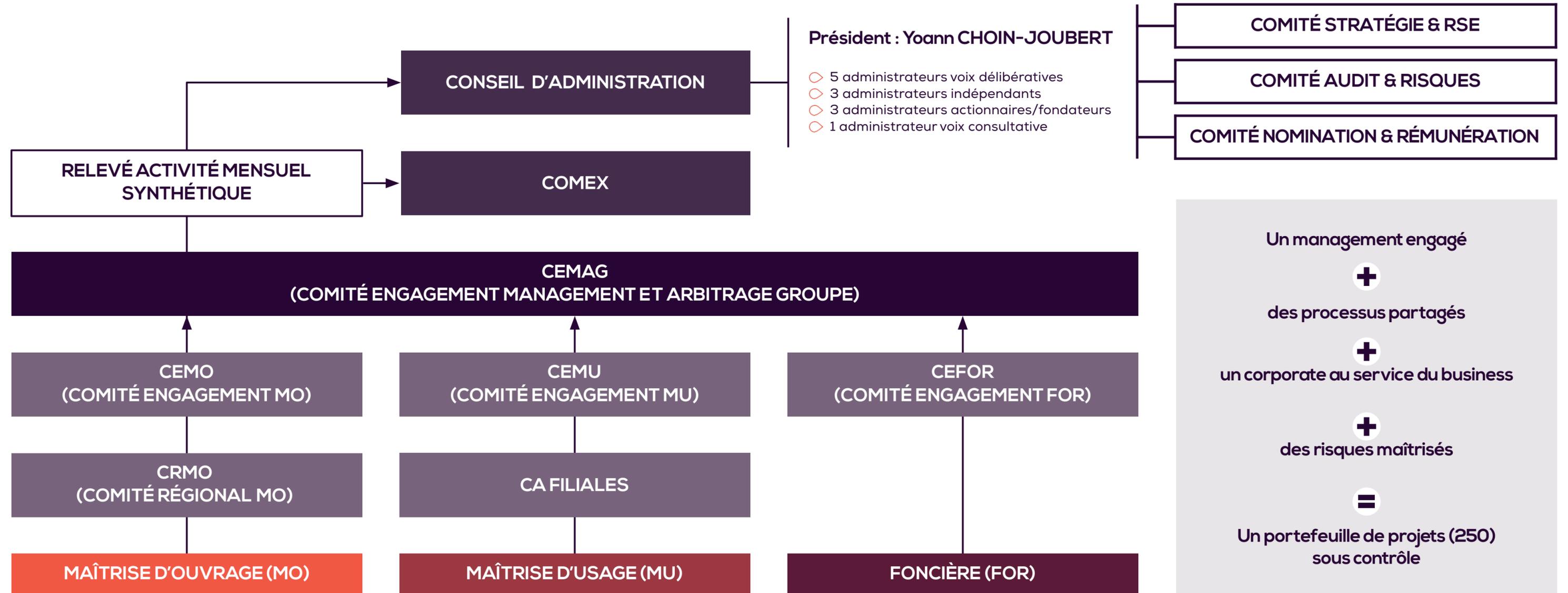
COMPLEXES INDOOR SPORTS ET LOISIRS

- 1 complexe aux Sables d'Olonne
- Activité profitable et forte fréquentation sur les mois d'été
- Ouverture des prochains complexes :
 - Tarbes T4 2022
 - Pornichet T1 2023

**ET DEMAIN :
COLIVING, ÉDUCATION...**

UN MODÈLE DE GOUVERNANCE À LA HAUTEUR DE L'AMBITION

GOUVERNANCE



FICHE BOURSIÈRE

Marché : Euronext Growth

ISIN : FR0011858190

Mnémo : ALREA

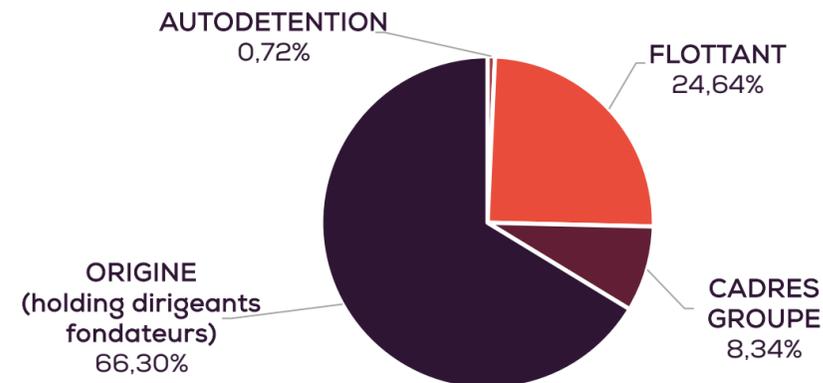
Nombre de titres : 3 576 761

Cours de bourse au 17/03/22 : 34,0 €

Capitalisation boursière : 122 M€

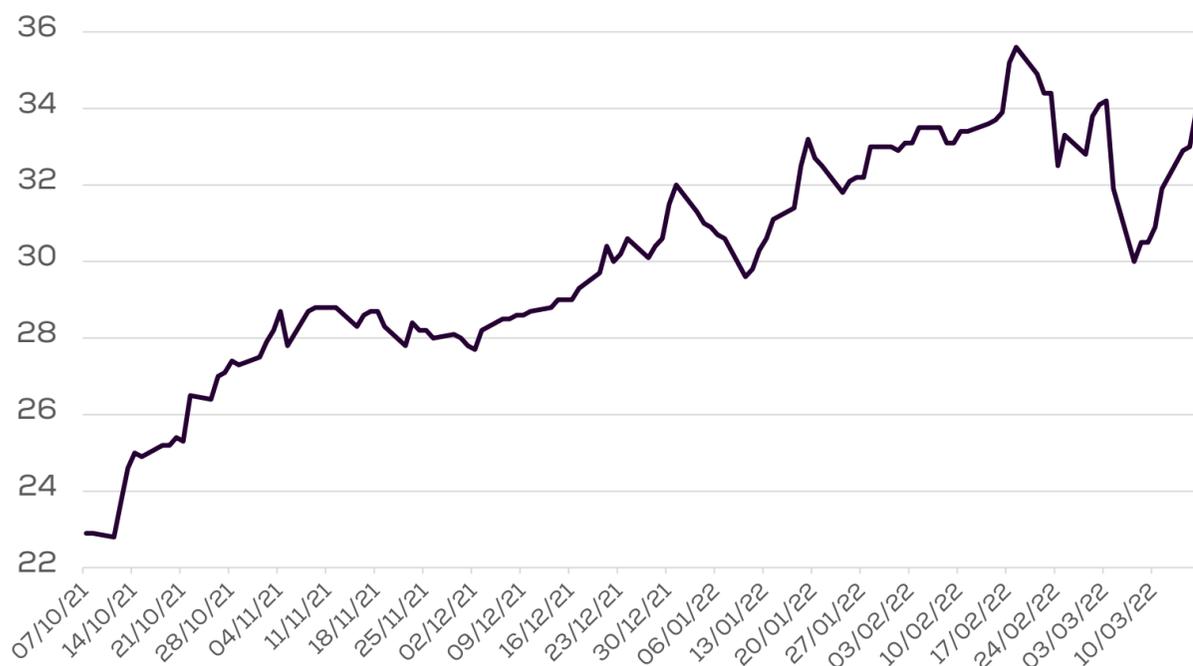


ACTIONNARIAT

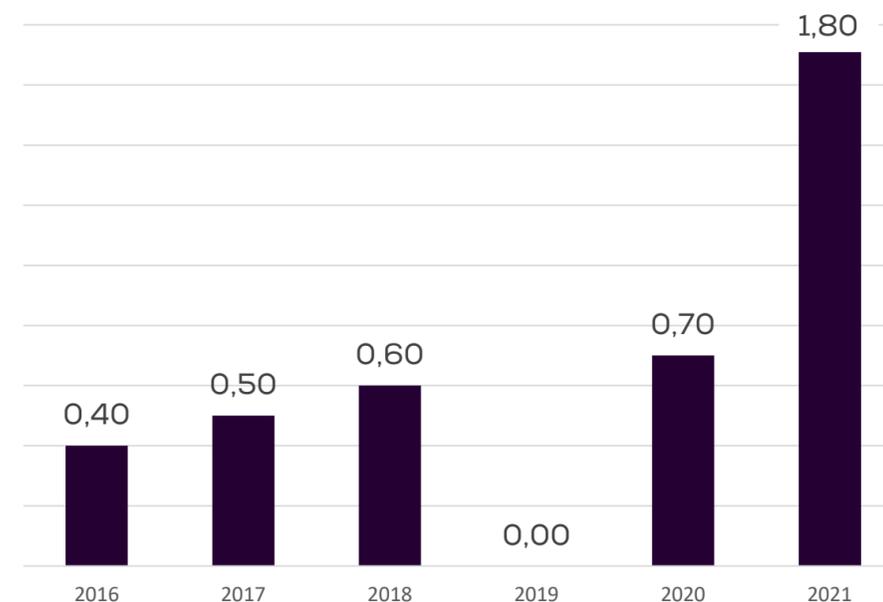


Participation significative des fondateurs et du management aux dernières opérations d'augmentation de capital

ÉVOLUTION DU COURS



ÉVOLUTION DU DIVIDENDE



Une politique de distribution des dividendes à hauteur de 40 % du RNPG

Un dividende doublé en 2021

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 1er 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.

© REALITES - 03/2022

