



## COMMUNIQUE DE PRESSE

### Un modèle économique innovant

Saint-Herblain, le 11 juillet 2016. REALITES présente l'évolution de son modèle économique vers une stratégie « asset light ».

Pour mémoire, Yoann JOUBERT, via les sociétés DOGE et FCH qu'il contrôle, détient individuellement 14,92% du capital et 19,07% des droits de vote de la société REALITES, et, de concert avec le fonds LEXIN<sup>1</sup> et la société DB2<sup>2</sup>, 53,97% du capital et 63,71% des droits de vote de cette société, répartis comme suit :

Actionnaires	Actions		Droits de vote	
	#	%	#	%
LEXIN	780 000	30,09%	1 560 000	38,86%
DOGE/FCH	386 721	14,92%	765 752	19,07%
DB2	232 202	8,96%	232 202	5,78%
<b>Sous-total concert</b>	<b>1 398 923</b>	<b>53,97%</b>	<b>2 557 954</b>	<b>63,71%</b>

Cette nouvelle répartition du capital résulte notamment d'une réduction du capital de la société FCH, laquelle a été financée par la distribution d'actions REALITES au profit de ses associés sortants (DB2, MILESTONE, GCI et MBC).

Il est par ailleurs rappelé que concomitamment, un nouvel avenant au pacte d'actionnaires conclu entre FCH, DOGE et LEXIN, le 15 juin 2010<sup>3</sup>, a renouvelé pour 10 ans l'action de concert entre ces personnes vis-à-vis de la société REALITES. Il est rappelé que ce pacte contient notamment un engagement de la société LEXIN de voter les résolutions à l'Assemblée générale de REALITES dans le même sens que FCH et DOGE.

REALITES annonce aujourd'hui la mutation de son modèle économique avec l'externalisation des activités capitalistiques des sociétés de projet, concentrant ainsi ses ressources sur le développement de ses activités de services.

Yoann JOUBERT, Président Directeur Général, revient sur cette orientation :

*« Depuis sa création en 2003, REALITES a su faire évoluer sa stratégie d'entreprise afin de répondre aux défis de sa forte croissance. Notre métier initial de promoteur-constructeur a rapidement évolué vers celui de simple promoteur. REALITES a ensuite intégré des activités connexes au métier de maîtrise d'ouvrage (société de maîtrise d'œuvre, transaction, gestion locative, exploitation de résidences pour personnes âgées, agence de communication, SGP...) pour faire de son organisation un modèle serviciel efficient.*

<sup>1</sup> Un fonds d'investissement américain spécialisé dans le secteur immobilier.

<sup>2</sup> Une société contrôlée par M. Christophe de Brébisson.

<sup>3</sup> Cf. Prospectus de l'AMF ayant reçu le visa n° 15-325 du 30 juin 2015.

*En 2016, la société est entrée dans un nouveau plan de développement, conduisant à une évolution de sa stratégie et de son organisation. **REALITES devient ainsi un groupe d'ingénierie immobilière.** La mission du groupe est d'apporter une réponse en développement et conception des produits immobiliers d'aujourd'hui et de demain pour le compte de ses clients institutionnels, investisseurs ou particuliers. »*

Cette stratégie « asset light » innovante offre par la même occasion des perspectives de croissance durable, et surtout assure un accès diversifié, sans effet dilutif, à de nouveaux capitaux afin de financer les projets immobiliers existant et les projets qui seront initiés par l'entreprise.

Par « asset light », l'entreprise évoque le fait de ne plus être associée des sociétés de projet qui sont financées par une communauté d'investisseurs externes au groupe. Ce modèle permet ainsi tous types de partenariats opérationnels.

En conséquence, REALITES annonce l'externalisation de son portefeuille de projets via la cession de FINANCIERE REALITES à une société tierce au groupe, la société BIRD AM (société dirigée par Christophe de Brébisson, fondateur et ancien administrateur du groupe).

FINANCIERE REALITES détenait l'ensemble du portefeuille de projets développés par le Groupe. La holding de tête a investi 27,5 millions d'euros dans cette structure financière pour développer l'ensemble de son portefeuille de projets. Cette somme, initialement investie en capital et compte courant, a été convertie en obligations (maturité de 10 ans - rendement de 9%) afin de faciliter l'externalisation du portefeuille qui a lui-même favorisé la rapidité de la mutation du modèle économique du Groupe.

L'externalisation de FINANCIERE REALITES va permettre au groupe de sortir de son passif l'ensemble de la dette lié aux opérations immobilières et va favoriser une plus grande transparence du compte de résultat qui sera en lien beaucoup plus direct avec les cash-flows. Par ailleurs, l'entreprise enregistrera un produit des activités cédées de 1,8 millions d'euros au 30 juin 2016.

L'externalisation de FINANCIERE REALITES, mais aussi le positionnement durable sur une activité de services, devrait permettre à l'entreprise de mieux matérialiser sa performance économique ce qui devrait avoir un impact assez fort sur le profit et l'endettement du groupe. Les normes IFRS, couplées à un fort taux de croissance ainsi qu'à une stratégie d'internalisation de compétences, impactaient fortement les profits du groupe par des retraitements massifs de marges internes.

Ainsi, au-delà d'une stratégie innovante qui permet à l'entreprise d'accéder à du capital sans obérer la gouvernance du groupe, l'évolution du positionnement du groupe devrait à court terme améliorer sa performance économique.

Les détails de cette évolution stratégique seront présentés lors d'une réunion le 19 juillet à 16h30 dans les locaux d'AUREL BGC, 15/17 rue Vivienne à Paris.

#### **A propos de REALITES**

*REALITES est un groupe intégré de services immobiliers - montage et développement foncier, maîtrise d'œuvre, commercialisation, transaction, gestion, assurances, gestion de portefeuille, financement, conseil patrimonial, marketing et communication - qui intervient sur le Grand Ouest de la France, et à Paris. Le groupe place ses clients - particuliers, investisseurs ou collectivités - au cœur de son organisation, et les accompagne au quotidien dans leurs projets en s'appuyant sur une expérience et un savoir-faire déployés autour de la promotion de logements neufs.*

*Fondé en 2003, et fort de 150 collaborateurs répartis sur huit sites, REALITES connaît une croissance dynamique de sa production et de son chiffre d'affaires depuis sa création. En 2015 notamment, l'entreprise a enregistré plus de 700 contrats de réservations nets, et a réalisé un CA consolidé de 87,5 M€, en augmentation de 24% par rapport à 2014.*

**FINANCE**

<b>RELATIONS INVESTISSEURS</b>	<b>REALITES</b> 02 40 75 50 91 - <a href="mailto:comfi@realites.com">comfi@realites.com</a>
--------------------------------	--

**IMMOBILIER**

<b>RELATIONS PRESSE</b>	<b>Galivel &amp; Associés</b> Carol Galivel / Doriane Fougères 01 41 05 02 02 - <a href="mailto:galivel@galivel.com">galivel@galivel.com</a>
-------------------------	--