

## COMMUNIQUE DE PRESSE

### Résultats semestriels au 30 juin 2018

- 
- **Poursuite de la dynamique de croissance**
    - Fort développement du portefeuille foncier- hors projet YelloPark et autres projets d'aménagement en cours de développement - à un plus haut historique sur le 1<sup>er</sup> semestre à 201 M€ contre 133 M€ l'année précédente (+51% vs. 1<sup>er</sup> semestre 2017) avec une montée en puissance des nouvelles implantations (Île-de-France, Nouvelle Aquitaine)
    - Progression du Chiffre d'affaires IFRS de +2,8% à 51,6 M€ (vs. 1<sup>er</sup> semestre 2017) et du Chiffre d'affaires économique de +3,5% à 56,8 M€ (vs. 1<sup>er</sup> semestre 2017), conformes aux attentes du Groupe
  
  - **Confirmation de l'amélioration de la rentabilité, tout en maintenant un niveau d'investissement élevé**
    - Amélioration significative de l'EBITDA à 4,3 M€ (vs. 3,4 M€ au 30/06/2017) et du Résultat Opérationnel à 3,4 M€ (vs. 2,7 M€ au 30/06/2017) et,
    - Croissance continue du Résultat Net à 2,6 M€ (vs. 1,7 M€ au 30/06/2017) et du Résultat Net Part du Groupe à 1,3 M€ (vs. 0,9 M€ au 30/06/2017)
    - Amélioration constante de la marge moyenne du portefeuille projets
  
  - **En maîtrise d'usage, accélération du développement de l'activité de gestion de Résidences Services Seniors (HEURUS)**
    - Ouverture d'une 2<sup>ème</sup> résidence à Trélazé (49) et développement de 4 autres projets sur le semestre
    - Signature d'un accord de partenariat stratégique exclusif sur 5 ans renouvelable avec InfraRed Capital Partners pour le développement d'une plateforme d'une vingtaine de résidences
  
  - **Montée en puissance des projets d'aménagements urbains d'envergure, avec d'autres projets en cours de développement au-delà de YelloPark**
    - Avancées significatives du projet YelloPark sur l'aménagement de la parcelle et les enjeux de concertation publique
    - Création d'une filiale dédiée (HUB 5), laboratoire d'innovation de REALITES, en charge d'animer le développement de grands projets urbains
  
  - **Financement de la croissance par le succès du placement EURO PP pour 24 M€**
    - Levée en avril 2018 d'une 2<sup>nde</sup> tranche EURO PP pour un montant de 16,25 M€ en complément de la 1<sup>re</sup> tranche de 7,75 M€ émise fin 2017
    - Allongement de la maturité de la dette et amélioration de l'indépendance financière du Groupe
  
  - **Confirmation des objectifs court terme et moyen terme**
    - Pour 2018 : un CA IFRS autour de 130M€ et un EBITDA autour de 11,5 M€
    - D'ici à 2020 : un équivalent de 1500 lots réservés et un Chiffre d'affaires économique autour de 220 M€ soit un objectif de CA IFRS autour de 200 M€
-

Saint Herblain, 8 octobre 2018 - Le Conseil d'administration du groupe immobilier de développement territorial REALITES s'est réuni ce 8 octobre 2018 et a arrêté les comptes consolidés du 1<sup>er</sup> semestre 2018.

En milliers d'euros	30/06/18	30/06/17	Variation	30/06/16
<b>Chiffre d'affaires IFRS</b>	<b>51 595</b>	<b>50 216</b>	<b>+2,8%</b>	<b>34 180</b>
<b>EBITDA <sup>(1)</sup></b>	<b>4 281</b>	<b>3 387</b>	<b>+26,4%</b>	<b>2 001</b>
<i>Taux de marge (%)</i>	<i>8,3%</i>	<i>6,7%</i>	<i>+160bp</i>	<i>5,9%</i>
<b>Résultat Opérationnel <sup>(1)</sup></b>	<b>3 351</b>	<b>2 694</b>	<b>+24,4%</b>	<b>1 464</b>
<i>Taux de marge (%)</i>	<i>6,5%</i>	<i>5,4%</i>	<i>+110pb</i>	<i>4,3%</i>
<b>Résultat net</b>	<b>2 586</b>	<b>1 725</b>	<b>+49,9%</b>	<b>971</b>
<i>Taux de marge (%)</i>	<i>5,0%</i>	<i>3,4%</i>	<i>+160pb</i>	<i>2,8%</i>
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>1 324</b>	<b>924</b>	<b>+25,4%</b>	<b>737</b>
<i>Taux de marge (%)</i>	<i>2,6%</i>	<i>1,8%</i>	<i>+80pb</i>	<i>2,16%</i>

(1) Les charges financières affectées aux projets sont reclassées de l'EBITDA et du Résultat Opérationnel en Frais Financiers

## Poursuite de la dynamique de croissance

REALITES a réalisé un Chiffre d'affaires IFRS de 51,6 M€ au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2018, en progression de +2,8% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2017.

Le Chiffre d'affaires économique, intégrant les sociétés mises en équivalence, au prorata des détentions du Groupe a, quant à lui, enregistré une croissance de +3,5% à 56,8 M€.

En dépit d'un marché globalement moins porteur qu'en 2017 et l'arrêt programmé du dispositif d'incitation fiscale en zone B2, le niveau d'activité du groupe demeure soutenu et confirme la forte progression enregistrée l'année dernière. A fin juin, les régions historiques (Atlantique Vendée, Bretagne) continuent encore à porter la croissance du Groupe (> 70% du CA IFRS 1S18), quote-part amenée à diminuer sur les prochains semestres avec la montée en puissance des autres territoires nouvellement développés (< 50% du développement foncier du 1S18).

Le niveau record du Développement foncier, à 201 M€ sur la période (vs. 133 M€ au 1S17), démontre la pertinence de la stratégie de diversification géographique et produits poursuivie par le Groupe depuis bientôt 2 ans. Y est intégré un projet mixte d'aménagement sur Saint-Brieuc (22), « Villes Dorées », valorisé à 40 M€, mixant logements, résidences services, commerces et autres équipements. A noter que l'activité « Résidentiel », qui représentait 95% du développement foncier du Groupe au 1S17, contribue désormais à hauteur de 55%, face à la montée en régime de l'activité « Résidences Gérées » qui compte pour 30%.

Ainsi l'offre commerciale au 30 juin 2018 s'élève à 189 M€ (vs. 88 M€ au 30/06/2017) et traduit le développement soutenu réalisé sur le dernier trimestre 2017.

Au 30 juin 2018, comme au 31 décembre 2017, le risque de stocks de logements invendus sur des programmes livrés est quasi-nul, les stocks durs (13 lots) représentant moins de 1,22% de l'offre globale en nombre de lots (1 063). Le volume, au plus haut historique, de cette offre commerciale disponible à la vente viendra soutenir l'activité commerciale (réservations et actes) sur le 2<sup>nd</sup> semestre de cette année et l'année 2019.

Sur la période, le volume des réservations s'élève à 68 M€ (vs 75,6 M€ au 1S2017), un retrait essentiellement lié à la faible offre commerciale disponible à la vente sur le 1<sup>er</sup> semestre de l'année, tendance qui s'inversera d'ici la fin de l'année du fait du dynamisme de l'activité commerciale et des nombreux lancements commerciaux en cours. En termes de répartition, les régions historiques représentent encore 2/3 du volume global des réservations.

### **Amélioration continue de la rentabilité**

L'EBITDA ressort en nette progression à 4,3 M€ (+26,4% vs. 1<sup>er</sup> semestre 2017, +114% vs. 1<sup>er</sup> semestre 2016) et vient confirmer l'amélioration continue des marges (maîtrise des coûts de production, augmentation relative des prix de vente) sur le portefeuille des opérations réalisées et en cours.

Le Résultat Opérationnel à 3,4 M€ évolue dans les mêmes proportions (+24,4% vs. 1<sup>er</sup> semestre 2017, +129% vs. 1<sup>er</sup> semestre 2016) malgré une politique d'investissement soutenue du Groupe dans les moyens humains et marketing destinés à garantir les objectifs de croissance à moyen terme.

Le Résultat Net progresse fortement pour s'établir à 2,6 M€ (+50% vs. 1<sup>er</sup> semestre 2017, +166% vs. 1<sup>er</sup> semestre 2016) atteignant pour la première fois au 1<sup>er</sup> semestre les 5% du Chiffre d'affaires.

La quote-part du Résultat Net revenant au Groupe suit la même évolution que celle du Résultat Net (+43,3% vs. 1<sup>er</sup> semestre 2017), les effets de la stratégie financière de diminution des fonds co-investis dans les opérations n'ayant pu encore se traduire dans les comptes au 30 juin de cette année.

### **HEURUS, moteur de la montée en puissance de l'activité maîtrise d'usage**

En avril, HEURUS a ouvert sa 2<sup>ème</sup> Résidence pour personnes âgées, Blanche de Castille (108 logements) à Trélazé (49). Soutenue par la Caisse des Dépôts et Consignations qui porte 49% des murs aux côtés de REALITES, HEURUS poursuit ainsi son développement.

Sur le 1<sup>er</sup> semestre, 3 chantiers ont été lancés pour la construction de résidences sur Saumur (49), Brest (29) et Loudéac (22), avec des ouvertures prévues entre fin 2019 et le 1<sup>er</sup> semestre 2020.

Début août, le Groupe a annoncé avoir conclu un accord de partenariat stratégique exclusif avec InfraRed Capital Partners pour le développement d'une plateforme d'une vingtaine de résidences sur une durée de 5 ans renouvelable, pour une valeur d'investissement d'environ 250 M€. Ces résidences construites par REALITES seront exploitées systématiquement par HEURUS.

## Développement de l'activité d'aménageur des territoires

Initié dès 2016 par le Groupe, le projet YelloPark (détenu à parts égales entre REALITES et FLAVA IMMOBILIERE) soutenu par Nantes Métropole a connu des avancées significatives sur la période.

Les premières phases réglementaires (concertation publique, dépôt de l'étude d'impact et du permis d'aménager) ont été avancées sur le 1<sup>er</sup> semestre, permettant d'envisager sereinement le vote du Conseil Métropolitain attendu le 7 décembre prochain, autorisant la signature d'une promesse de vente portant sur les 21 ha de la parcelle.

Fort de cette première expérience inédite à Nantes et en lien avec son positionnement stratégique de groupe de développement territorial, REALITES a lancé, au cours du 1<sup>er</sup> semestre, son propre laboratoire d'innovation (HUB 5) pour animer le développement de grands projets urbains, véritables relais de croissance pour le Groupe à moyen terme. Dirigé par Luc BELOT, Directeur Innovation et Grands projets urbains, le laboratoire assure la direction « Grands Projets » en lien avec les directeurs opérationnels et définit la politique « Attractivité des territoires » sur le plan de l'innovation et des nouveaux usages.

## Sécurisation du financement de la croissance assurée

En avril 2018, REALITES a consolidé ses ressources financières stables par la levée d'une 2<sup>nd</sup>e tranche d'EURO PP pour un montant complémentaire de 16,25 M€ aux mêmes conditions que la 1<sup>re</sup> (taux 6% - durée 6 ans à l'origine, covenants inchangés). Au total, le placement type EURO PP s'élève à 24 M€ garantissant au Groupe une meilleure indépendance financière et une capacité de développement accrue.

La structure financière du Groupe continue à s'améliorer avec un ratio de Gearing (hors crédit-bail immobilier) qui ressort à 77% au 30 juin 2018 (vs. 94% au 30 juin 2017).

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/18	30/06/17	30/06/16
Dettes sur emprunts obligataires	42 927	18 759	14 906
Ouverture de crédits aux SCCV	9 396	27 418	20 480
Autres dettes financières	11 860	8 427	4 589
Trésorerie active	-25 339	-11 542	- 6 808
<b>Endettement net</b>	<b>38 844</b>	<b>43 062</b>	<b>33 167</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>50 402</b>	<b>45 615</b>	<b>30 936</b>
<b>Gearing hors crédit bail immobilier</b>	<b>77%</b>	<b>94%</b>	<b>107%</b>
Dettes sur crédit-bail immobilier	5 869	6 221	6 552
<b>Gearing y compris crédit bail immobilier</b>	<b>89%</b>	<b>108%</b>	<b>128%</b>

### Confirmation des objectifs court-terme et moyen-terme

Sur la base de ces résultats et compte tenu de la saisonnalité habituelle de son activité (au moins égale à celle de l'année passée), REALITES confirme ses objectifs de progression de ses agrégats financiers :

- à court terme, pour 2018 : CA IFRS autour de 130 M€, et EBITDA autour de 11,5 M€ ;
- à moyen terme, à horizon 2020 : Equivalent de 1500 lots réservés et un Chiffre d'affaires économique à 220 M€ soit un objectif de CA IFRS autour de 200 M€.

Le rapport financier semestriel détaillant l'ensemble des comptes est disponible en téléchargement sur le site [www.groupe-realites.com](http://www.groupe-realites.com), dans la rubrique Finance/Publications légales.

\* \* \*

### Agenda financier

- Février 2019 : CA IFRS 2018

### 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
- Offre commerciale : Lots en stocks correspondant à des opérations lancées commercialement et disponibles à la vente
- Vente 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.
- 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
- Gearing : Rapport entre l'endettement net, crédit bail inclus, et le montant des capitaux propres tels qu'ils ressortent des états financiers



### **A propos de REALITES**

*REALITES est un groupe de développement territorial qui a placé l'intelligence des territoires au cœur de son activité. Il s'applique à fabriquer la ville autrement, via ses deux métiers principaux : la maîtrise d'ouvrage immobilière et la maîtrise d'usage. Ce positionnement innovant du Groupe s'appuie sur des services de haut niveau en matière d'ingénierie technique, financière et juridique. La capacité de REALITES à comprendre les enjeux d'un territoire dans toutes ses composantes fait du Groupe un partenaire fiable des décideurs publics et privés. REALITES intervient dans le Grand Ouest, en Île-de-France et en Afrique (Maroc). Fondé en 2003 par Yoann Choin-Joubert, son PDG, et fort de 200 collaborateurs répartis sur 12 sites, REALITES a enregistré en 2017 plus de 1 000 contrats de réservation, représentant un chiffre d'affaires économique de près de 150 millions d'euros HT. REALITES est coté sur le marché Euronext Growth depuis 2014 (code Isin FR0011858190, Mnémo : ALREA). Pour en savoir plus : [www.groupe-realites.com](http://www.groupe-realites.com)*

#### **Contact analystes/investisseurs**

Réalités - + 33 2 40 75 50 91 - [c.debrebisson@realites.com](mailto:c.debrebisson@realites.com)

#### **Contact presse économique et financière**

Citigate Dewe Rogerson - Robert Amady - +33 6 72 63 08 91 - [robert.amady@citigatedewerogerson.com](mailto:robert.amady@citigatedewerogerson.com)

#### **Contact presse corporate et immobilier**

Galivel & Associés - +33 1 41 05 02 02 - [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com)