

PRÉSENTATION DES RÉSULTATS S1 2021

17 SEPTEMBRE 2021



 **REALITES**
L'INTELLIGENCE DES TERRITOIRES



Euronext Growth
Isin : FR0011858190, Mnémo : ALREA



UNE NOUVELLE VISION DU DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES

UN CONSTAT

Une offre actuelle du développement immobilier peu efficace et éloignée des enjeux des territoires

1/ qui maximise l'efficience (innovation/industrialisation)

2/ qui anticipe les besoins des territoires (usage et ouvrage)

3/ qui crée de la valeur sociétale

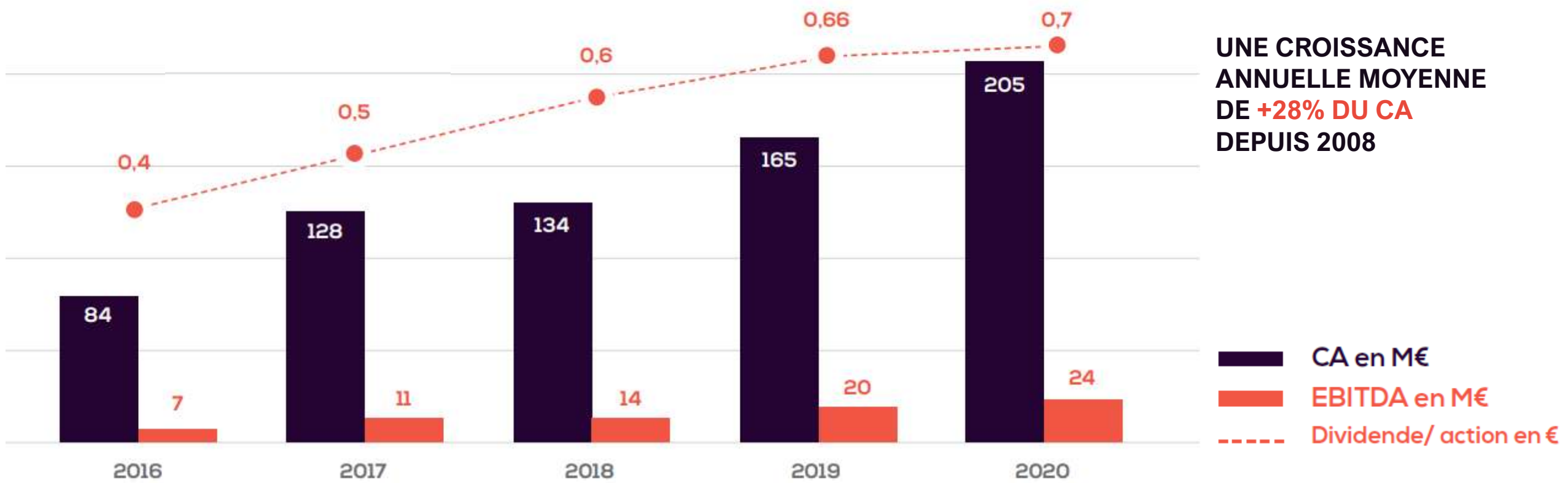
UN MODÈLE DE RUPTURE

UN POSITIONNEMENT PORTEUR

REALITES,
un « **Game Changer** »
qui surperforme
largement ses marchés

UN TRACK RECORD DE CRÉATION DE VALEUR

ACCÉLÉRATION AU S1 2021 : CA +87,6%



DES OBJECTIFS TOUJOURS TENUS OU DÉPASSÉS

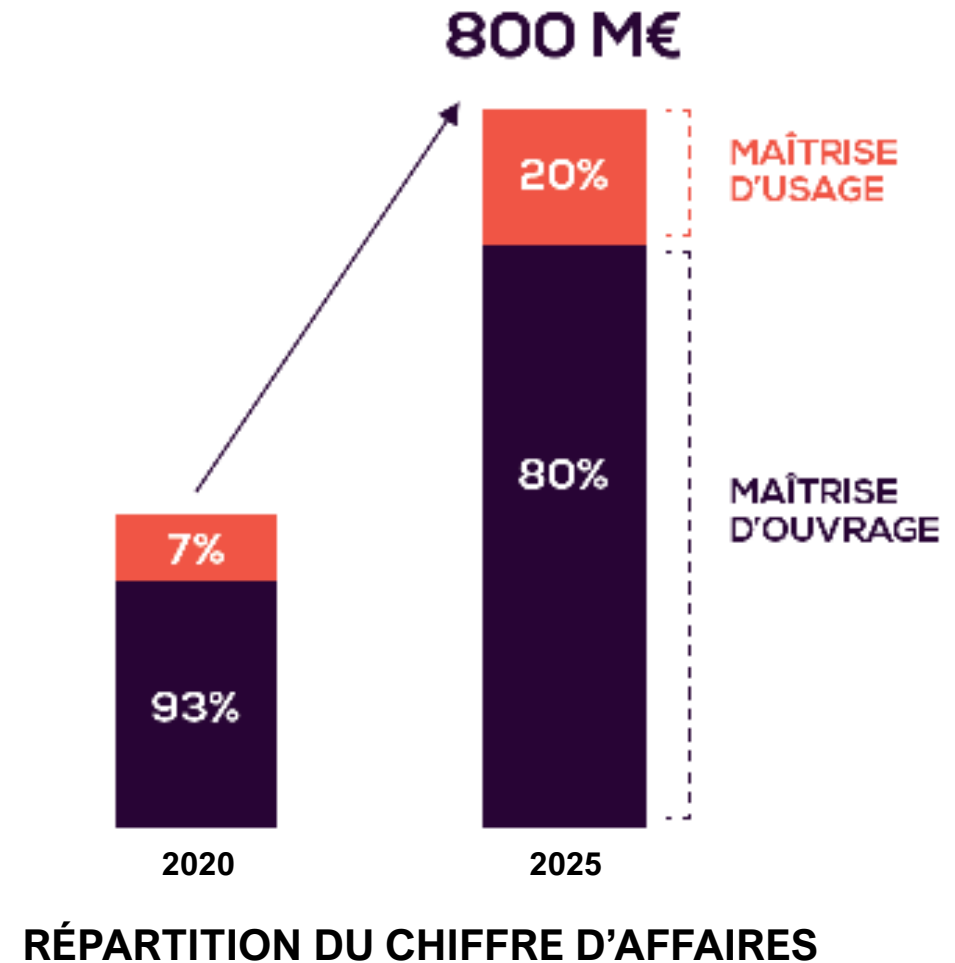
VERS UNE TRAJECTOIRE D'HYPERCROISSANCE RENTABLE

AMBITIONS 2025

CHIFFRE
D'AFFAIRES
CONSOLIDÉ

x4
vs. 2020

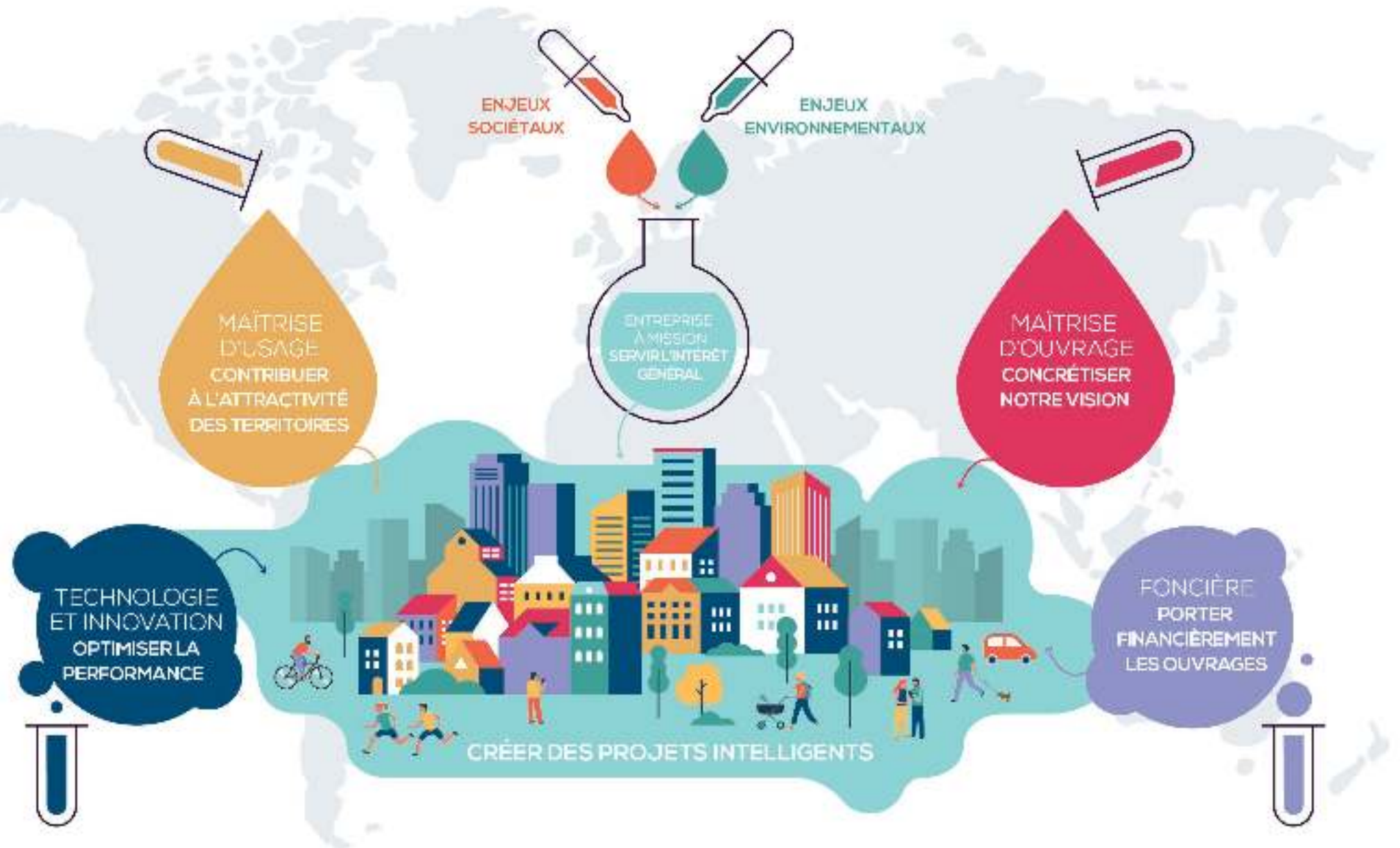
RÉSULTAT
OPÉRATIONNEL **8%**



UN PLAN SÉCURISÉ PAR LA RÉSERVE D'ACTIVITÉ À DATE

UN MODÈLE DE RUPTURE DE LA CRÉATION URBAINE : L'OUVRAGE VIA L'USAGE ET L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

« **Créer**, dans *l'intérêt général* et en phase avec les attentes des territoires et de leurs habitants, des **projets intelligents** associant la mixité des **usages** à la qualité des **ouvrages**. »



INTÉRÊT GÉNÉRAL : DES ACTIONS ET DES ENGAGEMENTS



ENJEUX	CONTEXTE	RÉPONSES REALITES	ENGAGEMENTS
MAL LOGEMENT EN FRANCE	4,1 M de Français mal logés (rapport Fondation Abbé-Pierre 2021) 2020 : 375 000 logements étudiants dans le parc public vs. 700 000 bénéficiaires CROUS	Des services d'hébergements pour les populations avec de fortes tensions : étudiants (Cap'Etudes), seniors (Heurus) Livraisons 2020 : 737 logements, 1 356 m² commerces, 1 700 m² bureaux	Cap'Etudes : 3 000 logements en 2025 (+73%)
DÉSENGAGEMENT DE L'ÉTAT SUR LES TERRITOIRES	Réduction des subventions et de l'accompagnement par l'Etat des territoires	Développement des territoires dits secondaires du Plan « Action Cœur de Ville » : Cherbourg, Lacanau... Un Fonds de dotation doté de 5 M€ sur 5 ans pour l'inclusion et contre la précarité - 2,7 M€ investis dans le sport en 2020	Qu'en 2024, 100% de nos projets obtiennent au moins 50% des points sur les index d'utilité territoriale et de qualité de vie développés par le Groupe
VIEILLISSEMENT POPULATION & ENJEUX DE SANTÉ	7,4 M de Français vivent dans des déserts médicaux D'ici 2025, 33% population aura plus de 60 ans, dont 15% seront en perte d'autonomie	Accompagnement des territoires pour créer et faire vivre des centres médicaux et paramédicaux avec MedCorner City	MedCorner City : > 20 centres en 2025 Heurus : 2 500 logements en 2025 (+367%)
ÉTALEMENT URBAIN	En France, entre 20 000 et 30 000 hectares sont artificialisés chaque année.	200 000 m² de friches reconverties en 2020 avec « Les Ateliers Quelle » à Saran et « Les Villes Dorées » à Saint-Brieuc	2025 : viser une politique d'artificialisation nette annuelle égale à 0
DISPONIBILITÉ DES RESSOURCES	50 milliards de tonnes de sable, ressource non renouvelable à court terme, sont extraits chaque année, davantage que de pétrole	Création de REALITES BuildTech pour réinventer les modes de construction avec des matériaux responsables 2021 : Fabrication hors site en ossature bois sur 10 chantiers pour 900 logements	2026 : utiliser une majorité de matériaux à moindre impact environnemental dans nos projets de construction
CHANGEMENT CLIMATIQUE	Selon la Stratégie Nationale Bas-Carbone, notre secteur doit viser la neutralité carbone d'ici 2050	100% de nos projets de construction évaluent leur impact CO ₂ et la compatibilité avec la trajectoire 25% du CA généré par les projets livrés par le Groupe en 2020 est certifié HQE 2,5 M€ investis dans la Cie des Amandes en 2020 et 2021	Réduire de 30% l'intensité carbone des émissions du Groupe (compatible avec une trajectoire 2°) d'ici 2030 Atteindre la neutralité carbone dès que possible

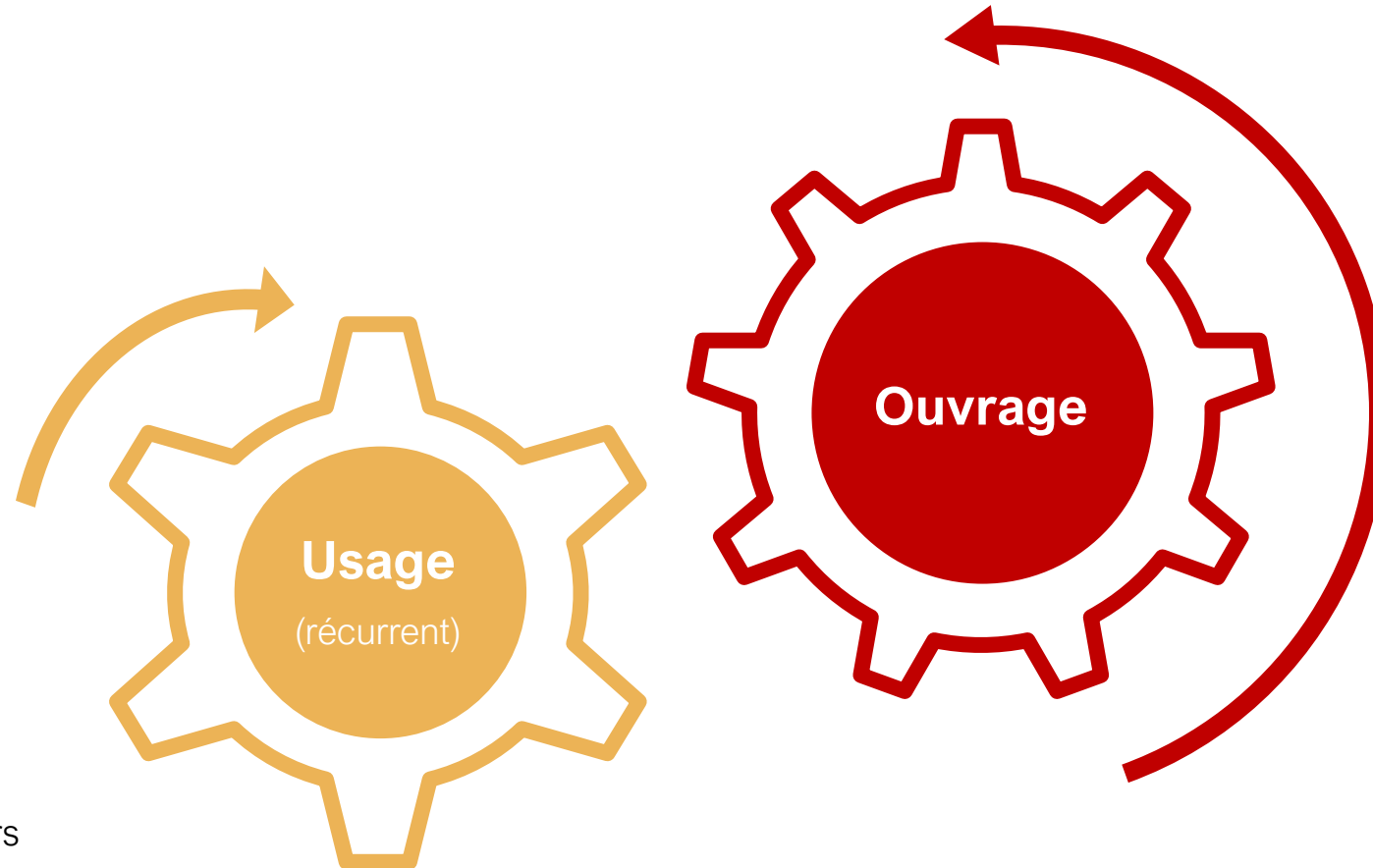
UNE DÉMARCHE PRÊTE À ÊTRE AUDITÉE PAR DES EXPERTS EXTERNES BCORP





GESTION & EXPLOITATION

- **Hospitalité**
Résidences services pour seniors, résidences étudiantes, restauration d'entreprise
- **Santé**
Centres médicaux et paramédicaux, centres santé-sport
- **Entertainment**
Complexes indoor sports et loisirs



AMÉNAGEMENT

INGÉNIERIE-CONSTRUCTION

REALITES BUILDTECH

VENTE

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

L'USAGE, LEVIER DE DÉVELOPPEMENT DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE
LEVIER DE RÉCURRENCE D'ACTIVITÉS POUR LE GROUPE

DÉVELOPPEUR TERRITORIAL, UN MODÈLE DE CONQUÊTE



HUMAN'ESSENCE - Lacanau (33) ▲
Nouveau pôle de santé et de soins - 10 200 m² - Livraison 2024
Centre médical, pôle pour personnes âgées, crèche...

▼ **LES VILLES DORÉES** - Saint-Brieuc (22)
Quartier intergénérationnel - 22 000 m² - Livraison 2023
Logements, bureaux, commerces, résidence Heurus, centre MedCorner City...



LES ATELIERS QUELLE - Saran (45) ▲
Revitalisation de friche industrielle - 179 500 m² - Livraison 2024
Logements, résidence Heurus, artisanat...

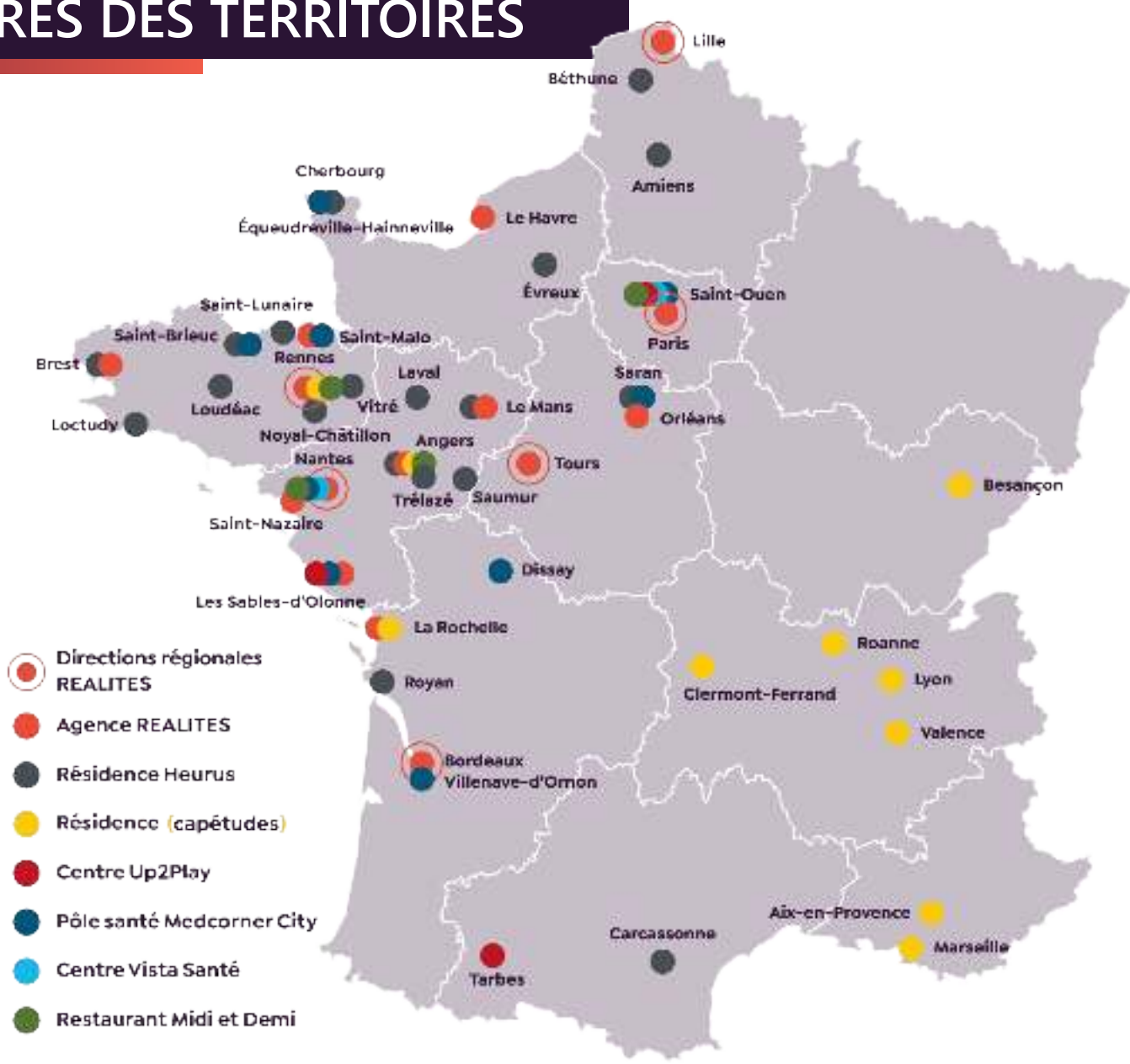
▼ **UPTOWN** - Casablanca (Maroc)
Quartier d'affaires - 50 000 m² – Livraison 2024
Hôtels 5* et 4*, centre de conférences, bureaux, commerces...



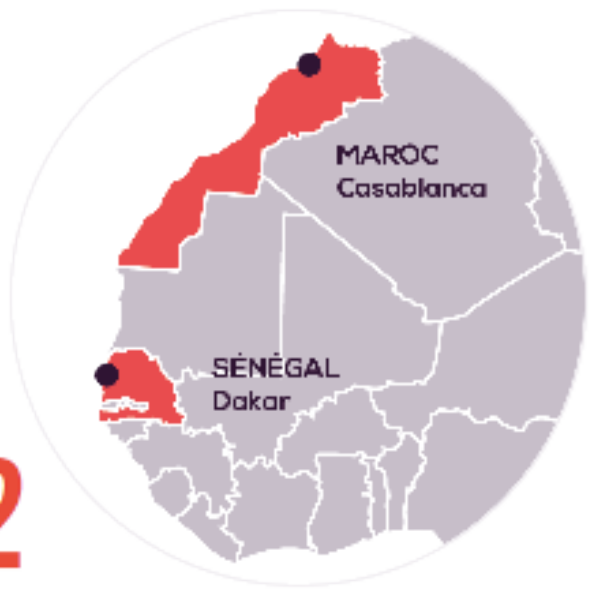
REALITES AU PLUS PRÈS DES TERRITOIRES

730
COLLABORATEURS
50 % maîtrise d'ouvrage
30 % maîtrise d'usage
20 % services ressources

6
DIRECTIONS RÉGIONALES



- ✓ Direction régionale **Hauts-de-France** et **Sénégal** ouverts au début du S2 2021
- ✓ Acquisition de **MIDI & DEMI** en septembre 2021



2
FILIALES EN AFRIQUE

IMPLANTATIONS GROUPE
SITES OUVERTS ET PROJETS ENGAGÉS

FAITS MARQUANTS

S1 2021



HOSPITALITÉ



- ✓ **Résidences services pour séniors**
Alternative au maintien à domicile et à l'EHPAD
- ✓ Résidences sous gestion : 6 (+2 au S1)
- ✓ Pipe de résidences : 25 à l'horizon 2025, **toutes construites par REALITES**



- ✓ **Résidences étudiantes avec services**
- ✓ Résidences sous gestion : 14
(1 ouverture prévue au S2)
- ✓ Pipe de résidences : 20 à l'horizon 2025

MAÎTRISE D'USAGE : POURSUITE DE LA MONTÉE EN PUISSANCE



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 du siège social de REALITES

ENTERTAINMENT



- ✓ **Complexes indoor sports et loisirs**
- ✓ Réouverture du complexe des Sables d'Olonne en 06/21 du fait de la crise sanitaire
- ✓ Activité profitable et forte fréquentation sur les mois d'été
- ✓ Ouverture du prochain complexe à Tarbes au T1 2022

BAUER, DÉMONSTRATEUR DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL



- 30 000 m² de tertiaire
- Saint-Ouen-Sur-Seine (93)
- Livraison 2024

- **Acquisition du stade Bauer au S1 2021**
- Rénovation et extension du stade Bauer (Red Star FC)
- Nouvelle destination expérientielle qui relie sports et cultures urbaines (bureaux, coliving, centre de santé, commerces, lieux de sorties et de restauration...)



- **Usage, ouvrage, équipement, dialogue avec les élus...**
- Lauréat en juin 2019 du concours « Imaginons la Métropole du Grand Paris »



L'INNOVATION POUR OPTIMISER LA CRÉATION DE VALEUR : REPENSER LES PROCESS DE CONSTRUCTION

Création de **REALITES BuildTech**
à la suite de l'acquisition
de **TESSA Industrie** en mai



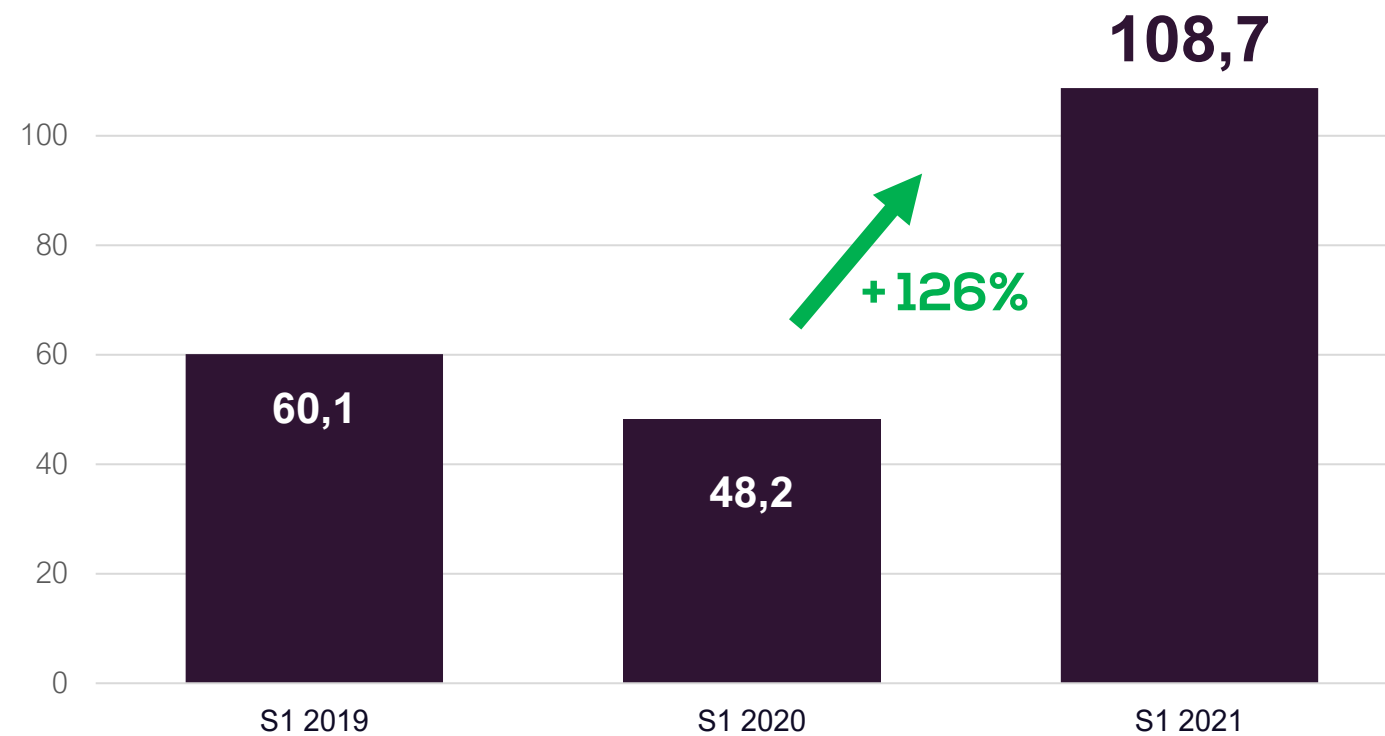
- ✓ **100 ingénieurs**
- ✓ **Fabrication industrielle « hors site »**
en application sur 10 chantiers
représentant **900 logements**

« **FAIRE PLUS VITE,
FAIRE MIEUX,
FAIRE MOINS CHER** »



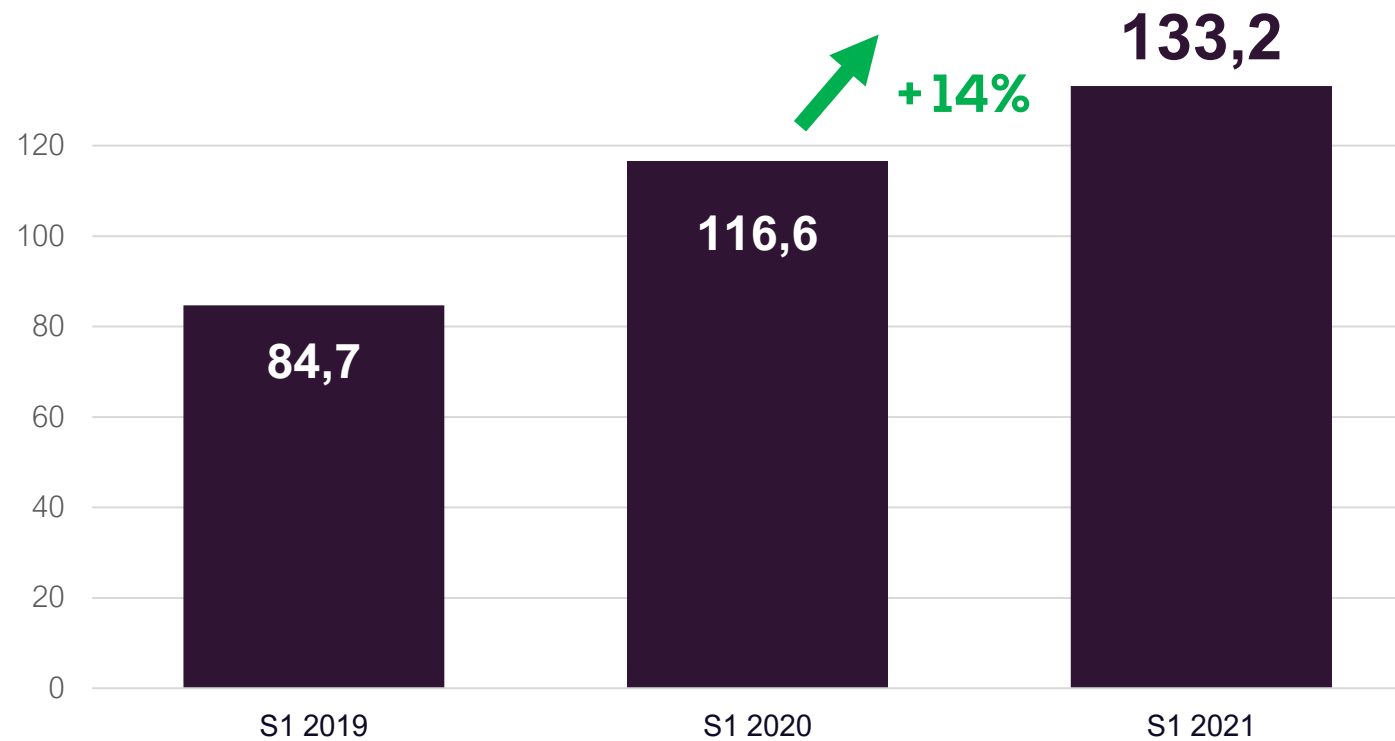
MAÎTRISE D'OUVRAGE : FORTE CROISSANCE DES ACTES

EVOLUTION DES ACTES (CA HT – M€)



MAÎTRISE D'OUVRAGE : FORTE CROISSANCE DES RÉSERVATIONS

EVOLUTION DES RÉSERVATIONS (CA HT – M€)



RÉSULTATS S1 2021

RÉSULTATS S1 2021

COMPTE DE RÉSULTAT (1/2)

- ✓ Très forte croissance du chiffre d'affaires (vs. -4,7% au S1 2020) supérieure au secteur*
- ✓ Marge d'EBITDA tenant compte de la montée en puissance de la Maîtrise d'usage au S1
- ✓ Poursuite de l'investissement dans le capital humain pour préparer l'avenir
- ✓ Accroissement des amortissements lié à l'augmentation des activités de MU (IFRS 16)
- ✓ Taux de RO stable à 6%

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2021	30/06/2020	<i>Variation</i>	30/06/2019
Chiffre d'affaires	125,3	66,8	+87,6%	62,2
Achats consommés et charges externes	-89,5	-43,3	+106,7%	-47,2
Charges de personnel	-22,0	-14,4	+52,8%	-10,0
Impôts et taxes	-0,8	-0,6		-0,4
Autres charges opérationnelles	-0,7	-0,1		
Autres produits opérationnels	1,5	0,3		
EBITDA	13,9	8,7	+60,0%	4,6
<i>EBITDA en % du CA</i>	<i>11,1%</i>	<i>13,0%</i>		<i>7,4%</i>
Dotations aux amortissements et aux provisions	-6,4	-4,5	+43,2%	-1,2
Résultat opérationnel	7,5	4,2	+77,8%	3,4
<i>RO en % du CA</i>	<i>6,0 %</i>	<i>6,3 %</i>		<i>5,5 %</i>

RÉSULTATS S1 2021

COMPTE DE RÉSULTAT (2/2)

- ✓ Hausse du résultat financier en lien avec la forte croissance de l'activité
- ✓ Forte croissance du RNPG qui représente 68,8% du résultat net

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2021	30/06/2020	Variation	30/06/2019
Résultat opérationnel	7,5	4,2	+77,8%	3,4
<i>RO en % du CA</i>	6,0 %	6,3 %		5,5 %
Résultat financier	-3,8	-2,2		-0,7
Impôt sur le résultat	-0,4	0		-0,4
RESULTAT NET	4,0	2,1	+96,3%	2,3
<i>RN en % du CA</i>	3,2%	3,1%		3,7%
Dont RNPG	2,8	1,2	+123,2%	1,7
<i>Part du RNPG sur RN</i>	68,8 %	60,5 %		73,9 %
Résultat net par action – Part du Groupe	0,77	0,48		0,65

COMPTE DE RÉSULTAT PAR MÉTIER

Maîtrise d’Ouvrage

- ✓ L’activité de Maîtrise d’ouvrage porte la croissance du chiffre d’affaires du groupe sur le S1. Cette surperformance traduit la très forte progression des actes sur le semestre (+ 125%) et la transformation du développement foncier généré par le Groupe sur les dernières années, avec la mise en chantier de 18 nouvelles opérations
- ✓ Ratio d’EBITDA et de RO dans la fourchette haute des standards de marché

Maîtrise d’Usage

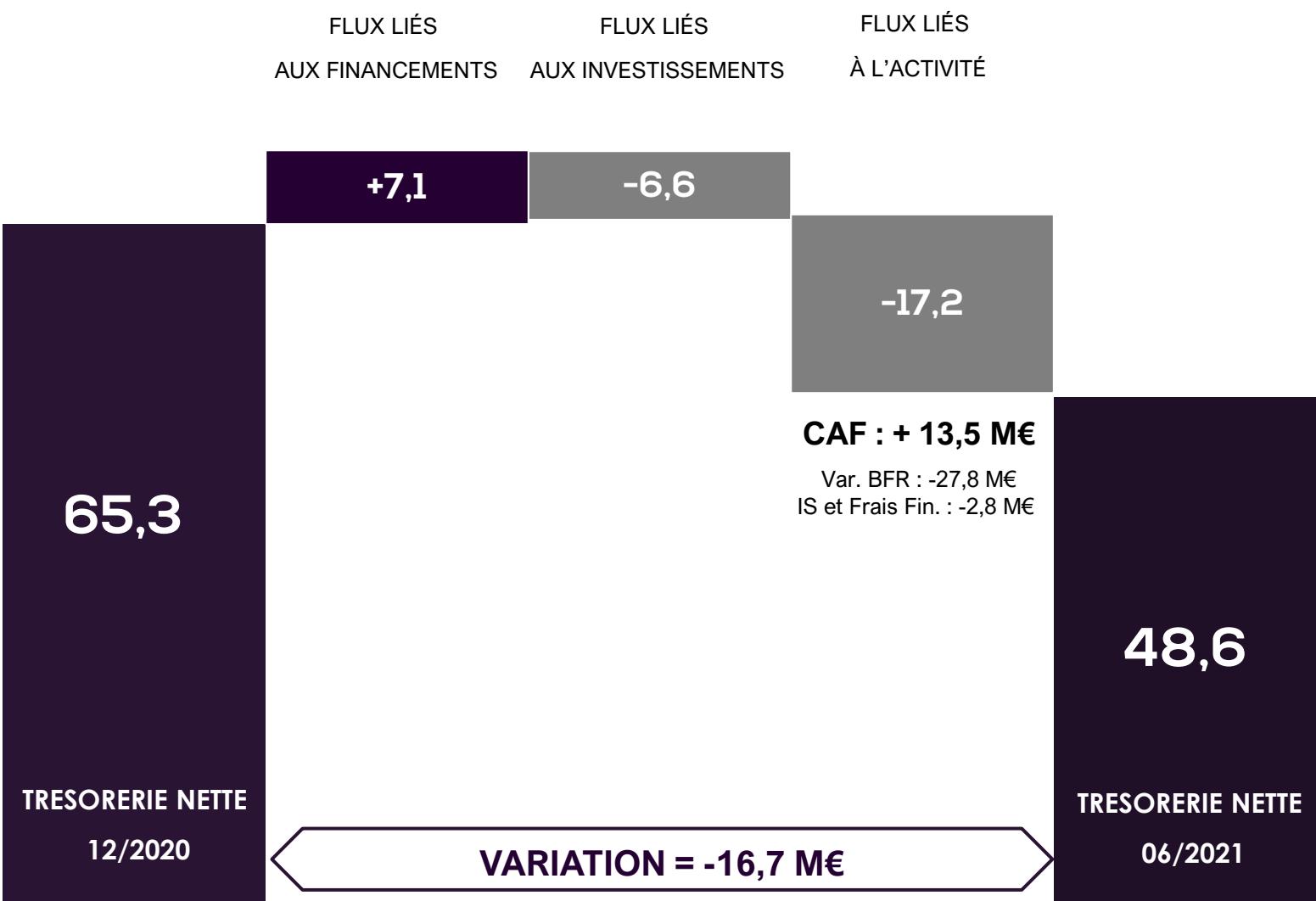
- ✓ Accélération des développements des activités récurrentes au S1
- ✓ Amélioration attendue de l’EBITDA dès le S2
- ✓ Atteinte de la taille critique d’ici 2025 avec un fort effet de levier sur la rentabilité du Groupe

<i>S1 2021 En millions d’euros</i>	Maîtrise d’ouvrage	<i>Taux</i>	Maîtrise d’usage	<i>Taux</i>	Total
Chiffre d’affaires	117,8		7,5		125,3
EBITDA	12,2	10,3%	1,7	22,4%	13,9
Dotations aux amortissements et aux provisions	-2,1	-1,8%	-4,4	-57,7%	-6,4
Résultat opérationnel	10,1	8,6%	-2,6	-35,3%	7,5

RÉSULTATS S1 2021

TABLEAU DE FLUX

- ✓ Capacité d'autofinancement : +13,5 M€
- ✓ BFR lié à la forte croissance d'activité



BILAN ACTIF

- ✓ Immobilisations intégrant l'acquisition de Tessa
- ✓ Accroissement des droits d'utilisation lié à l'ouverture de deux nouvelles résidences Heurus et au nouveau siège social du Groupe
- ✓ Hausse des stocks liée à la forte croissance de l'activité et cohérente par rapport aux variations des années passées

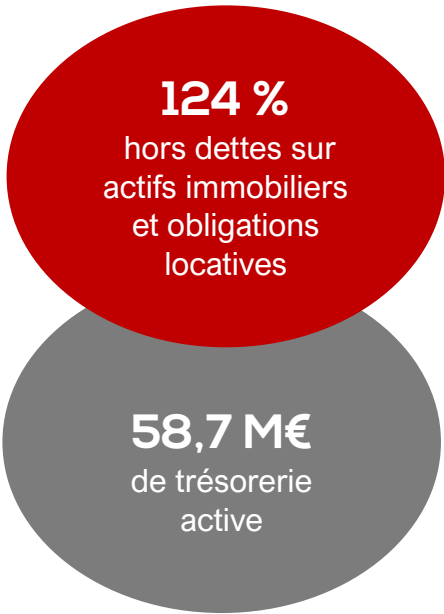
<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2021	31/12/2020
Immobilisations corporelles et incorporelles	41,3	31,3
Droits d'utilisation sur contrats de locations	79,4	50,3
Immeubles de placement	11,9	11,0
Participations et autres actifs non courants	11,9	7,8
Total Actifs non courants	144,5	100,4
Stocks et travaux en cours	238,1	190,8
Clients et comptes rattachés	87,3	82,1
Autres actifs courants	75,5	61,5
Trésorerie et équivalents de trésorerie	58,7	76,2
Total Actifs courants	460,3	410,6
TOTAL ACTIFS	604,8	511,0

BILAN PASSIF

- ✓ Souscription emprunt obligataire pour +10 M€ et impact obligations auto-détenues pour +9,3 M€
- ✓ Augmentation des passifs sur contrats de location liée au lancement de nouveaux sites gérés

En milliers d'euros	30/06/2021	31/12/2020
Capitaux Propres	102,3	102,8
Emprunts non courants	128,6	112,5
Passifs non courants sur contrats de location	74,8	49,9
Autres passifs non courants	15,4	13,5
Total Passifs non courants	218,8	175,9
Provisions courantes	2,0	2,0
Fournisseurs et comptes rattachés	119,2	88,0
Emprunts courants	59,9	57,3
Passifs courants sur contrats de location	12,1	7,8
Autres passifs courants	90,3	77,3
Total Passifs courants	283,7	232,3
TOTAL PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES	604,8	511,0

EFFET DE SAISONNALITÉ DU S1 SUR LE GEARING

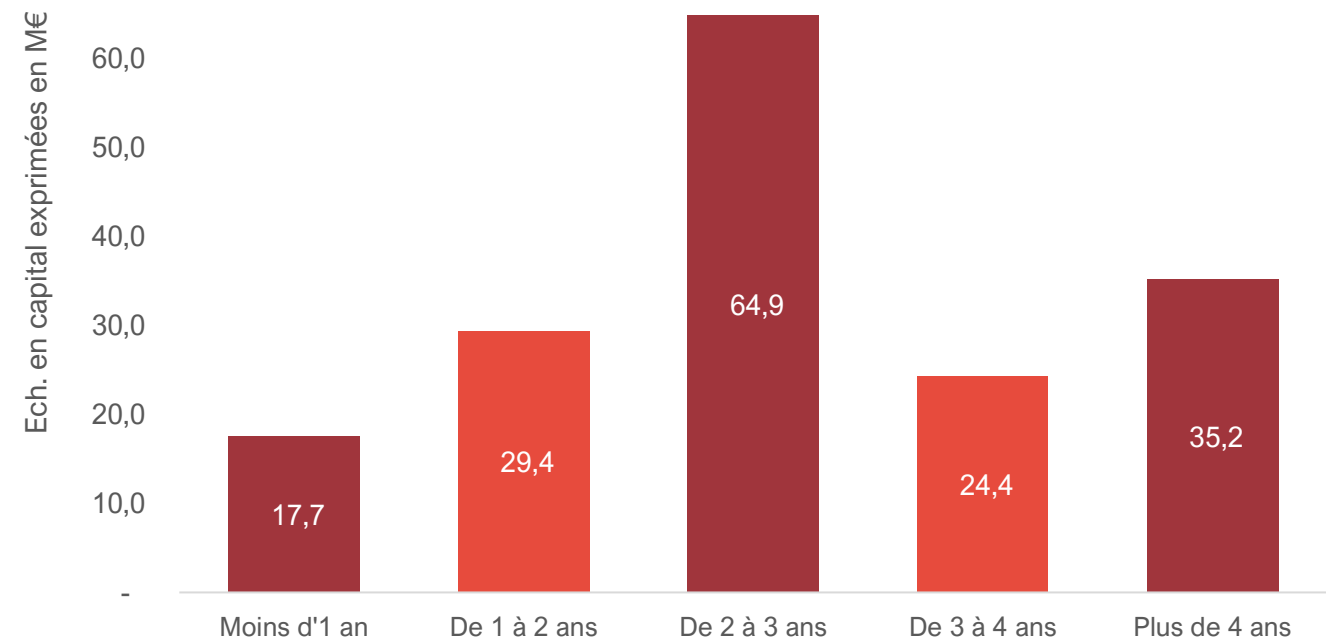


- ✓ Gearing caractéristique d'un 1^{er} semestre, attendu en baisse pour la fin de l'année
- ✓ Trésorerie active qui reste élevée pour préparer l'avenir

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
Dettes sur emprunts obligataires	91,2	72,3	74,7
Ouvertures de crédits aux SCCV	31,2	34,9	25,7
Autres dettes financières	63,2	59,1	52,2
Trésorerie active	-58,7	-76,2	-57,8
Endettement net	126,8	90,2	94,8
Capitaux propres	102,3	102,8	70,8
Gearing hors dettes liées à des actifs immobiliers	124%	88%	134%

✓ Un coût moyen de financement stable vs. 2020

DÉCOMPOSITION DU SERVICE DE LA DETTE (hors crédit promo, découverts bancaires et cash facilities)

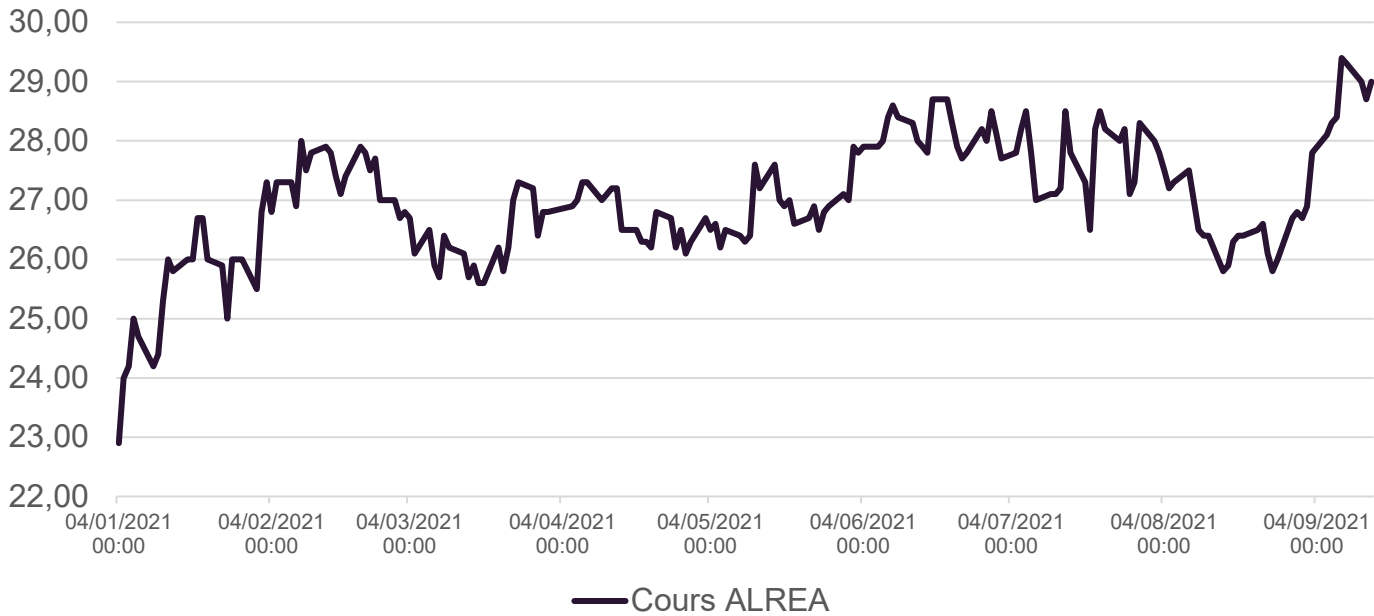


CAPITAL

Marché : Euronext Growth
 ISIN : FR0011858190
 Mnémo : ALREA
 Nombre de titres : 3 576 761
 Cours de bourse du 15/09 : 29,0 €
 Capitalisation boursière : 104 M€

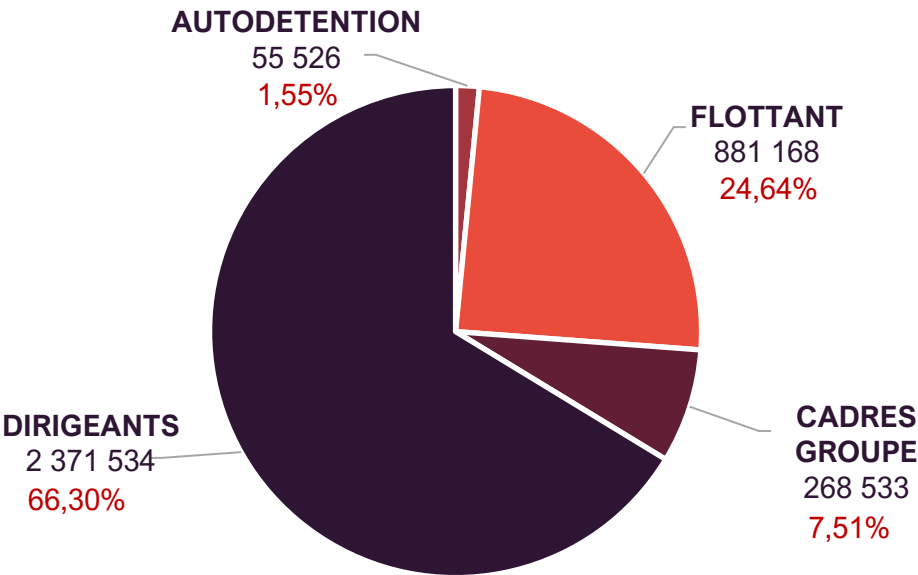


ÉVOLUTION DU COURS DU 04/01 AU 15/09/21



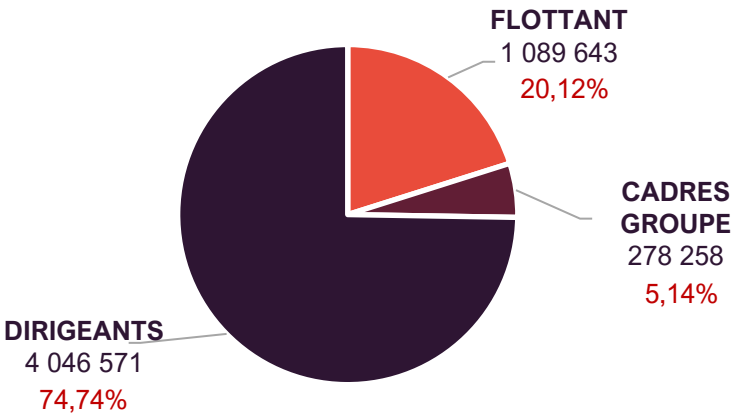
FORTE IMPLICATION DES FONDATEURS ET DES MANAGERS AU CAPITAL DU GROUPE

CAPITAL AU 30/06/2021



✓ Participation significative des dirigeants et du management aux dernières opérations d’augmentation de capital

DROITS DE VOTE AU 30/06/2021



PERSPECTIVES

RELÈVEMENT DES OBJECTIFS 2021

CHIFFRE D'AFFAIRES
CONSOLIDÉ :

280 M€

(vs. > 250 M€)

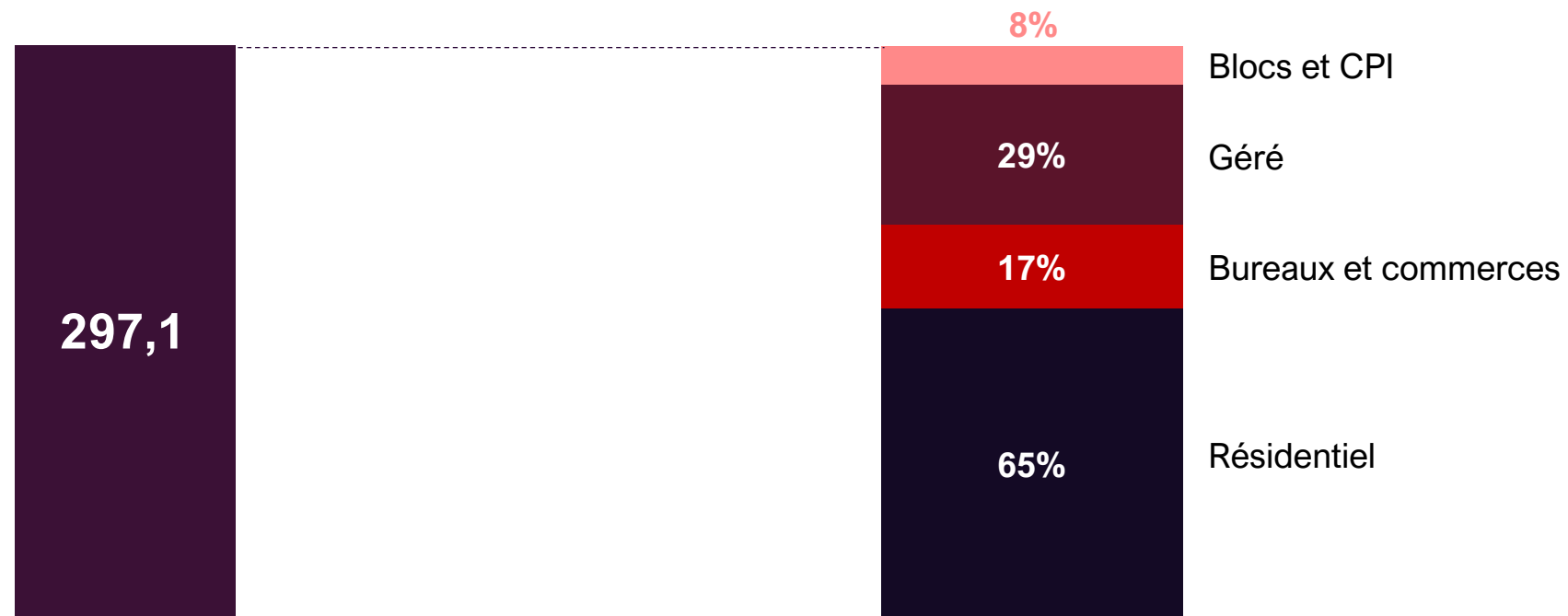
RÉSULTAT
OPÉRATIONNEL :

~7%

MAÎTRISE D'OUVRAGE : DÉVELOPPEMENT FONCIER SOLIDE

CA DÉVELOPPÉ NET (CA HT – M€)

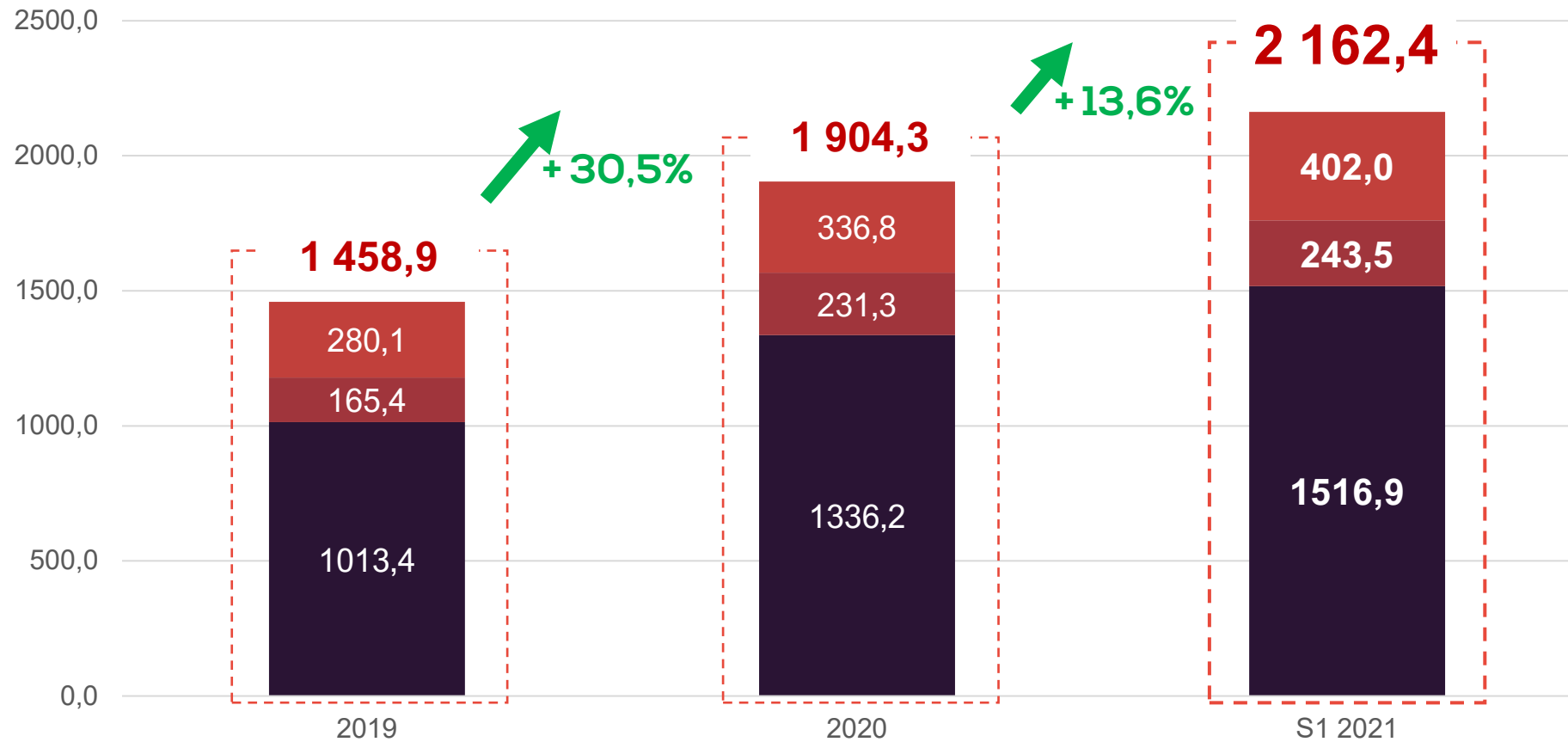
RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS



✓ Un développement équilibré sur la typologie d'actifs

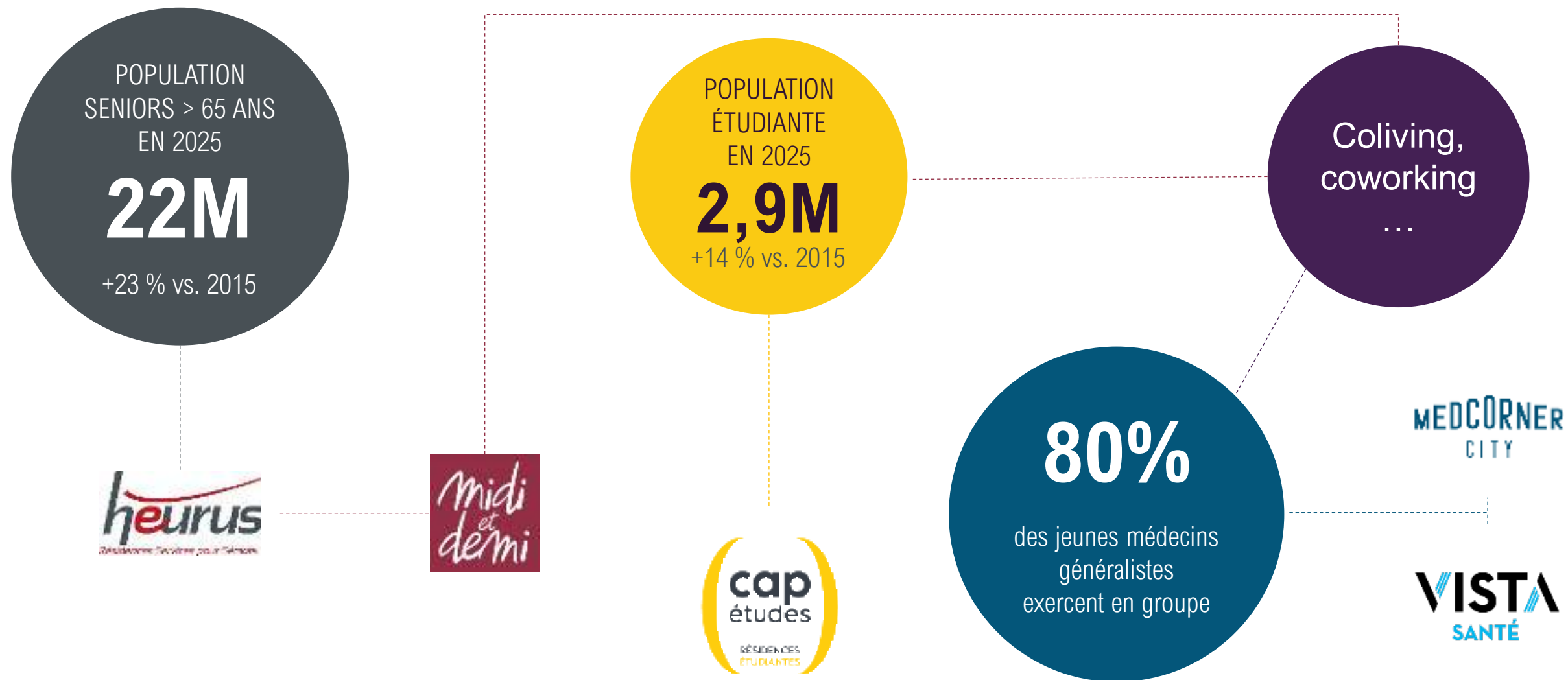
MAÎTRISE D'OUVRAGE : UNE RÉSERVE D'ACTIVITÉS DE 2,2 MD€ (+14%) QUI SÉCURISE LE BUSINESS PLAN À 5 ANS

CARNET DE COMMANDES (M€ HT)



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

MAÎTRISE D'USAGE : UN TRÈS FORT POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT



Sources : INSEE - MENESR-SIES - DREES

UNE CENTAINE D'ÉTABLISSEMENTS D'ICI 2025

- 1. FORTE CROISSANCE DES RÉSULTATS DU GROUPE**
- 2. EXCELLENTE PERFORMANCES DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE**
- 3. POURSUITE DE LA MONTÉE EN PUISSANCE DE LA MAÎTRISE D'USAGE, LEVIER DE RÉCURRENCE**
- 4. PERSPECTIVES SOUTENUES PAR UN IMPORTANT CARNET DE COMMANDES**
- 5. POSITIONNEMENT RSE DE PLUS EN PLUS STRUCTURÉ**

- ✓ **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^{er} 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

Contact agence :

CAPVALUE

+33 80 81 50 00 - info@capvalue.fr



Retrouvez la présentation et
l'actualité financière de REALITES sur
www.groupe-realites.com

MERCI de votre participation !

