

## COMMUNIQUE DE PRESSE

### Résultats annuels 2017

### 2017, ANNEE DE PERFORMANCES RECORD

- 
- **Croissance à 2 chiffres des principaux agrégats financiers**
    - CA IFRS en très forte hausse à 128,9 M€ (+53% vs. 2016)
    - EBITDA en très nette progression à 10,8 M€ (+61% vs. 2016)
    - Résultat net au plus haut historique à 7,7 M€ (+183% vs. 2016)
    - Endettement financier net en diminution à 22,4 M€ (-31% vs. 2016), et amélioration sensible du gearing (hors crédit-bail immobilier) à 42% (vs. 76% en 2016)
  
  - **Objectifs 2017 pleinement atteints et largement dépassés**
    - Volume d'activité : +23% vs. initialement prévu "attendu en croissance"
    - CA IFRS : 128,9 M€ vs. initialement prévu "supérieur à 100 M€"
    - EBITDA : 10,8 M€ vs. initialement prévu "supérieur à 7,5 M€"
  
  - **Evolution du business model réaffirmée : de la promotion immobilière à l'intelligence des territoires**
    - Ancrage local, présence régionale, développement en Île-de-France
    - Diversification amorcée : lancement de REALITES Offices et de REALITES Life +
    - Développement de l'activité des Résidences pour Personnes Agées (filiale HEURUS)
    - Capacité démontrée de développement, gestion et maîtrise de grands projets complexes et d'envergure tels que YelloPark et Human Essence
  
  - **Réorganisation du capital et renforcement de la structure financière, tous deux adaptés pour la croissance à venir du Groupe**
    - Stabilisation de l'actionnariat avec le renforcement des fondateurs et des managers au capital
    - Organisation ajustée aux nouveaux défis du Groupe
    - Levée obligataire réussie avec une 1<sup>re</sup> tranche de type "EURO PP" améliorant et consolidant les moyens financiers du Groupe
    - Evolution très positive des ratios de structure financière : Gearing (hors crédit-bail immobilier) passant de 94% à fin 2015 à 42% à fin 2017 et ratio « Dette nette/EBITDA » passant de 5,35x à fin 2015 à 2,08x à fin 2017
  
  - **Objectifs 2018 et Ambitions 2020 réaffirmées**
    - Perspectives favorables dans un environnement globalement porteur, positionnement en ligne avec les situations économique et politique actuelles
    - Objectifs à fin 2018 : Volume d'activité attendu supérieur à 150 M€, CA IFRS attendu autour de 140 M€ et EBITDA attendu supérieur à 11 M€
    - Ambitions à fin 2020 réaffirmées : Volume d'activité supérieur à 220 M€ soit un objectif de CA IFRS à 200 M€
-

Saint Herblain, 22 mars 2018. Le Conseil d'administration du groupe REALITES s'est réuni le 20 mars 2018 et a arrêté les comptes consolidés de l'exercice 2017.

<i>En millions d'euros</i>	<b>31/12/17</b>	<b>31/12/16</b>	<b>Variation</b>
<b>Chiffre d'affaires IFRS</b>	<b>128,9</b>	<b>84,2</b>	<b>+53%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>10,8</b>	<b>6,7</b>	<b>+61%</b>
<i>Taux de marge (%)</i>	<i>8,4%</i>	<i>7,9%</i>	
<b>Résultat Opérationnel</b>	<b>8,7</b>	<b>5,7</b>	<b>+51%</b>
<i>Taux de marge (%)</i>	<i>6,74%</i>	<i>6,82%</i>	
<b>Résultat net</b>	<b>7,7</b>	<b>2,5</b>	<b>+183%</b>
<i>Taux de marge (%)</i>	<i>6,0%</i>	<i>2,9%</i>	

« Avec des résultats et une rentabilité record, une croissance à 2 chiffres de l'ensemble de nos indicateurs financiers, REALITES atteint en 2017 un palier de taille critique démontrant la pertinence de notre stratégie et la validité de notre positionnement en tant qu'acteur immobilier partenaire des collectivités et conscient des enjeux des territoires. » commente Yoann Choin-Joubert, PDG de REALITES. « Je tiens personnellement à féliciter l'ensemble des équipes pour leur engagement qui nous a permis de dépasser largement les objectifs que nous nous étions fixé pour 2017 et de nous lancer dans des grands projets complexes et d'envergure. Ainsi avec des projets emblématiques tels que YelloPark et Human Essence, nous démontrons notre capacité à imaginer et entreprendre des solutions novatrices au service des territoires. Nous sommes d'ores et déjà entièrement mobilisés vers l'atteinte de notre prochain palier de croissance à horizon fin 2020. »

« Maintenant qu'a été mené à bien le travail de renforcement de notre structure financière, conjugué à la réorganisation de notre capital, REALITES dispose d'un cadre et de moyens optimisés pour soutenir sa forte croissance sur les prochaines années. Nous nous concentrons désormais sur la montée en puissance de nos nouvelles implantations géographiques et la poursuite de la diversification de nos activités principalement dans les résidences services pour personnes âgées, les résidences de santé, et les bureaux. » poursuit Christophe de Brébisson, Secrétaire Général de REALITES.

### **Forte dynamique de croissance, résultats et rentabilité record**

Au 31 décembre 2017, le chiffre d'affaires IFRS de REALITES s'établit à près de 128,9 M€ en progression de +53% par rapport à 2016. Cette forte hausse du chiffre d'affaires qui atteint un niveau record s'explique principalement par l'accélération de la dynamique commerciale du Groupe et par l'efficacité des mesures prises en matière d'amélioration de l'actabilité. 51 projets immobiliers répartis sur l'ensemble des territoires sur lesquels le Groupe est actif ont contribué à cette croissance. A noter qu'à ce stade, la contribution de la région Ile-de-France n'est pas encore apparente mais elle représente un réservoir de croissance important.

Dans ce contexte de forte croissance, REALITES a amélioré en 2017 sa rentabilité avec un EBITDA qui s'établit à 10,8 M€, en nette progression de +61% par rapport à 2016, constituant un niveau record pour le Groupe. La forte progression de l'EBITDA est liée non seulement à l'amélioration de la qualité du portefeuille de projets mais également à une meilleure absorption des coûts de structure. A noter également que l'EBITDA intègre sur 2017 des coûts de communication (événement The Bridge 2017), et de développement (YelloPark) pour un montant de l'ordre de 800K€. Ces coûts engagés ont déjà permis de matérialiser des développements fonciers qui profiteront aux années futures.

A fin 2017, le résultat opérationnel s'élève à 8,7 M€ contre 5,7 M€ en 2016 en progression de +57%. Le taux de marge opérationnelle reste stable à 6,7%, intégrant le coût des locaux sur l'ensemble des sites (y compris ceux de Paris) et des dépréciations opérées sur certains projets non développés à ce jour.

Le **résultat net** progresse très fortement de +183% pour s'établir à un niveau record pour le Groupe à 7,7 M€. Le taux de marge nette sur l'exercice ressort à 6% du CA. Outre les éléments constitutifs du résultat opérationnel, cette forte augmentation s'explique également par une meilleure maîtrise des frais financiers, les fruits du résultat de cession partielle d'HEURUS et une charge d'impôt anormalement élevée enregistrée sur 2016.

### **Objectifs 2017 pleinement atteints et largement dépassés**

Grâce à ces excellents résultats, REALITES a pleinement atteint et largement dépassé tous les objectifs que le management s'était fixé pour 2017.

- Volume d'activité : +23% vs. initialement prévu "attendu en croissance"
- CA IFRS : près de 129 M€ vs. initialement prévu "supérieur à 100 M€"
- EBITDA : 10,8 M€ vs. initialement prévu "supérieur à 7,5 M€"

### **Evolution du business model réaffirmée: De la promotion immobilière à l'intelligence des territoires**

L'exercice 2017 a permis à REALITES de poursuivre ses mouvements de diversification à la fois géographique et métiers, et de faire évoluer son positionnement pour être en phase avec les enjeux économiques des collectivités et les nouveaux objectifs fixés par le gouvernement dans le cadre de la loi Elan.

**Diversification géographique.** S'appuyant sur un ancrage local à Nantes, REALITES s'est dans un 1<sup>er</sup> temps développé dans le Grand Ouest sur les principales agglomérations à potentiel avant de progressivement accroître sa présence régionale en Atlantique Vendée, Bretagne, Centre Loire et Côte Sud Aquitaine.

Cette année, REALITES a inauguré sa 1<sup>re</sup> agence parisienne, une implantation qui lui donne accès à de nouveaux marchés à potentiel de développement élevé.

**Diversification métiers.** Dans le même temps, REALITES a poursuivi la diversification de ses métiers et de ses champs d'intervention, en créant de nouvelles filiales ou en renforçant des partenariats existants.

La filiale **HEURUS**, dédiée à l'activité de Résidences pour Personnes Agées en perte d'autonomie, poursuit son développement avec l'ouverture de sa 1<sup>re</sup> résidence : Steredenn (107 logements) à Nantes (44). Une 2<sup>ème</sup> résidence Blanche de Castille (108 logements) sera ouverte début avril 2018 à Trélazé (49). A horizon 2020, l'objectif d'HEURUS est de disposer d'une 10aine de résidences ouvertes ou en cours de construction.

Dans la même dynamique, REALITES a renforcé son **partenariat avec Cap'Etudes**, société spécialisée dans la gestion de Résidences Etudiants, avec 2 résidences en cours de réalisation : Newton à La Rochelle (121 logements) et Poincaré (176 logements) à Rennes. REALITES souhaite s'appuyer sur ce partenariat pour accélérer la production de résidences étudiants dans les 3 prochaines années.

REALITES a lancé, au cours du 2<sup>nd</sup> semestre, la filiale **REALITES Life+**, spécialisée dans le médico-social, et la santé, en lien avec les besoins sociétaux toujours plus forts des territoires ruraux et communautés urbaines.

En fin d'année, le Groupe a créé **REALITES Office**, structure dédiée à la promotion immobilière de bureaux, de commerces, de locaux d'activités et d'équipements collectifs.

A un horizon moyen terme, le Groupe réfléchit d'ores et déjà à des relais de croissance à l'international. En 2017, une 1<sup>re</sup> marche a été franchie avec la création au Maroc (Casablanca) d'une joint-venture sur le métier de maîtrise d'œuvre.

**Capacité démontrée de développement, gestion et maîtrise de grands projets complexes et d'envergure.** Dans un contexte de profonde mutation du marché immobilier, REALITES a su se repositionner dans un modèle plus intégré mêlant « usage et ouvrage ».

Avec le projet **Human Essence**, entre le lac de Lacanau (33) et une zone naturelle protégée, le Groupe met en place un projet innovant autour du thème de la santé et du bien-être qui s'étend sur 12 ha, composé d'un équipement de santé, d'une maison médicale, d'un pôle hébergement et restauration et d'une résidence pour personnes âgées.

Avec **YelloPark**, un projet transformant pour le Groupe et qui reflète bien la mise en œuvre de sa stratégie de partenaire du développement des territoires, REALITES et son associé, Waldemar Kita, Président du FC Nantes Atlantique, ont obtenu de Nantes Métropole un accord pour le lancement d'un projet immobilier d'envergure (23 ha) mixant aménagements publics et sportifs, écoles, logements et bureaux, et incluant la construction d'un nouveau stade à la Beaujoire à Nantes (44). Ce projet financé à 100% sur fonds privés doit aboutir dans un 1<sup>er</sup> temps à l'obtention des permis d'aménager et de construire, puis à l'acquisition du terrain d'ici mi-2019. En tant que maître d'ouvrage, REALITES a initié dès novembre 2017 une phase de concertation, actuellement en cours, afin de recueillir les attentes des différentes parties prenantes et de contribuer aux contours du futur quartier.

### **Réorganisation du capital et renforcement de la structure financière adaptés pour la croissance actuelle et à venir du Groupe**

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2017, les fondateurs ont acquis via DOGE Invest les parts de REALITES détenues par la société LEXIN Lux IV, membre historique de l'action de concert, soit 30% du capital du Groupe. A l'issue de cette opération, **DOGE Invest, holding animatrice du Groupe, détient dorénavant 54% du capital et un peu plus de 55% des droits de vote de REALITES.** La Gouvernance s'ancre désormais autour des deux fondateurs du Groupe, **Yoann Choin-Joubert** et **Christophe de Brébisson**, respectivement Président-Directeur Général et Secrétaire Général de REALITES. Les Managers, eux, détiennent 10% du capital du Groupe.

En fin d'année, REALITES a réalisé une **émission obligataire privée de type "EURO PP" à hauteur de 7,75 M€** (durée 6 ans au taux de 6%, coupon semestriel) afin d'allonger la maturité de sa dette et de financer sa stratégie de développement. Le succès de cette opération placée auprès d'investisseurs institutionnels et de gestions privées de 1<sup>er</sup> plan illustre leur confiance dans le modèle économique de REALITES.

Fort de cette opération, le Groupe poursuit **le renforcement et l'optimisation de sa structure financière.** Au 31 décembre 2017, les capitaux propres s'élèvent désormais à 53,2 M€ (vs. 42,8 M€ à fin 2016 et 31,8 M€ à fin 2015) pour un endettement net de 22,4 M€, soit un gearing (hors crédit-bail immobilier) à 42% (vs. 76% à fin 2016 et 94% à fin 2015) et un ratio « Dette nette/EBITDA » à 2,08x à fin 2017 (vs. 4,86x à fin 2016 et 5,35x à fin 2015).

D'autre part, conformément à ce qui avait été annoncé lors de la présentation des résultats semestriels 2017, le Groupe continue d'étudier toutes les solutions lui permettant de faire évoluer ses accords actuels de co-investissement, et ce, afin d'augmenter significativement sa quote-part au capital des sociétés de projet.

### **Proposition d'un dividende de 0,60€/action**

Le Conseil d'administration de REALITES soumettra à l'approbation de l'Assemblée Générale des actionnaires du 20 juin 2018 le versement au titre de 2017 d'un dividende de 0,60€ par action (contre 0,50€ par action au titre de 2016), en augmentation de +20% et représentant un taux de distribution de 40%.

## Objectifs 2018 et Ambitions 2020 réaffirmées

En s'appuyant sur sa stratégie de diversification et un positionnement en phase avec les situations économique et politique actuelles, REALITES entend tirer parti d'un environnement globalement porteur et des perspectives favorables du secteur. REALITES confirme ainsi ses objectifs à court et moyen termes.

### Objectifs à fin 2018 :

- Volume d'activité attendu supérieur à 150 M€ ;
- CA IFRS attendu autour de 140 M€ ;
- EBITDA attendu supérieur à 11 M€ ;
- Maintien du rythme de commercialisation et travail sur les relais de croissance.

### Ambitions à fin 2020 :

- Volume d'activité supérieur à 220 M€ soit un objectif de CA IFRS à 200 M€ ;
- Développement de l'activité en Ile-de-France ;
- Montée en puissance des activités de maîtrise d'usage ;
- Optimisation des coûts de structure et des coûts de financement.

*Le rapport financier annuel détaillant l'ensemble des comptes sera disponible en téléchargement sur le site [www.groupe-realites.com](http://www.groupe-realites.com), dans la rubrique Finance/Publications légales à partir du 23 mars 2018.*

### Agenda financier

- lundi 16 et mardi 17 avril 2018 : Small Cap Event - Paris - Hôtel Le Westin
- mercredi 20 juin 2018 : Assemblée Générale
- septembre 2018 : CA IFRS du 1<sup>er</sup> semestre 2018
- octobre 2018 : Résultats semestriels 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.
- **Réservations en diffus** : vente intermédiaire 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.
- **Lots livrés en stock** : logements non vendus des programmes immobiliers achevés.
- **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
- **Backlog** : Cumul du chiffre d'affaires économique certain mais non encore reconnu
- **YelloPark** : projet immobilier d'envergure, en association avec le Président du FC Nantes et avec le soutien de Nantes Métropole, mixant aménagement publics et sportifs, logements et bureaux et incluant la construction d'un nouveau stade à la Beaujoire.

**A propos de REALITES**

*REALITES est une entreprise d'ingénierie immobilière qui a placé l'intelligence des territoires au cœur de son activité et s'applique à fabriquer la ville autrement, via ses deux métiers principaux : la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'usage. Le positionnement innovant du groupe s'appuie sur la capacité de REALITES à comprendre les enjeux d'un territoire dans toutes ses composantes, ce qui en fait un partenaire fiable des décideurs publics et privés. REALITES intervient sur le Grand Ouest et en Ile-de-France. Fondé en 2003 par Yoann Choin-Joubert, son PDG, et fort de plus de 150 collaborateurs, REALITES a enregistré en 2017 plus de 1000 contrats de réservation, représentant un volume d'activités supérieur à 140 millions d'euros HT. REALITES est coté sur le marché Euronext Growth depuis 2014 (code Isin FR0011858190, Mnémo : ALREA).*

**Contact analystes/investisseurs**

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

**Contact presse économique et financière**

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

**Contact presse corporate et immobilier**

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