



Résultats Semestriels

 **REALITES**
L'INTELLIGENCE DES TERRITOIRES

Réunion SFAF - 9 Octobre 2018

PLAN DE LA PRESENTATION

PARTIE 1 | STRATEGIE ET POSITIONNEMENT

PARTIE 2 | GRANDS PROJETS ET FAITS MARQUANTS

- YELLOPARK
- VILLES DOREES SAINT-BRIEUC
- HEURUS

PARTIE 3 | ACTIVITE AU 1^{er} SEMESTRE 2018

PARTIE 4 | PERFORMANCE FINANCIERE AU 1^{er} SEMESTRE 2018

PARTIE 5 | PERSPECTIVES ET OBJECTIFS

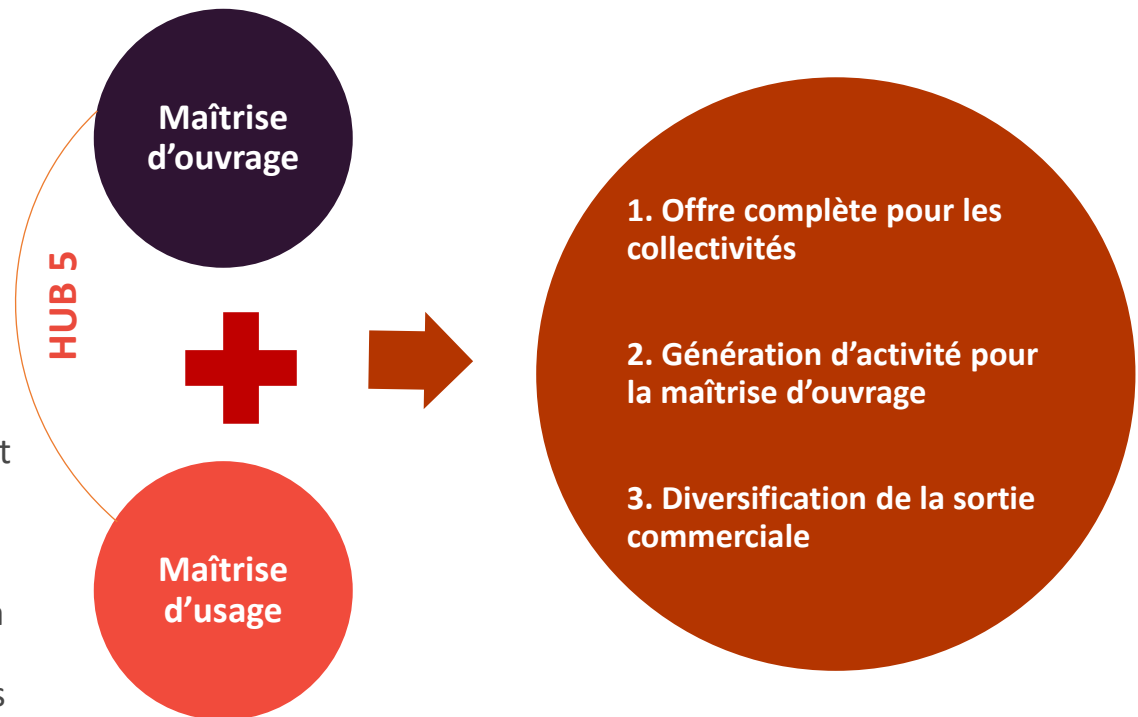
PARTIE 1

STRATÉGIE ET POSITIONNEMENT

— POSITIONNEMENT

L'intelligence des territoires

1. REALITES fait évoluer son positionnement pour passer du statut de promoteur immobilier résidentiel à un **Groupe de développement territorial**
2. A son échelle, REALITES revendique un nouveau métier en phase avec l'évolution des besoins de tous les territoires et des populations
3. A travers HUB5 – son laboratoire d'innovation au service du développement de grands projets urbains -, REALITES a diversifié son savoir faire tant en maîtrise d'ouvrage qu'en maîtrise d'usage lui permettant de :
 - disposer d'un avantage concurrentiel sur la maîtrise foncière par la diversité et l'adaptabilité des réponses aux besoins des collectivités
 - améliorer la gestion du risque commercial en assurant une plus grande diversité des sorties de programmes



— REALITES HUB 5

Une équipe dédiée pour animer le développement de grands projets urbains et le laboratoire d'innovation de REALITES

1. Direction « Grands projets »

- accompagnement et pilotage opérationnel des opérations d'aménagement urbain,
- de la conception à la livraison,
- en lien avec les filiales maîtrise d'usage et maîtrise d'ouvrage associées du Groupe.

2. Direction « Attractivité des territoires »

- animation du laboratoire d'innovation de REALITES sur les sujets de la fabrique de la ville
- accompagnement des stratégies marketing des grands projets



Luc Belot
Directeur Général
REALITES HUB 5

- Ancien député du Maine-et-Loire
- Expert auprès du Gouvernement (Secrétariat Général pour l'Investissement (ex CGI) et de la Caisse des Dépôts (PIA3))
- Speaker au World Urban Forum de l'ONU dans le programme UN Habitat
- Auteur du rapport « De la smart city au territoire d'intelligence[s] » remis au Premier ministre en 2017
- Responsable des sujets numériques au sein de la Commission des Lois
- Rapporteur du projet de loi pour une République numérique et du projet de loi de transposition de la directive PSI (public sector information)

PARTIE 2

GRANDS PROJETS ET FAITS MARQUANTS

— YELLOPARK



Avancement du projet durant le 1^{er} semestre 2018

Février 2018

- Sélection des architectes du stade YelloPark
 - Les cabinets HKS et ATSP ont été retenus en binôme par le FC Nantes et REALITES pour le nouveau stade

Mai 2018

- Fin de la concertation préalable sous l'égide de la CNDP
 - Après 12 semaines d'échanges, fin de la concertation préalable sur le projet YelloPark. Cependant, le dialogue se poursuivra à l'initiative des porteurs de projet.

Juin 2018

- Estimation du foncier YelloPark
 - Les services de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales (DNID) fixent à 10,6 M€, la valeur potentielle de cession
 - YelloPark financera, à hauteur de 19,4 M€ HT, la réalisation et l'adaptation par la Métropole de diverses infrastructures publiques



— YELLOPARK

Les échéances à venir : 2S18 à 2019

- La PSV (Promesse Synallagmatique de Vente) de YelloPark est soumise au vote du conseil métropolitain du 7 décembre 2018
- Obtention du permis d'aménager et des permis de construire prévue au 1^{er} semestre 2019
- Acquisition du terrain au 2nd semestre 2019
- Financement du permis d'aménager sur 2019
- 5 millions d'euros investis à fin 2018 pour développer ce projet



■ VILLES DOREES SAINT-BRIEUC

Un programme d'aménagement mixte de 22 000 m² à Saint-Brieuc (22)

- 4 maîtrises d'ouvrages issues de REALITES (HEURUS, REALITES LIFE+, REALITES PROMOTION, REALITES HUB5)
- Des logements en RP, une résidence personnes âgées, une résidence étudiante sociale, des commerces de proximité/restauration, une crèche, une maison médicale et une école
- Une approche urbaine, paysagère et architecturale ambitieuse, puisant dans l'histoire de la ville pour écrire son avenir



HEURUS



Actualités du 1^{er} Semestre 2018

Janvier 2018

- Heurus remporte l'Appel à Projet lancé par la Mairie de Saint-Lunaire (35) en bord de mer
 - 103 logements
 - Ouverture prévue pour 2020



Avril 2018

- Inauguration de la résidence « Blanche de Castille » à Trélazé (49) en présence du Directeur Général de la Caisse des Dépôts et Consignations
 - 12 millions €
 - 108 logements



Juin 2018

- Confirmation du projet de résidence à Cherbourg-en-Cotentin (50)
 - 103 logements
 - Ouverture prévue pour 2021



HEURUS

Conclusion d'un partenariat exclusif avec le fonds InfraRed : accélérateur de croissance

- A date, **2 résidences ouvertes** sur Nantes et Trélazé, et une autre en construction sur Saumur (49) (ouverture prévue en 2020)
- **Partenariat exclusif** et structurant avec Infrared Capital Partners pour une durée de 5 ans et un montant **d'investissement de 250 millions d'euros**
- Première étape du partenariat autour d'un portefeuille de **5 résidences en cours de développement** pour une valeur de 65 millions d'euros
- Objectif de développement d'une **vingtaine** de résidences à l'horizon 2023
- Pour **REALITES**, un **chiffre d'affaires acquis** en maîtrise d'ouvrage autour de 250 millions d'euros à horizon 2024
- **A horizon 2030**, HEURUS c'est : 40 résidences, 4 000 appartements, et 5 000 résidents

Résidence Steredenn – Nantes (44) 107 appartements – mai 2017



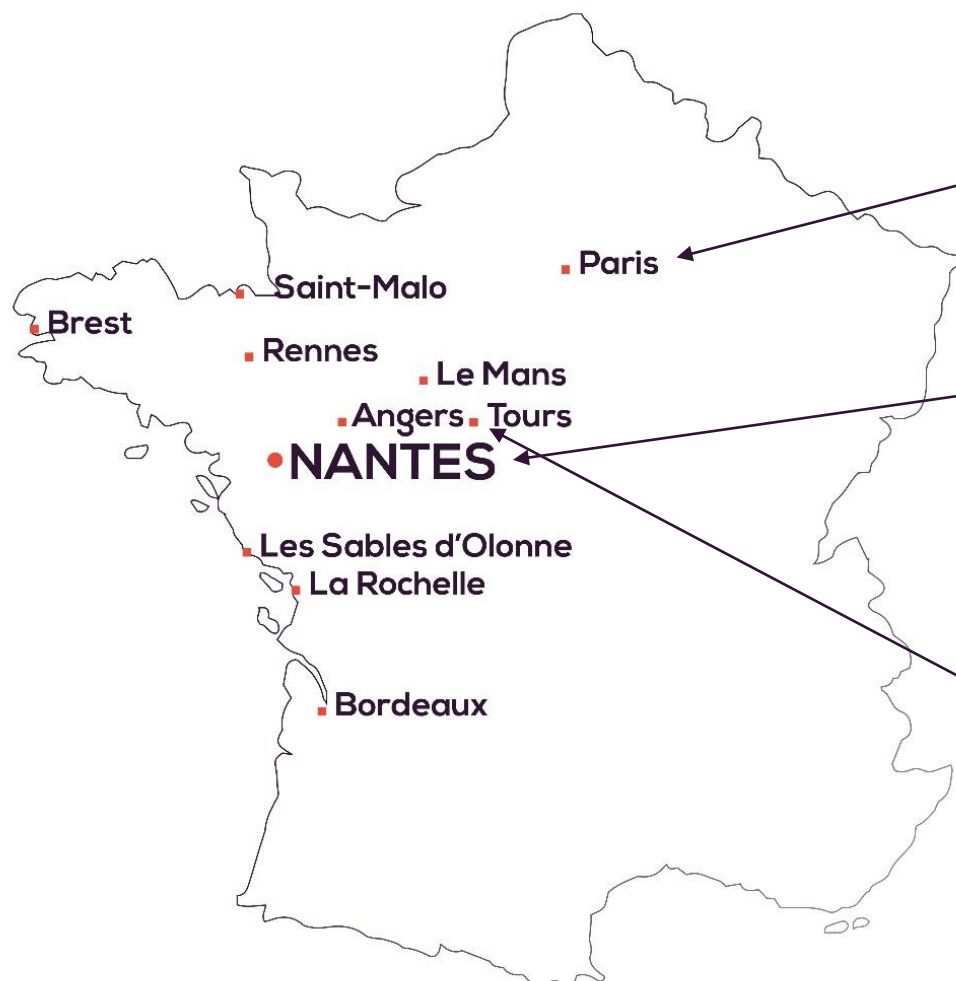
Résidence Blanche de Castille – Trélazé (49) 108 appartements – avril 2018



PARTIE 3

ACTIVITÉ AU 1^{er} SEMESTRE 2018

■ APPELS D'OFFRE REMPORTES PAR REGION



Île-de-France

- Coupvray (77) : 80 logements
- Meaux (77) : 1 résidence seniors

Atlantique Vendée

- Couëron (44) : 30 logements collectifs et 8 maisons

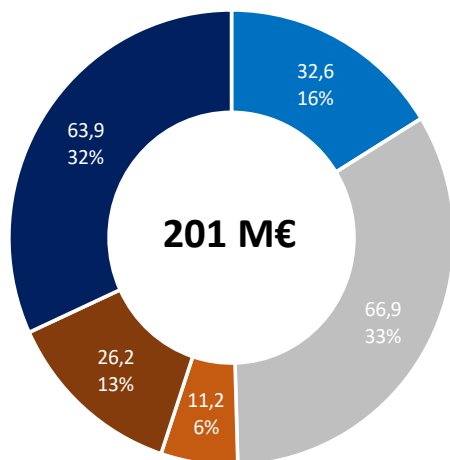
Centre-Loire

- St Jean de Braye (45) : 48 lots & 8 locaux commerciaux
- Fleury les Aubrais (45) : 155 lots et 3 locaux commerciaux
- Chambray les Tours (37) : 117 lots et 2 locaux commerciaux
- Angers (49) : 163 lots

— DEVELOPPEMENT FONCIER

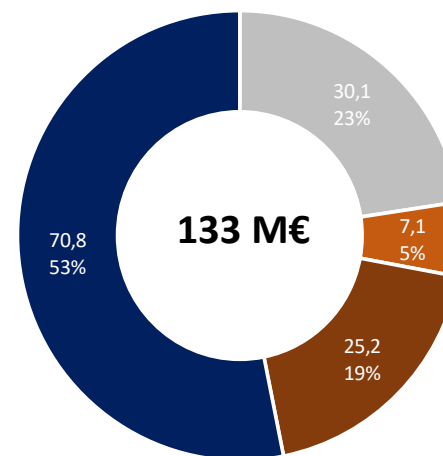
Un développement très soutenu en lien avec les objectifs de croissance annoncés

Répartition géographique du développement foncier du premier semestre 2018 (en millions d'euros)



■ Atlantique Vendée ■ Centre Loire ■ Nouvelle Aquitaine ■ Ile de France ■ Bretagne

Répartition géographique du développement foncier du premier semestre 2017 (en millions d'euros)

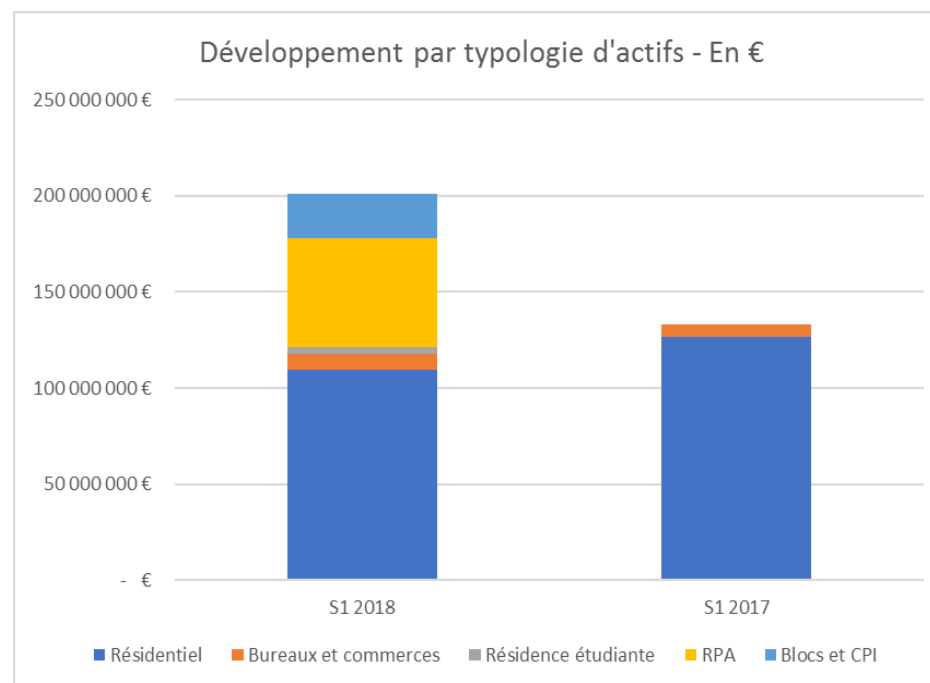
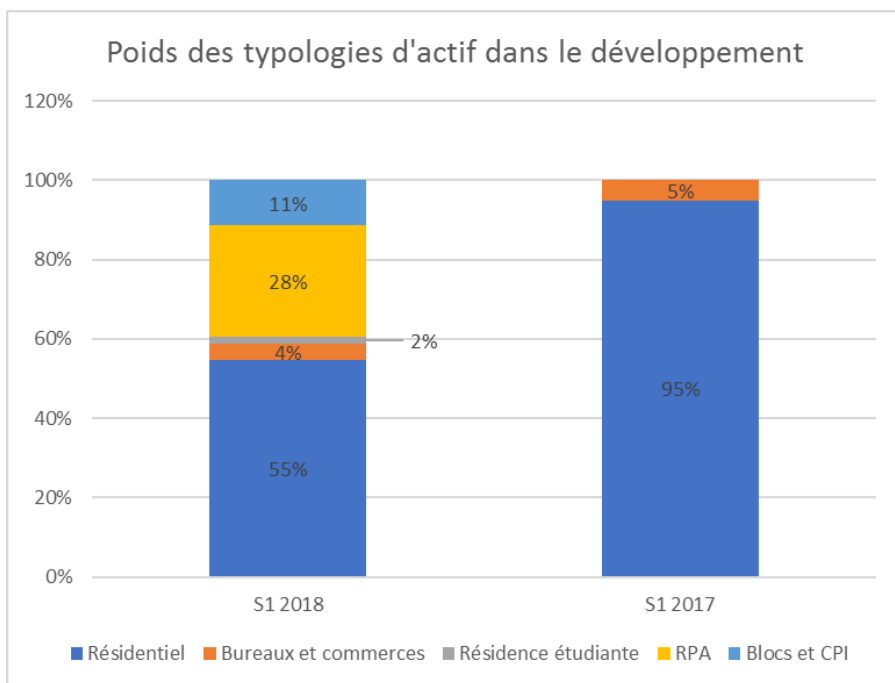


■ Atlantique Vendée ■ Centre Loire ■ Nouvelle Aquitaine ■ Ile de France ■ Bretagne

- **201 M€** de développement foncier au premier **semestre 2018 (+51% vs. 1S17)**
- Une répartition du développement plus équilibrée entre les 5 régions du Groupe
- Une capacité de développement encore très forte en Île-de-France et Nouvelle Aquitaine

DEVELOPPEMENT FONCIER

Un développement en lien avec la stratégie de diversification engagée par le Groupe



- L'activité « Résidentiel » ne représente plus que 55% du développement foncier (vs. 95% au 1S17)
- Le poids de l'activité « Bureaux & Commerces » doit progresser sur les prochains semestres

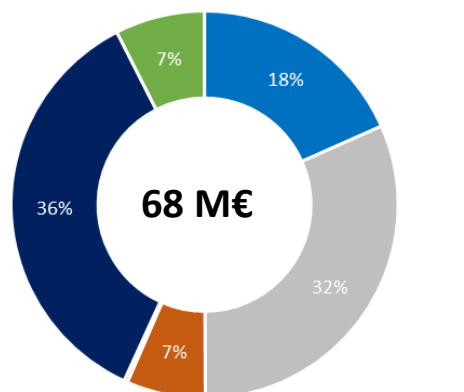
— OFFRE COMMERCIALE

	1S 2018		1S 2017	
	en k€	en nb de lots	en k€	en nb de lots
Stocks durs	3 028	13	4 285	23
En cours de chantier	26 771	141	39 356	239
Avant GFA	159 353	909	44 834	280
TOTAL	189 152	1 063	88 475	542

- Offre commerciale en lien avec le développement foncier important réalisé sur le 2S17
- Seulement 13 logements en stock au 30/06/2018 concernant des programmes livrés : **pas de risque de stock achevé**
- **Forte activité technique et commerciale prévue sur le 2S18** pour transformer l'offre « Avant GFA » en offre « En cours de chantier » : impact direct sur le niveau de CA IFRS

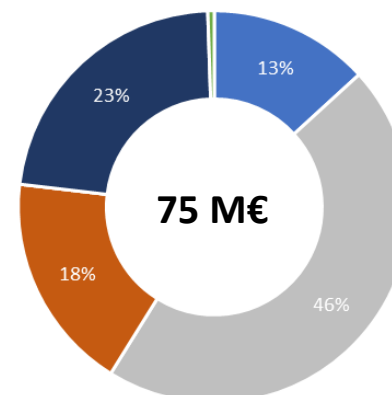
RESERVATIONS

Répartition des réservations du premier semestre 2018 par typologie d'acquéreurs (en millions d'euros)



■ Résidence Principale / Résidence secondaire ■ Investissement locatif
 ■ LMNP ■ Logement Social
 ■ Bloc ■ Usage Professionnel

Répartition des réservations du premier semestre 2017 par typologie d'acquéreurs (en millions d'euros)



■ Résidence Principale / Résidence secondaire ■ Investissement locatif
 ■ LMNP ■ Logement Social
 ■ Bloc ■ Usage Professionnel

- Diminution du niveau de réservations sur le 1S18 vs 1S17 uniquement liée à un effet de cycle : moins d'offre disponible à la vente sur ce semestre.
- Inversion attendue de la tendance sur le 2nd semestre du fait des nombreux lancements commerciaux prévus
- Evolution de la répartition du portefeuille : moins de résidentiel au profit des autres métiers développés par le Groupe

PARTIE 4

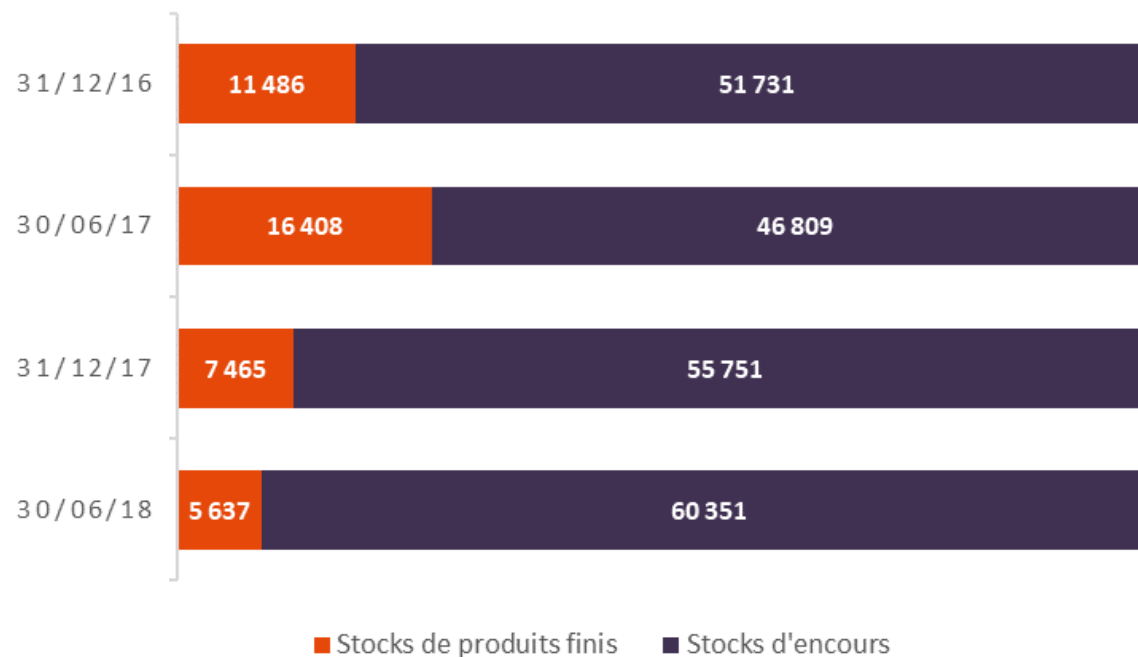
PERFORMANCE FINANCIERE AU 1^{er} SEMESTRE 2018

■ BILAN - ACTIF

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/18	31/12/17	30/06/17
Immobilisations corporelles et incorporelles	9 850	10 003	9 607
Immeubles de placement	3 302	3 305	3 309
Participations dans les entreprises associées	8 018	8 729	6 885
Total Actifs non courants	21 170	22 037	19 801
Stocks et travaux en cours	65 988	63 217	75 307
Clients et comptes rattachés	50 168	48 163	41 859
Autres actifs courants	27 734	23 855	29 373
Trésorerie et équivalents de trésorerie	25 339	25 330	11 542
Total Actifs courants	169 229	160 565	158 081
TOTAL ACTIF	190 399	182 602	177 882

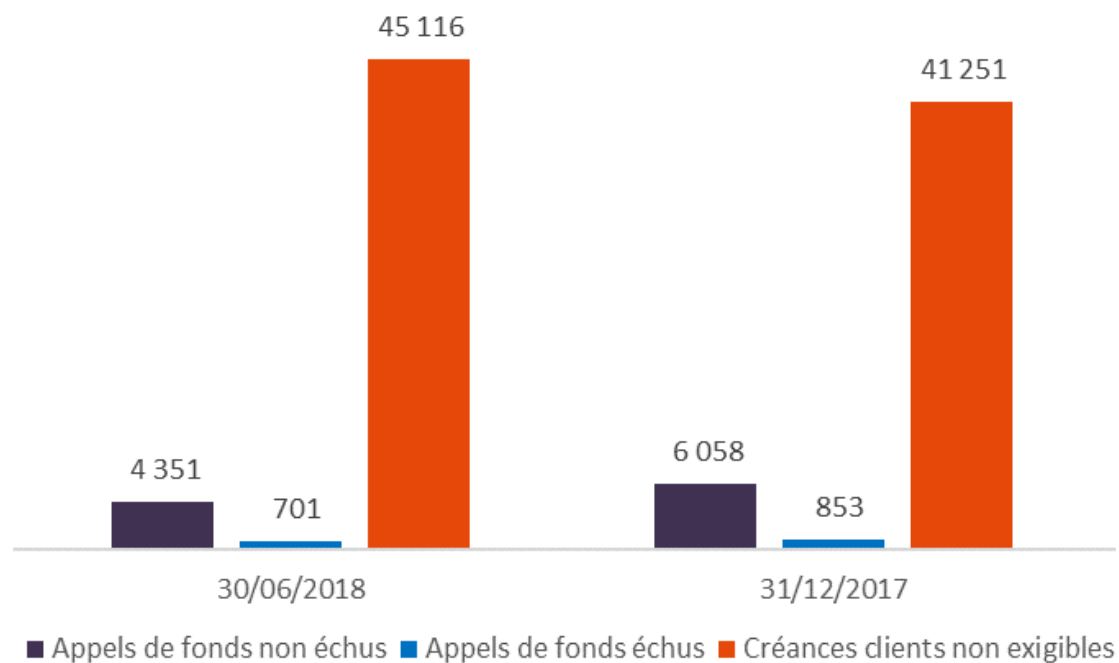
- Pas d'évolution majeure de la structuration du bilan actif entre N / N-1
- Augmentation du pied de bilan principalement liée à celle de la Trésorerie active

— STOCKS ET TRAVAUX EN COURS



- L'évolution des stocks traduit la maturité de l'offre commerciale au 30/06/18 : augmentation du volume en cours de production qui viendra soutenir l'activité commerciale du second semestre (+29% vs. 1S17)
- Le stock de produits finis correspond aux lots réservés non encore actés à date

— CREANCES CLIENTS



- Les créances clients non exigibles intègrent pour 5,3 M€ de créances sur deux résidences gérées qui ont été livrées en juillet 2018 (ie. créances encaissées au 31/08).
- La maturité du poste client est cohérente et les appels de fonds échus font l'objet d'un process de relance plus systématique, le montant demeurant faible par rapport au poste client.

■ BILAN - PASSIF

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/18	31/12/17	30/06/17
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère	31 202	31 396	27 454
Capitaux propres attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	19 201	21 766	18 162
Capitaux Propres	50 402	53 162	45 615
Emprunts non courants	48 976	30 695	26 558
Autres passifs non courants	3 803	4 105	4 396
Total Passifs non courants	52 779	34 800	30 954
Provisions courantes	860	875	422
Fournisseurs et comptes rattachés	36 009	38 957	39 032
Emprunts courants	21 076	23 121	34 267
Autres passifs courants	29 273	31 687	27 592
Total Passifs Courants	87 218	94 640	101 313
TOTAL PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES	190 399	182 602	177 882

- Augmentation des fonds propres au 30/06/18 vs 30/06/17
- Augmentation des ressources financières MT cohérente par rapport à l'évolution de la Trésorerie active

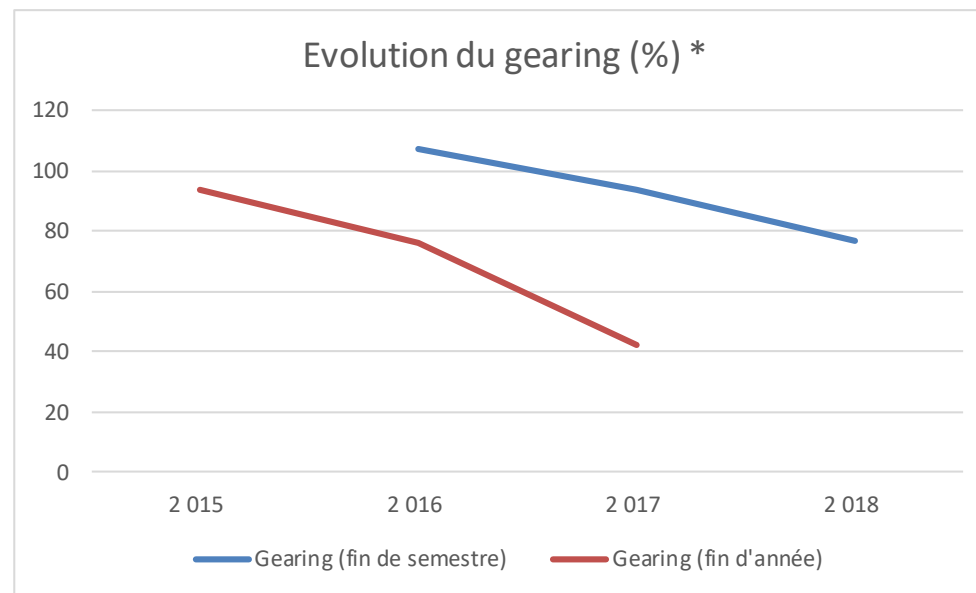
STRUCTURE FINANCIERE ET ENDETTEMENT

<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
Ouvertures 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
Endettement net	38 844	43 062	33 167
Capitaux propres	50 402	45 615	30 936
Gearing hors crédit bail immobilier	77%	94%	107%
Dette sur crédit bail immobilier	5 869	6 221	6 552
Gearing y compris crédit bail immobilier	89%	108%	128%

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/17	31/12/16	31/12/15
Dettes sur emprunts obligataires	23 880	16 357	14 843
Ouvertures de crédits aux SCCV	14 366	20 610	21 775
Autres dettes financières	9 522	6 305	5 091
Trésorerie active	-25 330	-10 769	-11 961
Endettement net	22 438	32 503	29 748
Capitaux propres	53 162	42 769	31 795
Gearing hors crédit bail immobilier	42%	76%	94%
Dette sur crédit bail immobilier	6 048	6 393	6 287
Gearing y compris crédit bail immobilier	54%	91%	113%

- Le Gearing est marqué par une forte saisonnalité qui suit celle de l'activité

— STRUCTURE FINANCIERE ET ENDETTEMENT



* hors crédit-bail immobilier

- Au 30/06/18, le Gearing est en nette amélioration sous le double effet de l'augmentation des fonds propres et de la diminution de l'endettement net : -17% sur une période de 12 mois.

— LEVEE DE FONDS EURO PP

En avril 2018, REALITES a levé une 2nde tranche obligataire de 16,25 M€ sur le marché EURO PP

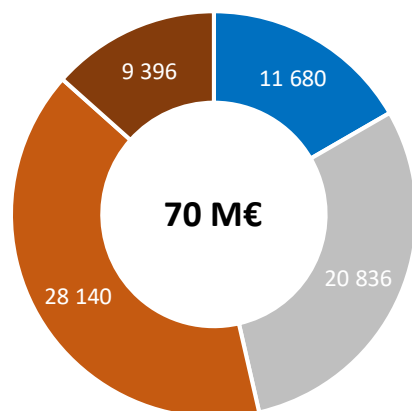
- Nouvelle étape significative dans la poursuite du renforcement de la structure financière, l'allongement de la maturité de la dette et l'amélioration du coût de financement
- Opération menée par l'équipe Direction Financière de REALITES, NATIXIS en tant qu'arrangeur, et CMS Francis Lefebvre Avocats en tant que conseil juridique
- Au total, placement de 24 M€ au taux de 6% - Maturité 11/2023
- Placée avec succès auprès d'investisseurs institutionnels et de gestions privées, partenaires de longue date du Groupe, tels que La Banque PALATINE et GROUPAMA Pays de Loire
- Entrée de nouveaux investisseurs : ARBEVEL, GUTENBERG, MONTBLEU FINANCE, DELTA AM...



— MATURITE DE LA DETTE

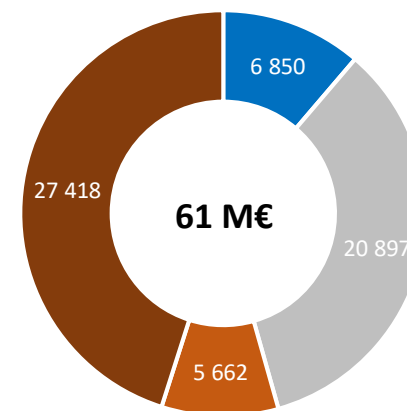
En milliers d'euros

30/06/2018



■ Moins d'1 an ■ 1 à 5 ans ■ Plus de 5 ans ■ Ouvertures de crédit SCCV

30/06/2017



■ Moins d'1 an ■ 1 à 5 ans ■ Plus de 5 ans ■ Ouvertures de crédit SCCV

- Net allongement de la maturité de la dette avec un fort transfert de la dette à court terme vers la dette à plus de 5 ans.
- Moindre recours au financement bancaire sur les projets du fait des ressources financières disponibles

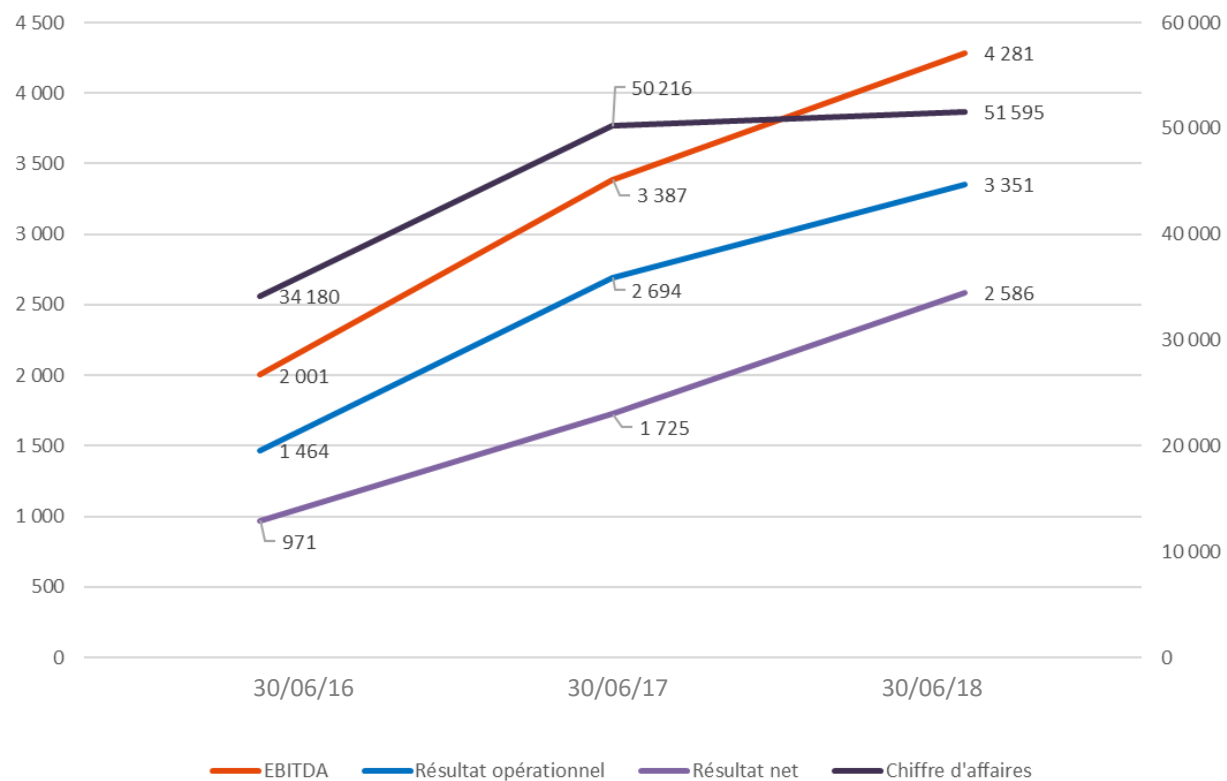
COMPTES DE RESULTAT

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/18	30/06/17	30/06/16
Chiffre d'affaires	51 595	50 216	34 180
<i>Variation</i>	2,7%	46,9%	0,8%
EBITDA *	4 281	3 387	2 001
<i>EBITDA en % du CA</i>	8,3%	6,7%	5,9%
Impôts et taxes	-352	-111	-200
Dotations aux amortissements et aux provisions	-578	-582	-337
Résultat opérationnel *	3 351	2 694	1 464
<i>RO en % du CA</i>	6,5%	5,4%	4,3%
Charges financières affectées aux projets *	-876	-851	-629
Charges financières non affectées aux projets	-129	-122	42
Impôt sur le résultat	240	4	94
Résultat net des activités poursuivies	2 586	1 725	971
Résultat net des activités non poursuivies	0	0	0
Résultat net	2 586	1 725	971
<i>RN en % du CA</i>	5,0%	3,4%	2,8%
Dont RNPG	1 324	924	737

* Les charges financières affectées aux projets sont reclassées de l'EBITDA et du résultat opérationnel vers les résultat financier

- Amélioration continue des indicateurs de rentabilité depuis 2 ans
- Rentabilité du 1^{er} semestre toujours inférieure à celle du second semestre du fait de la saisonnalité de l'activité

EVOLUTION DES INDICATEURS DE PERFORMANCE

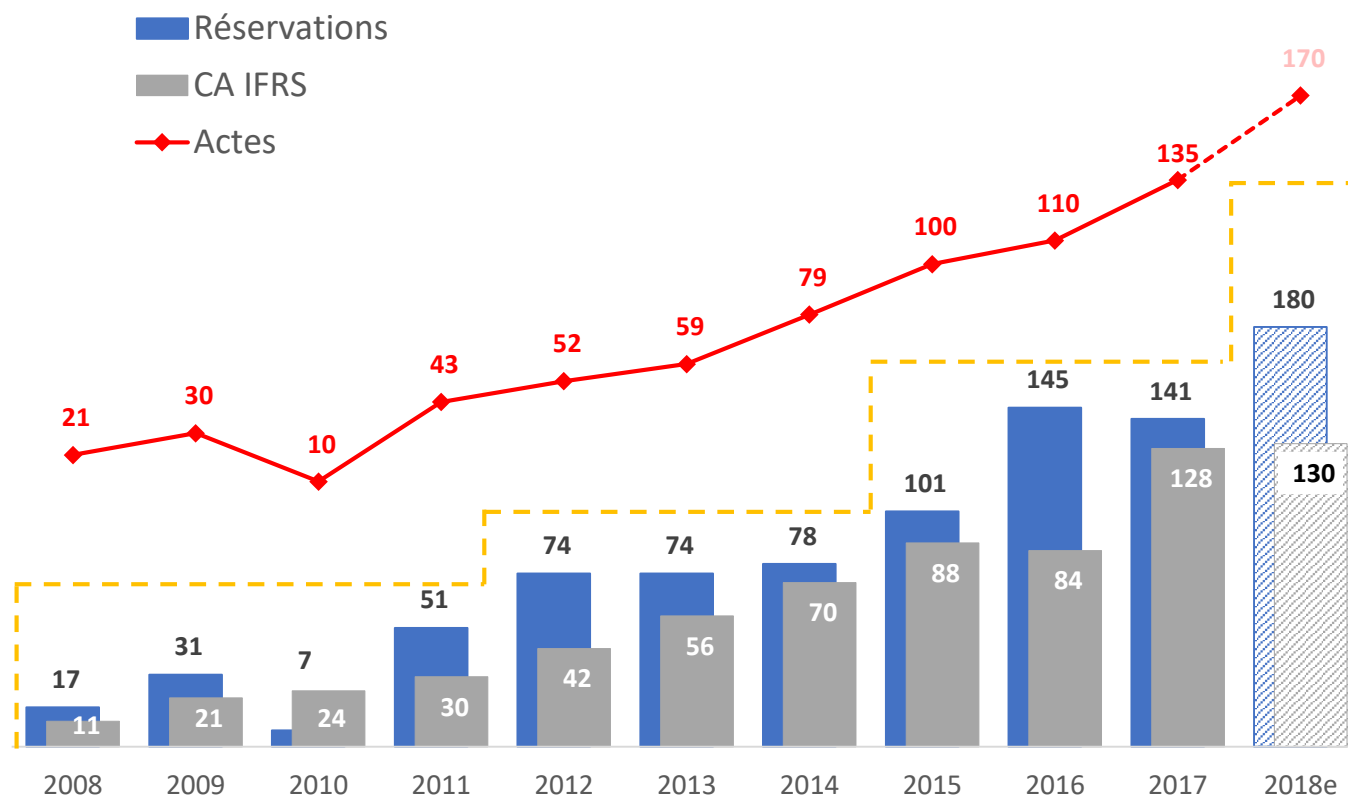


- Sur 2016 / 2018 :
 - Progression supérieure à + 100% de tous les indicateurs de rentabilité
 - Augmentation du RNPG de + 80%

PARTIE 5

PERSPECTIVES ET OBJECTIFS

ÉVOLUTION DES VOLUMES D'AFFAIRES



- L'année 2018 devrait matérialiser une forte progression du volumes des réservations et des actes permettant de soutenir la croissance attendue à horizon 2020.

— OBJECTIFS 2018

PERSPECTIVES 2020

A fin 2018

- Autour de **130** M€ de CA IFRS
- EBITDA autour de **11,5** M€
- Tenue des objectifs techniques et commerciaux
- Poursuite du développement sur les projets d'aménagement
- Mise en œuvre du partenariat REALITES – HEURUS - INFRARED

A fin 2020

- Autour de **220** M€ de CA économique
- Autour de **200** M€ de CA IFRS
- Pérennisation de l'activité en Ile-de-France
- Recrutements / création d'un COMEX
- Développement des projets d'aménagement
- Montée en puissance des métiers de la Maitrise d'Usage

■ 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

Merci !

Q&A

