



REALITES

6 octobre 2015

Présentation situation semestrielle du 30/06/2015

SOMMAIRE

Partie 1 | Rappels sur REALITES

Page 3

Partie 2 | Principaux faits marquants du S1 2015

Page 8

Partie 3 | Situation semestrielle au 30/06/2015

Page 12

Partie 4 | Perspectives et opportunités

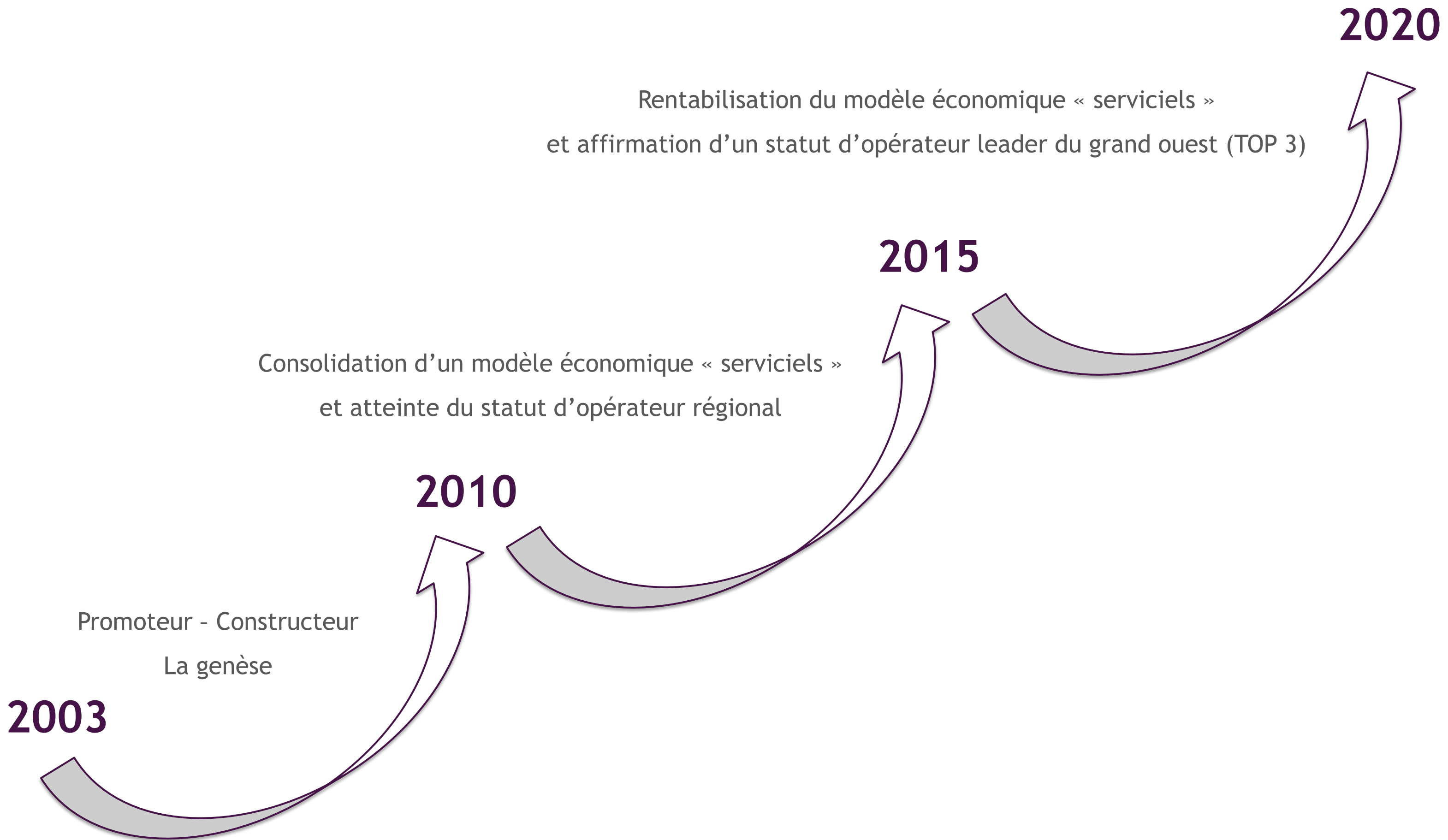
Page 23



Rappels sur REALITES

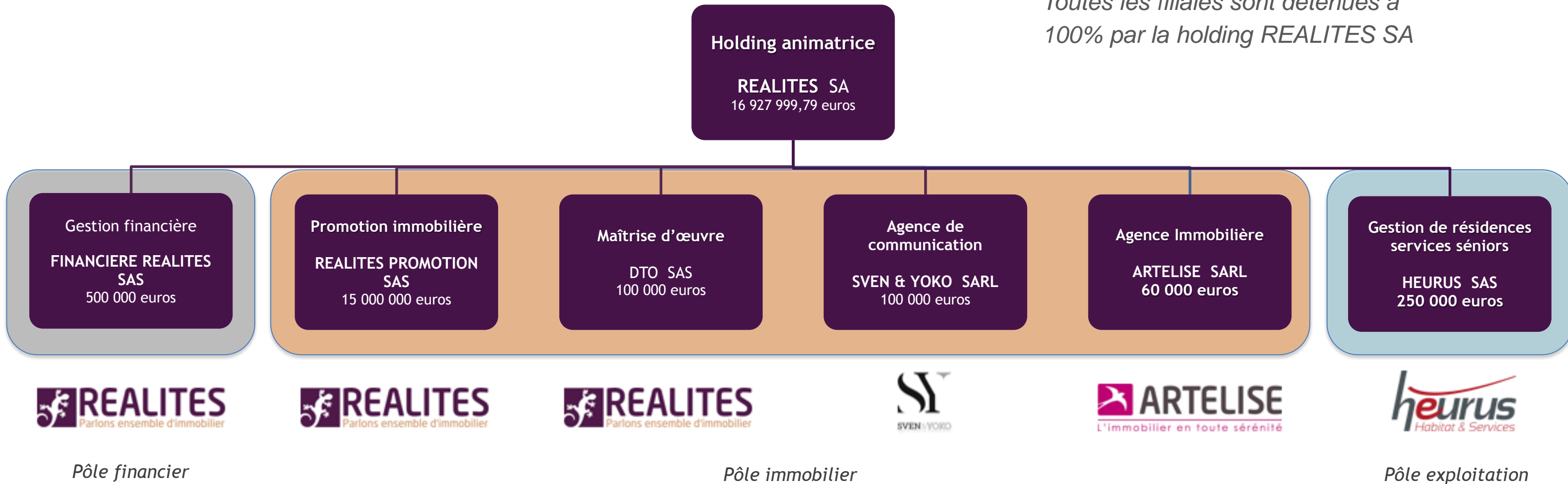
Partie 1





La promotion immobilière au cœur d'un groupe multi-services

Toutes les filiales sont détenues à 100% par la holding REALITES SA



La gouvernance s'appuie sur :

- Un Conseil d'Administration et un Comité d'Audit.
- Un Comité de Direction : réunion hebdomadaire de coordination et de gestion.
- Un Comité d'Engagement : gestion hebdomadaire des engagements sur les projets.
- Des mandataires sociaux à la tête de chaque centre de profit.



Multi-produits

Accession / Loueur meublé / Contrat Promotion Immobilière / Bloc / Social

Multi-tailles

Projets de 10 à 600 logements

Multicanal

Vente interne / Réseaux / Agences de proximité

Multi-métropolitains

De Saint Malo à Bordeaux, du Mans à Audierne



Savoir comprendre et répondre
aux exigences du client « B to B »

Maitrise des processus
et de la qualité du produit

Satisfaction client **Performance**

S'adapter aux attentes
du client particulier

Innovation et agilité financière

Une communication permanente à 360°



Principaux faits marquants du 1^{er} semestre 2015

Partie 2



Développement foncier

- Maîtrise foncière pour la construction de 700 logements, soit environ 35 000 m² (+100% par rapport au S1 2014)
- Développement équilibré (multi-secteurs, multi-tailles, multi-produits)



ANGERS - SCCV PRUNIERS
Collectif 20 logements



LA ROCHELLE - SCCV NEWTON
Résidence étudiante 106 logements

Performance commerciale

- Génération de 2 875 contacts « clients » (+48% par rapport au S1 2014)
- Enregistrement de 343 réservations nettes, soit 45,9 M€ (+35% par rapport au S1 2014)
- Réitération de 185 actes authentiques de vente, soit 30,8 M€ (+33% par rapport au S1 2014)



Succès du placement privé obligataire

- Souche assimilable à l'IBO de juillet 2013
- 7,6 M€, dont 2,1 M€ par compensation de créances

Changement de compartiment sur ALTERNEXT

- Du groupe E1 (placement privé) au groupe E2 (offre au public)
- Objectifs d'accroissement de la liquidité du titre et de la notoriété de la Société

Distribution d'un dividende

- 20 centimes / action (43% du RNpg), soit 518 K€ versés le 10 juillet 2015



Signature d'un partenariat avec KEYS AM

- 25 M€ pour standardiser le co-investissement et trouver un relais de croissance non dilutif pour les actionnaires
- Objectif 1 000 logements à 3 ans, en développant notamment Bordeaux

Ouverture d'une nouvelle agence à Bordeaux

- Bordeaux est avec Nantes et Rennes, l'une des 3 principales métropoles du Grand Ouest
- Bordeaux présente un marché dynamique et raisonnablement concurrentiel, pouvant offrir des synergies avec celui de La Rochelle
- La nouvelle agence, sise à proximité du Cours Georges Clémenceau, sera inaugurée fin novembre !



Situation semestrielle
au 30/06/2015

Partie 3



- **Mise en œuvre d'ARTELISE** → Réorganisation avec un point mort à 400 K€ et un objectif à l'équilibre.
- **Trop de projets abandonnés** → Pas de projet abandonné en 2015.
- **Coût de distribution** → Toujours trop élevé, mais indispensable pour soutenir la commercialisation des opérations. La force de vente interne se structure et devrait trouver de la performance.
- **Impact court terme d'HEURUS** → Le développement continue, en attente de la mise en exploitation de la 1^{ère} résidence qui sera livrée début 2017.
- **Nécessaire consolidation de la maturité de l'équipe dirigeante** → Départ du Directeur Commercial, remplacé par Yoann JOUBERT. Stabilité du top management et des process.



<i>En milliers d'euros</i>	30/06/15 *	<i>31/12/14</i>	<i>30/06/14</i>	<i>Variation (vs S1 2014)</i>	
Chiffre d'affaires	33 899	70 359	23 551	10 348	43,9%
Marge brute	5 387	10 669	4 451	936	21,0%
Taux de marge brute	15,89%	15,16%	18,90%		
Charges de structure	-4 698	-7 608	-2 890		
Résultat Opérationnel	689	3 061	1 561	-872	-55,9%
Taux de marge opérationnelle	2,03%	4,35%	6,63%		
Quote part de résultat net des MEE	71	-188	-177		
Résultat financier	-161	-13	-66		
Impôt sur le résultat	5	-727	-469		
Résultat net	604	2 133	849	-245	-28,9%
Taux de marge nette	1,78%	3,03%	3,60%		
Part du groupe	441	1 199	582		
Intérêts minoritaires	163	934	267		
Résultat part groupe par actions (non dilué)	0,17	0,54	0,29		

Stabilisation de la marge brute entre 15 et 16%
(génération d'opérations et faible développement foncier au S2 2014)

Variation du périmètre avec intégration d'ARTELISE (+ 195 K€)

Et structuration de l'équipe commerciale (+ 10 ETP par rapport au 30/06/2014)

* Intégration globale d'ARTELISE à compter du 01/01/2015



<i>En milliers d'euros</i>	30/06/15	31/12/14	30/06/14
Immobilisations corporelles et incorporelles	6 211	6 202	6 090
Immeubles de placement	3 299	3 306	3 322
Autres actifs non courants	4 197	5 031	4 445
Total Actifs non courants	13 707	14 539	13 857
Stocks et travaux en cours	69 733	58 850	59 257
Clients et comptes rattachés	22 765	25 206	14 533
Autres actifs courants	14 613	13 972	11 705
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8 582	7 088	4 414
Total Actifs courants	115 693	105 116	89 909
TOTAL ACTIF	129 400	119 655	103 766



<i>En milliers d'euros</i>	30/06/15	<i>31/12/14</i>	<i>30/06/14</i>
Capitaux Propres	27 398	27 784	25 309
Emprunts bancaires non courants	21 930	15 408	15 474
Autres passifs non courants	2 246	2 299	2 136
Total Passifs non courants	24 176	17 707	17 610
Provisions courantes	71	69	115
Fournisseurs et comptes rattachés	28 207	33 032	20 610
Emprunts courants	32 536	20 320	25 145
Autres passifs courants	17 012	20 743	14 977
Total Passifs Courants	77 826	74 164	60 847
TOTAL PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES	129 400	119 655	103 766



<i>En milliers d'euros</i>	30/06/15	<i>31/12/14</i>	<i>30/06/14</i>	<i>Variation (vs S1 2014)</i>	
Stocks	69 733	58 850	59 257	10 476	17,80%
Clients	22 765	25 206	14 533	8 232	32,66%
Fournisseurs et autres postes	-32 923	-42 172	-26 158	-6 765	16,04%
Besoin en fonds de roulement	59 575	41 884	47 632	11 943	28,51%

Hausse du BFR moins rapide que la hausse du chiffre d'affaires



<i>En milliers d'euros</i>	30/06/15	31/12/14	30/06/14
Dette sur emprunts obligataires	14 743	8 200	7 970
Ouvertures de crédits aux SCCV	30 324	17 577	22 346
Autres dettes financières	2 968	3 377	3 590
Trésorerie active	-8 582	-7 088	-4 414
Endettement net	39 453	22 066	29 492
Capitaux propres	27 398	27 784	25 309
Gearing hors crédit bail immobilier	144%	79%	117%
Dette sur crédit-bail immobilier	6 432	6 574	6 712
Gearing y compris crédit bail immobilier	167%	103%	143%

Complément IBO
réalisé en mars 2015

Hausse de l'activité
avec lancement de
projets importants
(SCCV MARIE THERESE, 7 GFA)

Saisonnalité du gearing
(143% au 30/06/2014)

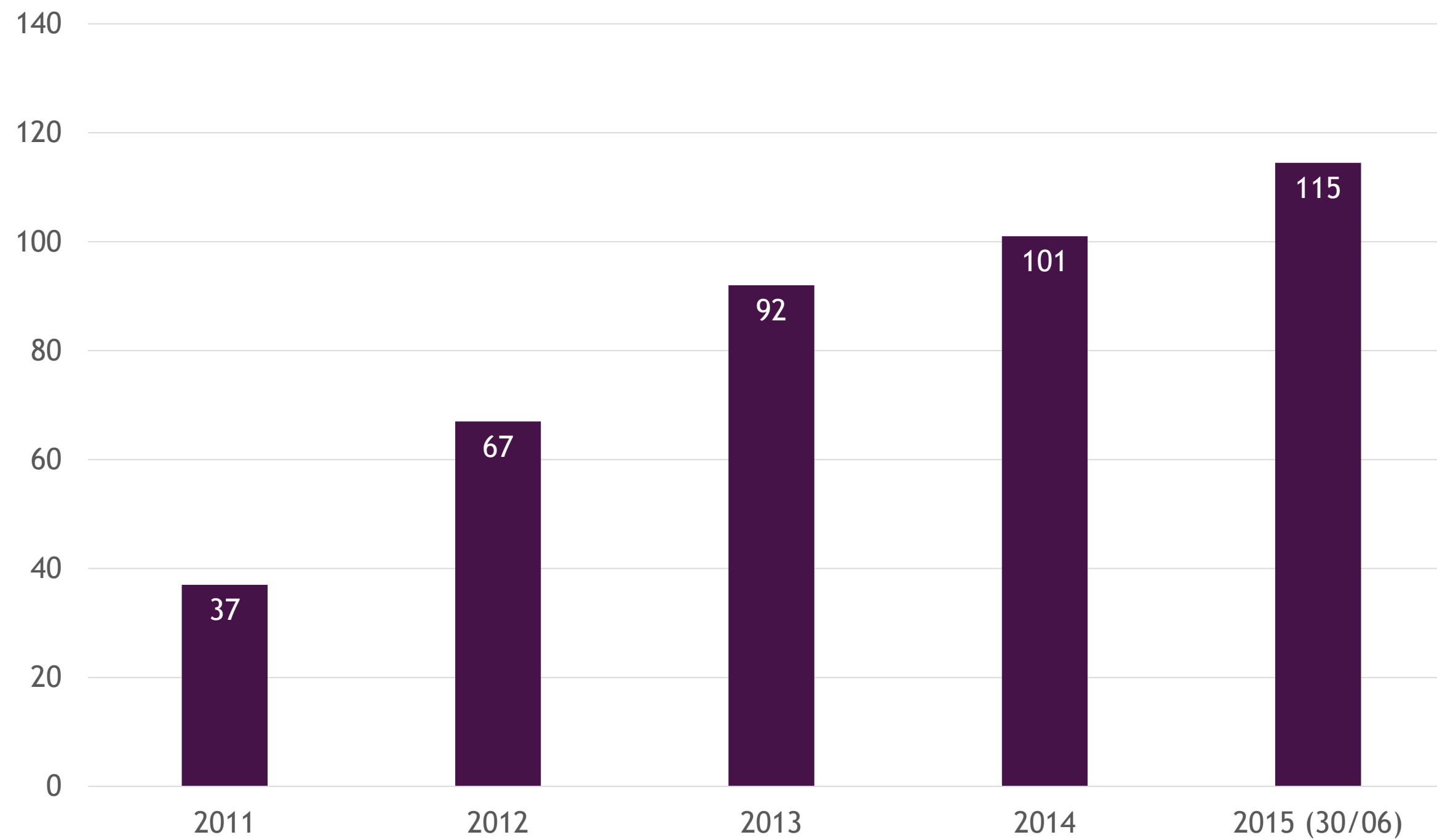


<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2015	31/12/2014	30/06/2014
Résultat net	604	2 133	849
Variation du BFR	-17 691	-5 135	-10 905
Variation des actifs non courants	832	-802	-120
Augmentation de capital	0	7 657	5 742
Variation des autres capitaux propres	-990	-936	-212
Variation des emprunts hors crédits SCCV	6 116	-99	-90
Variation des emprunts des crédits SCCV	12 747 *	383	5 151
Variations des opérations de financement	17 873	7 006	10 591
Variation de trésorerie	1 618	3 202	415
Trésorerie de clôture	8 125	6 507	3 720

* Dont 6,6 M€ pour la
SCCV MARIE THERESE

Autorisations de découvert pour
3,25 M€ depuis juillet 2015



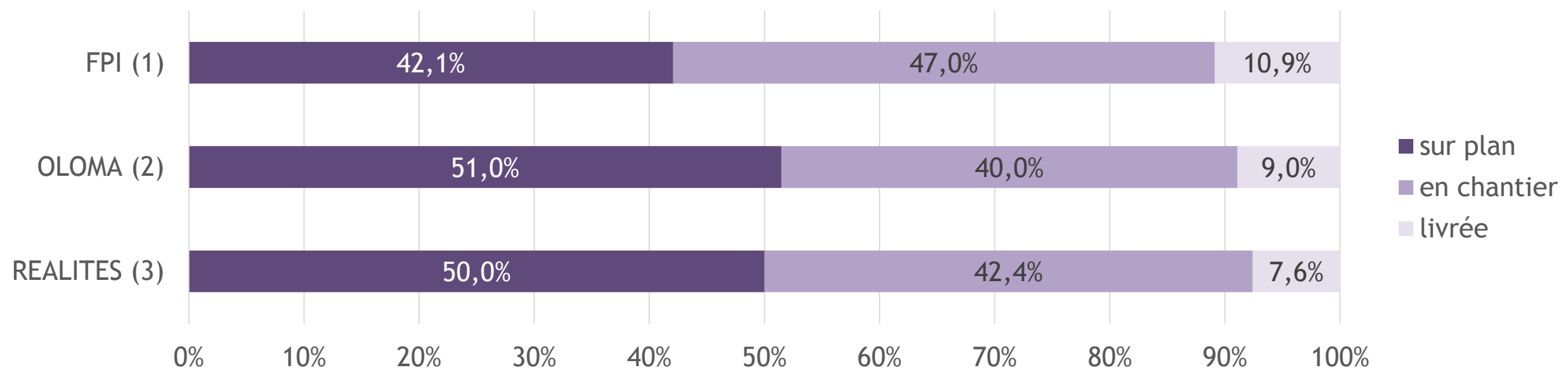


- Offre commerciale après GFA :
 - Total HT de 57,2 millions d'euros
 - Représentant 264 logements dont 40 achevés

- Offre commerciale avant GFA :
 - Total HT de 50,2 millions d'euros
 - Représentant 264 logements

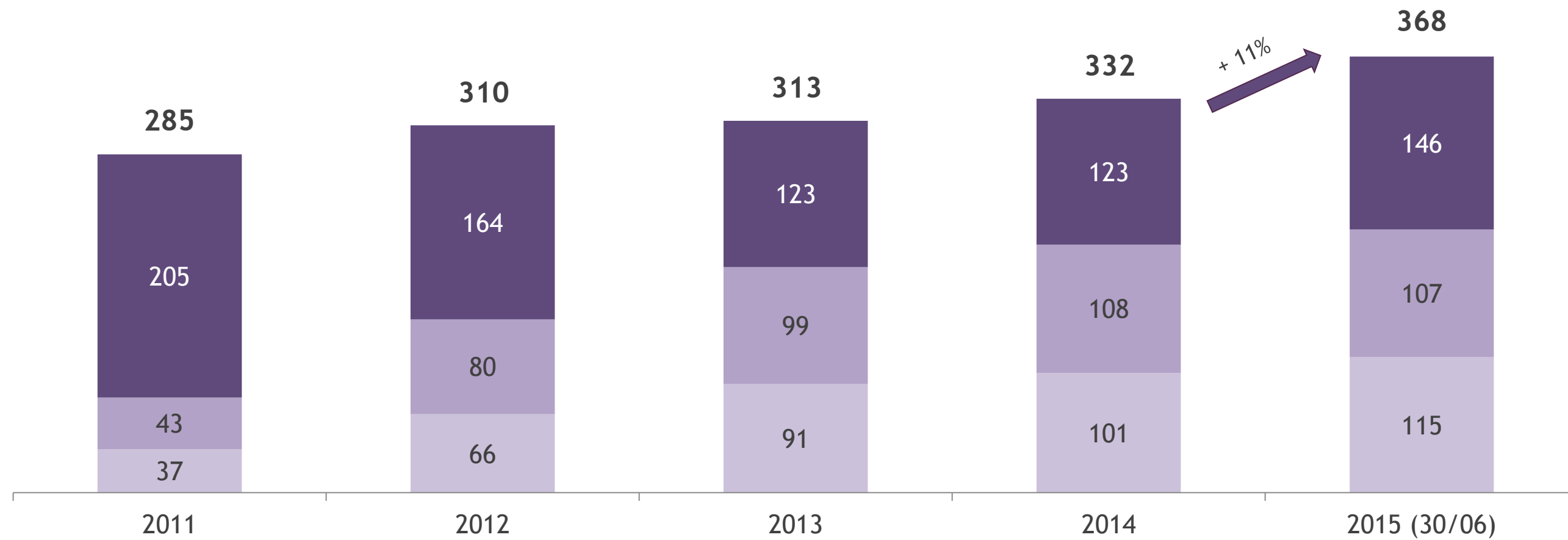
- Total de l'offre commerciale disponible à la vente 107,4 millions d'euros, représentant 528 logements.

Répartition de l'offre commerciale (en nombre de lots)



Sources (1) observatoire FPI T4 2014, (2) observatoire OLOMA T2 2015, (3) données internes REALITES





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



Perspectives et opportunités

Partie 4

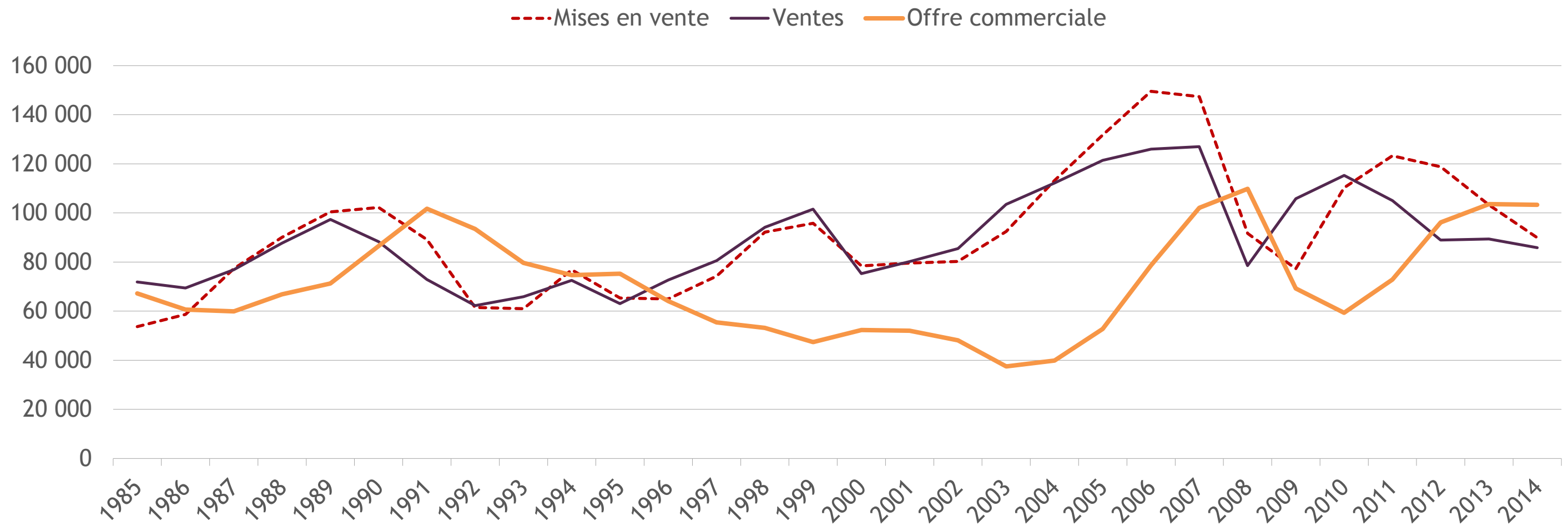


Le marché

Partie 4.1

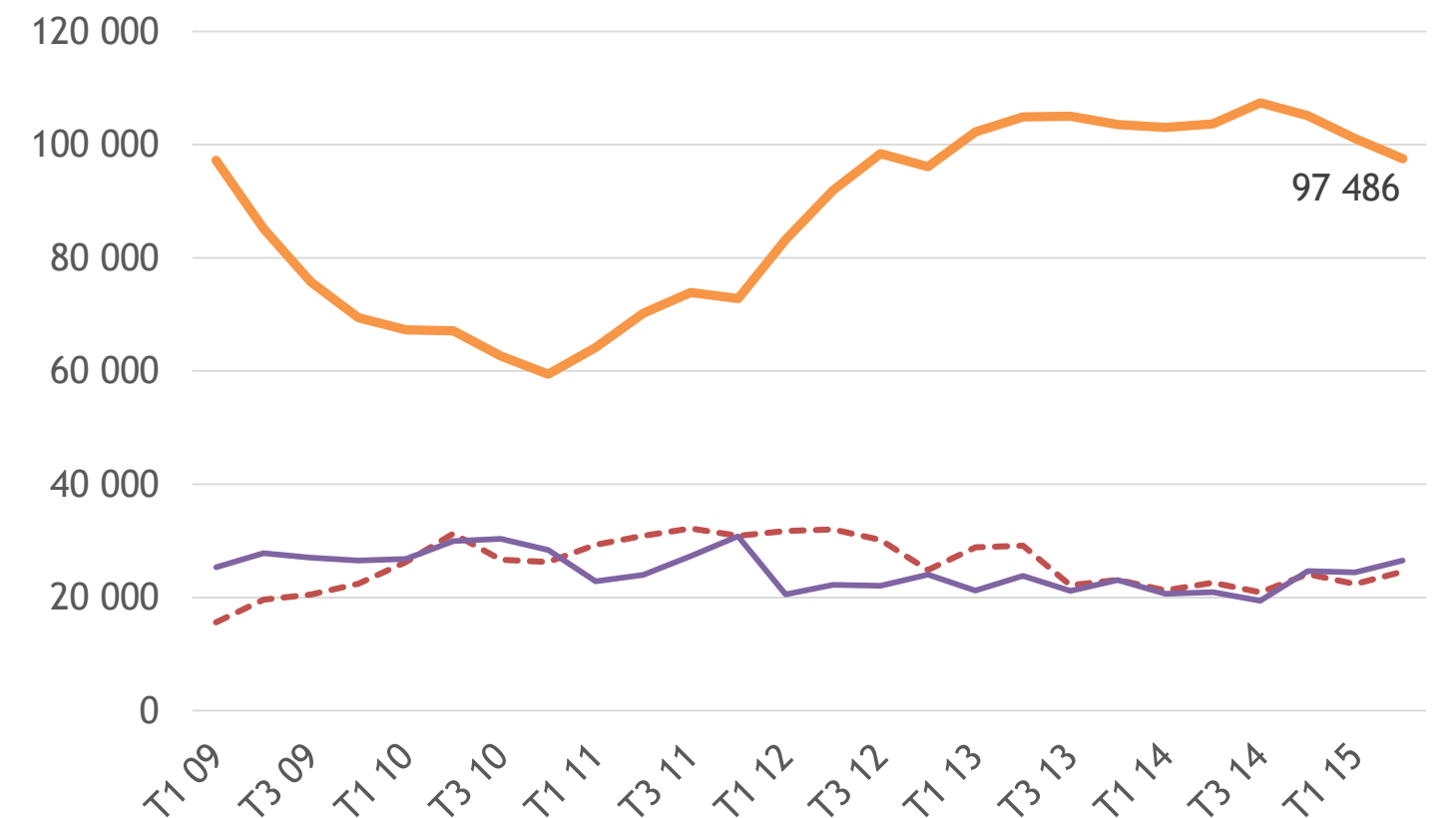


Evolution de l'activité en France depuis 1985



Analyse du marché :

- Confirmation sur le S1 2015 du « redressement » avec plus de ventes que de mises en vente
- Stock repassé sous les 100 000 lots pour la 1^{ère} fois depuis le T4 2012
- Prix stable ou en légère hausse (+1,2% sur 6 mois)



L'activité de REALITES PROMOTION

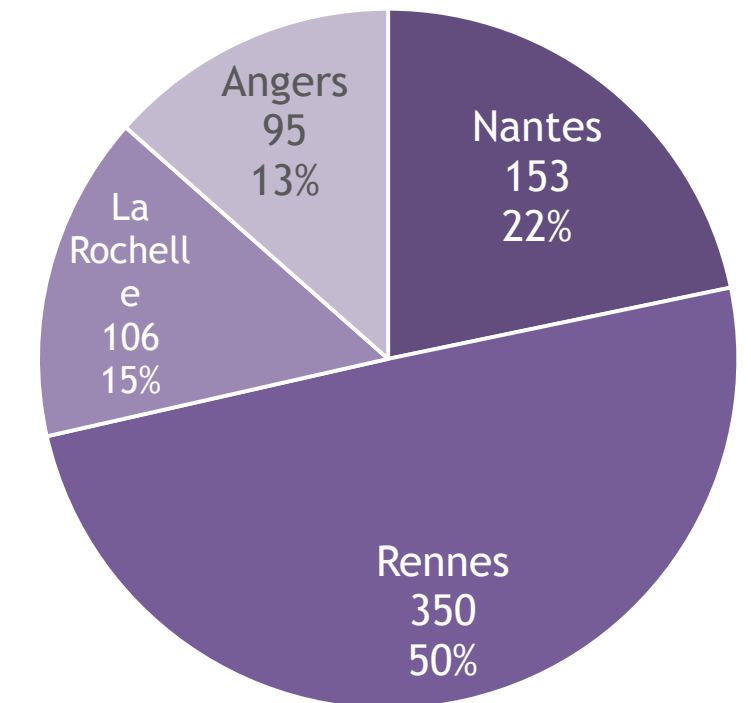
Partie 4.2



Un développement foncier performant et diversifié

	Nb projets		Nb lots		M ² SP	
Objectif 2015	13		800		48 800	
Projets finalisés *	11		704		34 881	
Projets abandonnés *	0		0		0	
Total (nb et %/objectif)	11	84,61%	704	88,00%	34 881	71,48%
Projets en finalisation *	2		165		8 276	
Total (nb et %/objectif)	13	100,00%	869	108,63%	43 157	88,44%

Répartition géographique du développement 2015 *
(en nb de lots)



RENNES - SCCV POINCARE
Résidence étudiante 181 logements

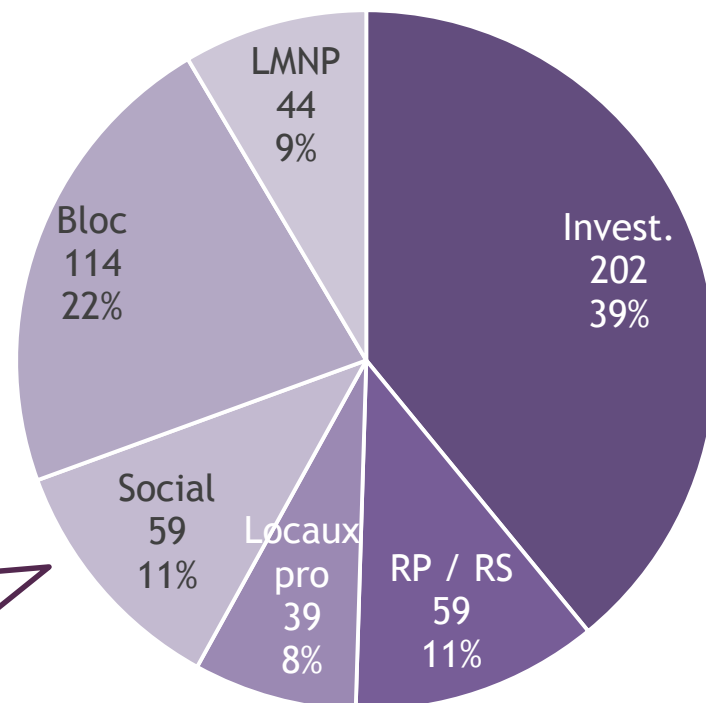
Développement exceptionnel à Rennes, comprenant 4 projets, dont une résidence étudiante de 181 logements.

* Données issues du reporting à fin septembre 2015



Déjà 517 réservations nettes, représentant 75,4 M€ HT *

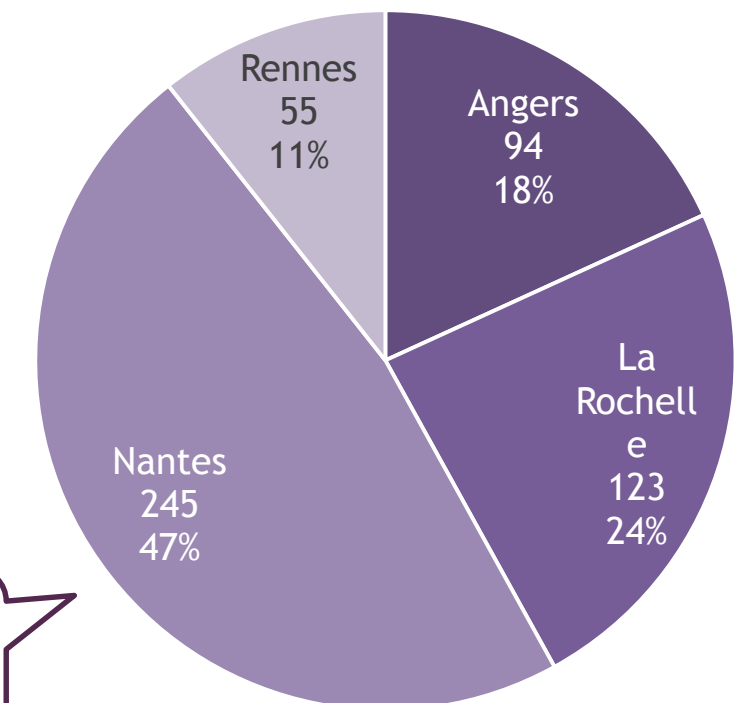
Répartition des ventes 2015 *
par typologie
(en nb de lots)



Déjà +321% sur les ventes sociales par rapport à 2014

LMNP : Loueur meublé non professionnel
RP : Résidence principale
RS : Résidence secondaire

Répartition des ventes 2015 *
par agence
(en nb de lots)



Compris un CPI de 60 logements à Bordeaux

- Prix moyen du lot établi à 146 K€, +8% par rapport aux 135 K€ constatés en 2014
- Probable dépassement de l'objectif de 600 ventes nettes, ainsi que de l'objectif de CA fixé à 80 M€ pour 2015

* Données issues du reporting à fin septembre 2015



Les perspectives du groupe

Partie 4.3



3 objectifs clairs

Maintenir le niveau de production
pour atteindre les 100 M€ de CA

Améliorer la marge brute moyenne de nos projets à 18%

Tendre vers 7% de RO et 4% de RNpg

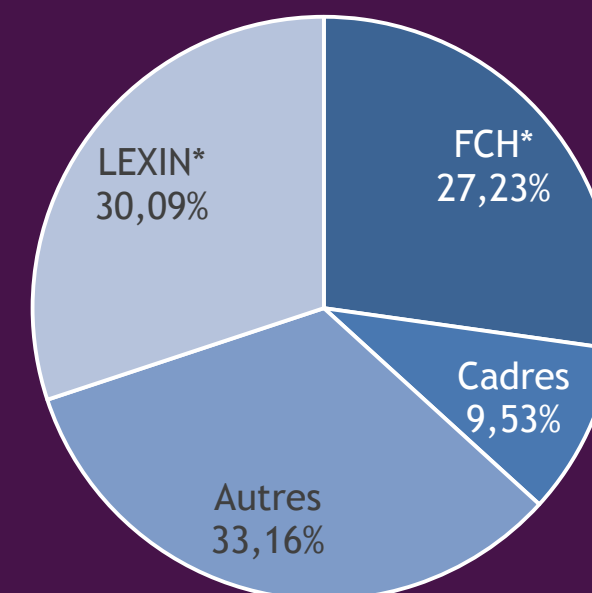




Coté sur ALTERNEXT depuis le 12 mai 2014.



Répartition du capital de REALITES
au 30/06/2015



* actions de concert

Contact investisseurs : Olivier JEHANNET - o.jehannet@realites.com



REALITES

Parlons ensemble d'immobilier

www.realites.com

5 agences

SIÈGE SOCIAL :

Immeuble Le Cairn
103, route de Vannes
CS 10333
44803 Saint-Herblain CEDEX

Tél. 02 40 75 50 91

info@realites.com

4, rue Jacques Bordier
49100 Angers
Tél. 02 41 42 82 83

35 bis, avenue Michel Crépeau
17000 La Rochelle
Tél. 05 46 07 07 21

18 bis, rue du 33^e Mobiles
72000 Le Mans
Tél. 02 43 81 84 84

84, mail François Mitterrand
35000 Rennes
Tél. 02 23 46 78 94

