

 **REALITES**
L'INTELLIGENCE DES TERRITOIRES



Euronext Growth Paris
Isin FR0011858190
Mnémo ALREA

PLATEFORME DE SERVICES ET PROJETS IMMOBILIERS INNOVANTS

RÉSULTATS SEMESTRIELS 2022 – 16 SEPTEMBRE 2022

REALITES EN CHIFFRES

CRÉATION

2003

EFFECTIFS

>1 000
collaborateurs

IMPLANTATIONS

6

RÉGIONS
EN FRANCE

2

FILIALES
À L'INTERNATIONAL

CHIFFRE D'AFFAIRES 2021

286 M€

OBJECTIF 2025

>800 M€

PIPELINE DE PROJETS

2,9 MD€



UN MODÈLE INTÉGRÉ ET OPÉRATIONNEL

Un modèle intégré pour créer des **projets immobiliers** qui répondent aux **nouveaux enjeux** des métropoles et des villes

Un modèle opérationnel qui **modernise les industries classiques** de la promotion immobilière et de l'exploitation

UNE PRÉSENCE SUR TOUTE LA CHAÎNE DE VALEUR

AMÉNAGEMENT

PROMOTION

EXPLOITATION
GESTION

PORTAGE

MAÎTRISE D'OUVRAGE : CONCRÉTISER DES PROJETS **AU SERVICE DES TERRITOIRES**



DÉVELOPPEMENT

Développement de projets urbains immobiliers tous usages (logement, résidences gérées, commerces, tertiaire, grands équipements...)



● **IKOM - Paris 13^e (75)**
Immeuble de bureaux de 5 500 m² - Livraison 2024
Architecte: ORY



● **La Baratière - Vitré (35)**
Neuf et réhabilitation - 92 logements et une résidence services seniors
Livraison 2023 - Architecte: Clénet Brosset BNR
Gestionnaire: Heurus



● **HEKA - Bordeaux (33)**
95 logements et une maison de santé avec une offre de soins pour tous
Structure bois majoritaire - 10 500 m² - Livraison fin 2024

MAÎTRISE D'USAGE : ANTICIPER LES BESOINS DES HABITANTS



SERVICES

Services d'exploitation sur des segments de marché identifiés (résidences services seniors, résidences étudiantes, pôles santé, sports et loisirs...)



🔴 Vista Santé - Maisons Sport-Santé
Site de Nantes



🔴 Up2Play - complexes sports et loisirs
Les Sables d'Olonne (85)



🔴 Heurus - résidences services pour seniors
6 résidences ouvertes, plus d'une vingtaine en 2025

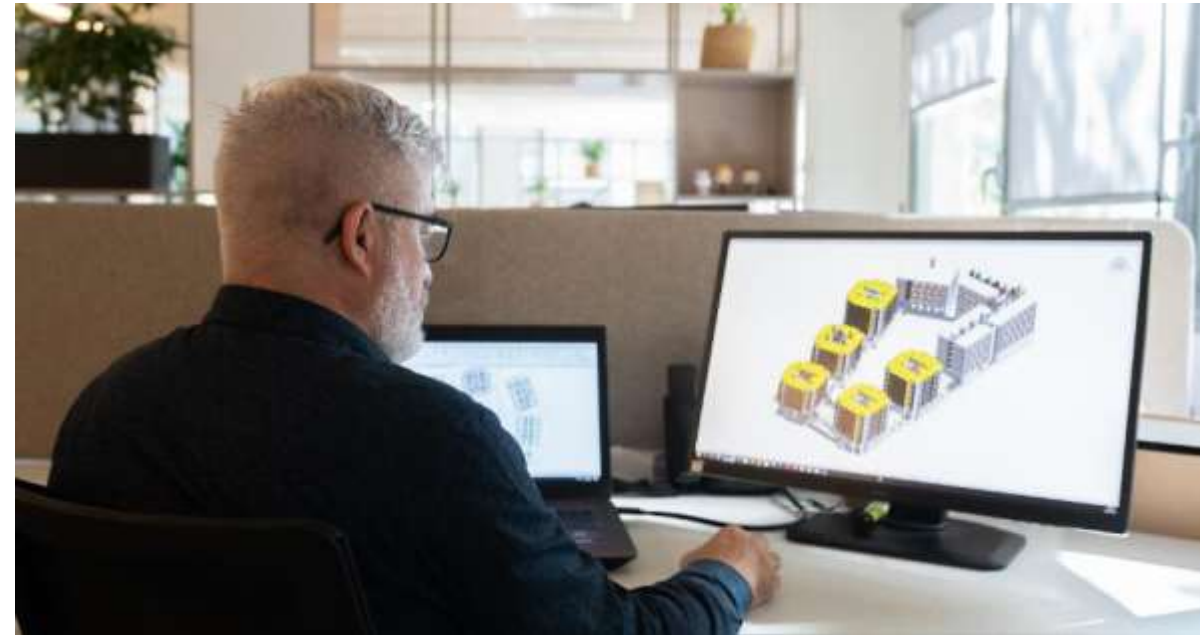


🔴 (capétudes) - résidences étudiantes
Un campus international écoresponsable pour la Rennes School of Business - Livraison 2023

UNE PROPTech QUI REPENSE LES PROCESS DE CONSTRUCTION : « PLUS VITE, MIEUX, MOINS CHER »



- Une entité unique pour un **immobilier vertueux**, en lien avec la trajectoire carbone du Groupe
- Un « groupe dans le Groupe » organisé autour de 4 pôles :
R&D
INGÉNIERIE
ENVIRONNEMENT
INDUSTRIALISATION
... et bientôt **ARCHITECTURE**



DESIGN & BUILD FOR GOOD



● **CARROUSEL – Saint-Malo (35)**
Construction d'un écoquartier en ossature bois et matériaux biosourcés - Livraison 2023

UN 1^{ER} SEMESTRE RICHE EN RÉALISATIONS MAJEURES



SOMMAIRE

1- RÉSULTATS SEMESTRIELS 2022

2- FAITS MARQUANTS

3- PERSPECTIVES 2022-2025

UN 1^{ER} SEMESTRE RÉUSSI...

CHIFFRE D'AFFAIRES

+12,6 %

141,1 M€

EBITDA

+25,9 %

17,5 M€

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

+20,8 %

9,0 M€

CAPITAUX PROPRES*

+24,2 %

137,1 M€

TRÉSORERIE ACTIVE*

+6,0 %

104,9 M€

PIPELINE DE PROJETS

+17,6 %

2 886,1 M€

Chiffres au 30/06/2022.

** Après augmentation de capital du 7 juillet 2022*

... DANS UN CONTEXTE QUI VALIDE LA **PERTINENCE DU MODÈLE ÉCONOMIQUE ET LES VALEURS DU GROUPE**

COMPTE DE RÉSULTAT

- Chiffre d'affaires consolidé en hausse sensible, porté par la dynamique et la complémentarité des deux métiers du Groupe.
- Malgré une nette augmentation des charges de personnel, forte progression de l'EBITDA et du résultat opérationnel grâce à une maîtrise des achats consommés et des charges externes et à la montée en puissance de l'activité Maîtrise d'usage
- Hausse des charges financières liée aux financements levés en 2021.
- Légère baisse du résultat net et du RNPG dans un contexte d'investissements soutenus et de hausse des financements pour accompagner l'accélération de l'activité
- Augmentation du BNPA

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2022	30/06/2021	Variation
Chiffre d'affaires	141,1	125,3	+12,6%
Achats consommés et charges externes	-91,8	-89,5	+2,5%
Charges de personnel	-31,5	-22,0	+43,5%
Impôts et taxes	-1,0	-0,7	
Autres charges opérationnelles	-0,4	-0,7	
Autres produits opérationnels	0,8	1,5	
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	0,3	-0,0	
EBITDA	17,5	13,9	+25,9%
<i>EBITDA en % du CA</i>	<i>12,4%</i>	<i>11,1%</i>	
Dotations aux amortissements et aux provisions	-8,5	-6,4	
Résultat opérationnel	9,0	7,5	+20,8%
Résultat financier	-5,5	-3,8	
Impôt sur le résultat	0,4	0,4	
Résultat net	3,9	4,0	-2,3%
Résultat net - Part des intérêts minoritaires	1,1	1,3	
Résultat net - Part du groupe	2,8	2,8	-
Résultat net par action - Part du Groupe			
Dilué	0,79	0,77	+2,6%
Non dilué	0,79	0,77	+2,6%

CONTRIBUTION DES ACTIVITÉS

<i>En millions d'euros</i>	Holding	Maîtrise d'ouvrage France	Maîtrise d'ouvrage International	Maîtrise d'usage	Foncière	REALITES BuildTech	RSE	Opérations inter-paliers	TOTAL
Chiffre d'affaires	18,8	133,4	0,9	11,7	1,5	6,7	0,5	(32,4)	141,1
EBITDA	2,0	15,3	(0,1)	2,7	0,8	(0,7)	(2,4)	(0,1)	17,5
<i>EBITDA en % du CA</i>	10,7%	11,5%		23,0%	59,3%				12,2%
Résultat opérationnel	(0,2)	15,1	(0,3)	(2,4)	0,5	(1,0)	(2,5)	(0,2)	9,0
<i>RO en % du CA</i>		11,3%							6,4%
KPIs									
Charges de personnel	(8,2)	(10,9)	(0,9)	(6,2)	-	(4,1)	(1,1)		(31,2)
% Masse salariale / CA	43,4%	8,2%		52,6%	-	61,3%			22,1%
% Activité RSE									1,8%

BILAN – ACTIF

- Actifs non courants stables
- Hausse des stocks et du poste clients en ligne avec la croissance de l'activité
- Trésorerie active de 104,9 M€ après augmentation de capital

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2022	Proforma post-augmentation de capital 07/07/2022	31/12/2021
Goodwill	16,0	16,0	16,0
Autres immobilisations incorporelles	6,9	6,9	5,2
Immobilisations corporelles	28,4	28,4	25,8
Droits d'utilisation sur contrats de locations	93,0	93,0	96,8
Immeubles de placement	12,7	12,7	12,7
Participations dans les entreprises associées	1,9	1,9	2,2
Autres actifs financiers non courants	5,8	5,8	6,7
Impôts différés actifs	3,1	3,1	3,1
Total Actifs non courants	167,8	167,8	168,6
Stocks et travaux en cours	315,2	315,2	268,0
Clients et comptes rattachés	119,2	119,2	98,6
Autres actifs courants	91,7	91,7	79,3
Actifs d'impôts courants	1,1	1,1	0,8
Actifs financiers à la juste valeur	0	0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	69,9	104,9	98,9
Total Actifs courants	597,0	632,0	545,6
TOTAL ACTIFS	764,8	799,8	714,2

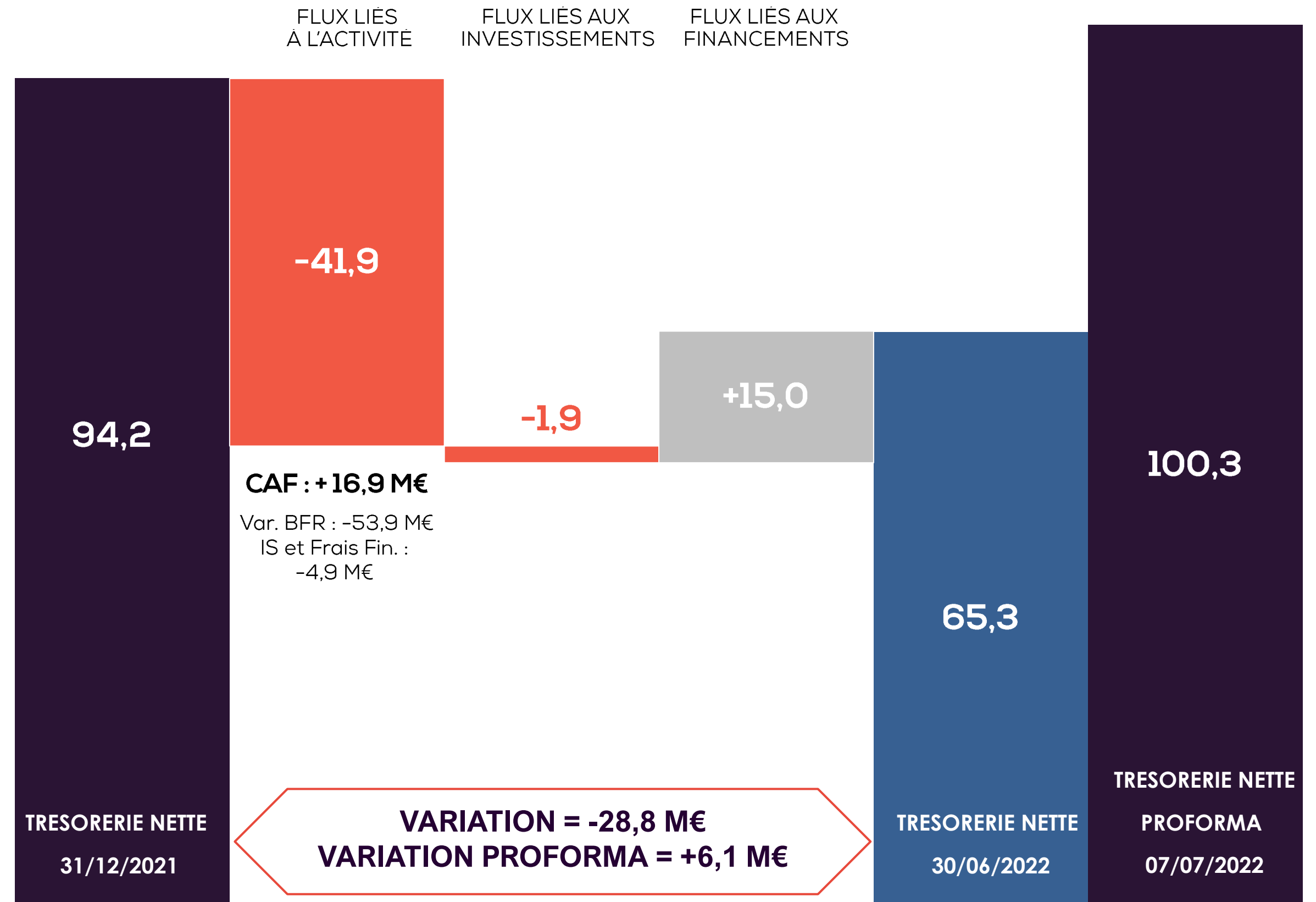
BILAN – PASSIF

- Capitaux propres en hausse à 137,1 M€ à la suite de l'augmentation de capital en date du 07/07/2022
- Augmentation des passifs courants en lien avec l'activité du Groupe

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2022	Proforma post-augmentation de capital 07/07/2022	31/12/2021
Capitaux Propres	102,1	137,1	110,4
Provisions non courantes	0,5	0,5	0,6
Emprunts bancaires non courants	87,7	87,7	82,4
Emprunts obligataires non courants	93,5	93,5	97,2
Passifs non courants sur contrats de location	83,7	83,7	88,0
Autres passifs non courants	2,2	2,2	2,5
Impôts différés passifs	11,2	11,2	11,1
Total Passifs non courants	278,8	278,8	281,9
Provisions courantes	3,0	3,0	3,2
Fournisseurs et comptes rattachés	149,5	149,5	125,8
Passifs d'impôts courants	0	0	0,2
Autres passifs courants	122,3	122,3	117,9
Emprunts bancaires courants	58,6	58,6	44,3
Emprunts obligataires courants	32,6	32,6	13,3
Passifs courants sur contrats de location	13,4	13,4	12,5
Découverts bancaires	4,5	4,5	4,7
Total Passifs courants	384,0	384,0	321,9
TOTAL PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES	764,8	799,8	714,2

TABLEAU DE FLUX

- Capacité d'autofinancement : +16,9 M€
- BFR lié à la forte croissance de l'activité



En millions d'euros

UN GEARING MAÎTRISÉ

72 %*

de gearing
post-augmentation
de capital

105 M€

de trésorerie active
post-augmentation
de capital

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2022	Proforma post-augmentation de capital 07/07/2022	31/12/2021
Capitaux propres du groupe	102,1	137,1	110,4
Dette corporate	172,4	172,4	162,1
Trésorerie active corporate**	(38,3)	(73,3)	(65,7)
Dette nette corporate	134,1	99,1	96,4
Gearing corporate	131 %	72 %	87 %
Dettes rattachées à un projet	95,8	95,8	75,8
Trésorerie active SCCV	(31,5)	(31,5)	(33,2)
Dette nette projets	64,2	64,2	42,7

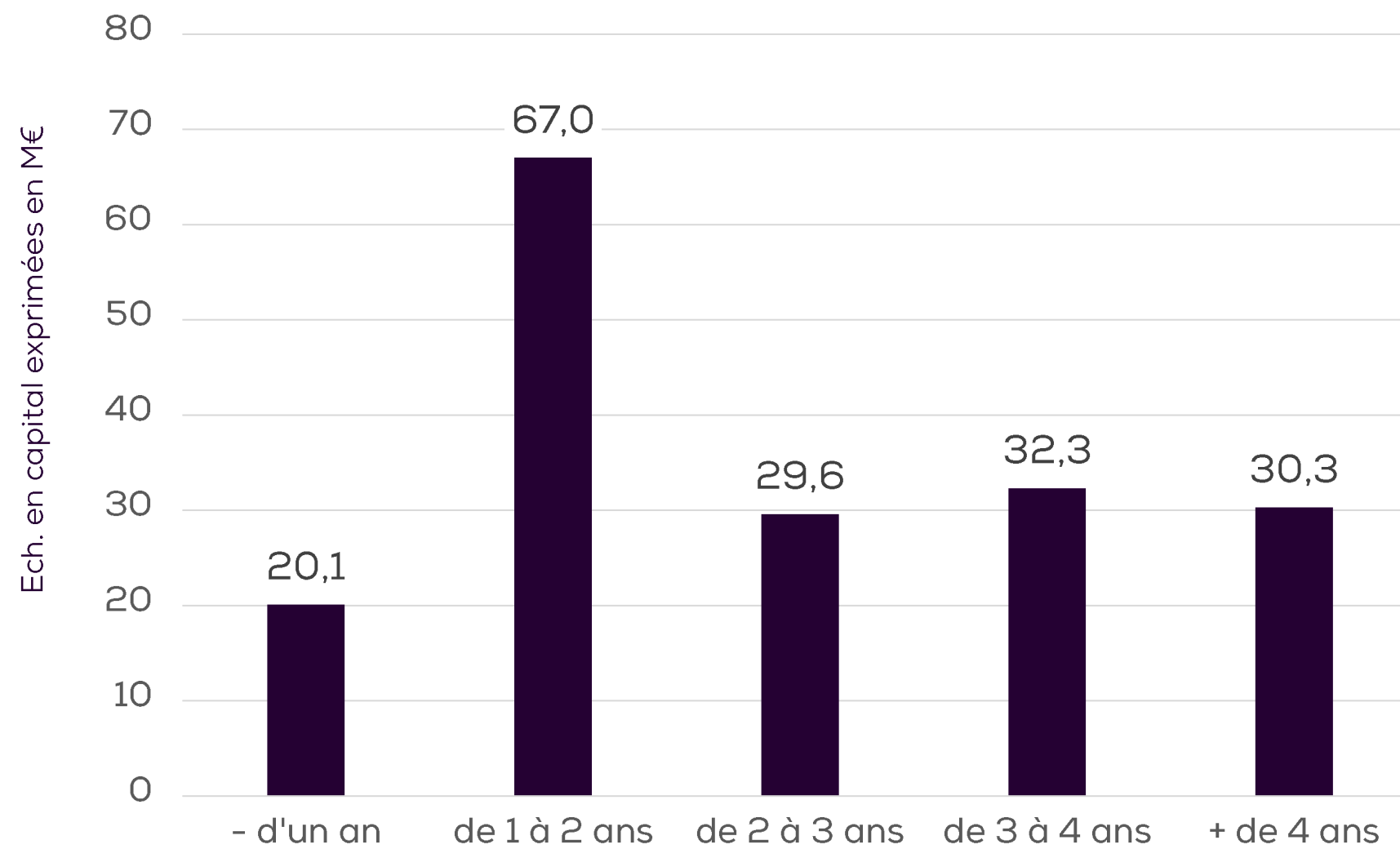
* Hors dettes sur actifs immobiliers, projets et obligations locatives.

** La trésorerie active désigne l'ensemble des liquidités détenues par une entreprise au moment du bilan comptable.

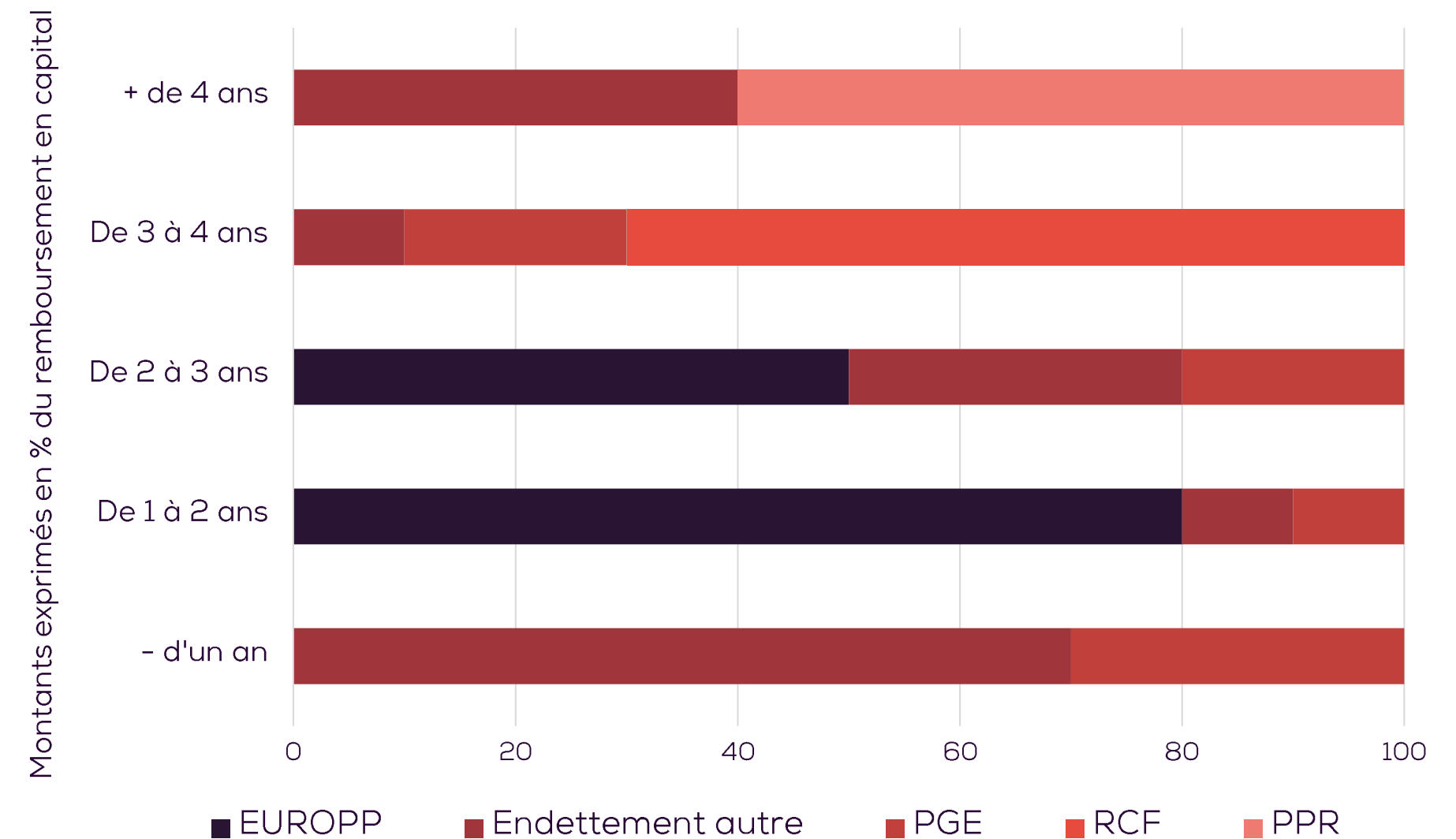
MATURITÉ ÉCHELONNÉE DE L'ENDETTEMENT

Un coût moyen de financement stable vs. 2021

DÉCOMPOSITION DU SERVICE DE LA DETTE
(hors dette rattachée à des projets et CBI)



DÉTAIL DE LA RÉPARTITION DES REMBOURSEMENTS
EN CAPITAL PAR TYPOLOGIE DE DETTE



SOMMAIRE

1- RESULTATS SEMESTRIELS 2022

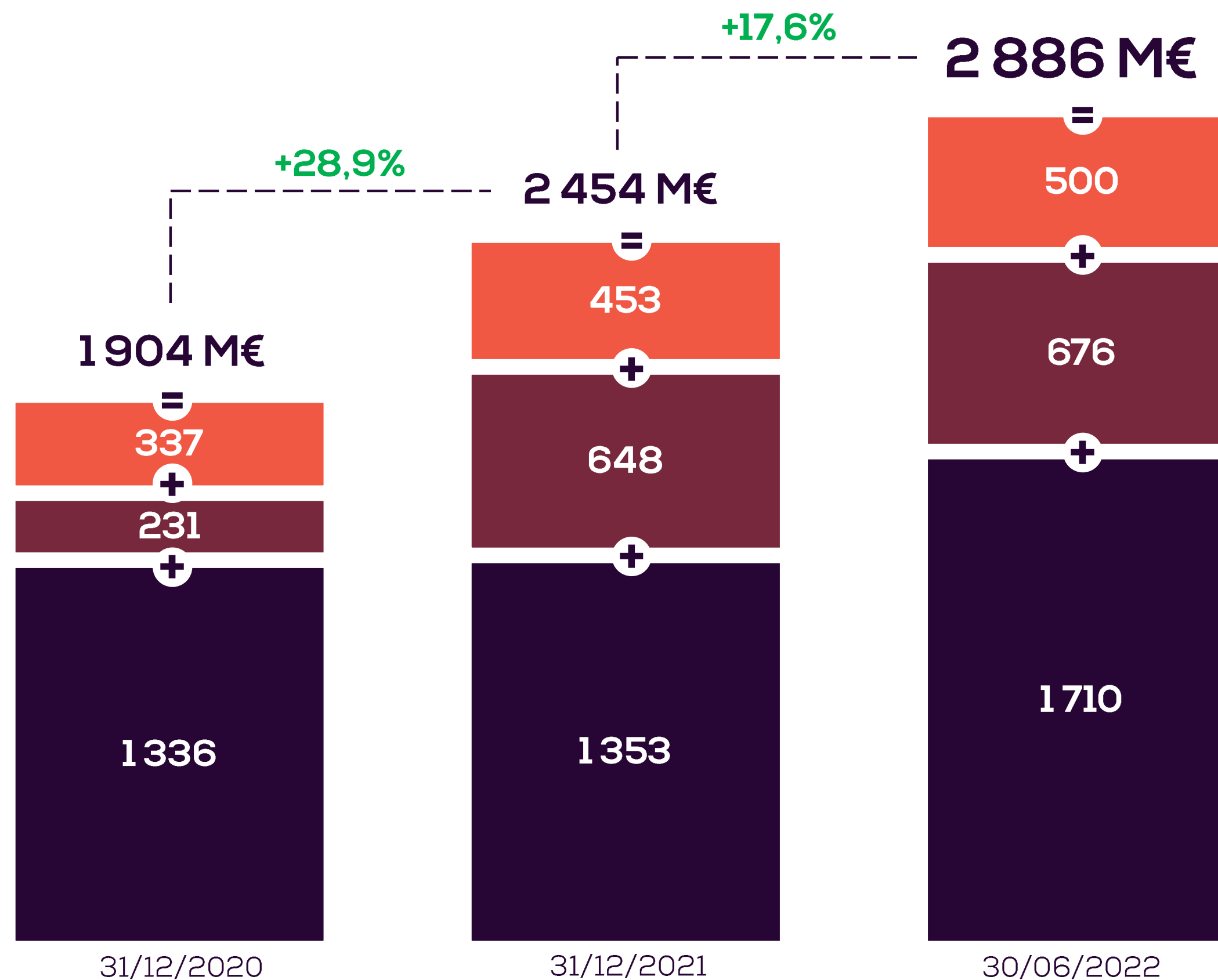
2- FAITS MARQUANTS

3- PERSPECTIVES 2022-2025

UN PIPELINE DE 2,9 MILLIARDS D'EUROS QUI SÉCURISE L'AMBITION À 3 ANS

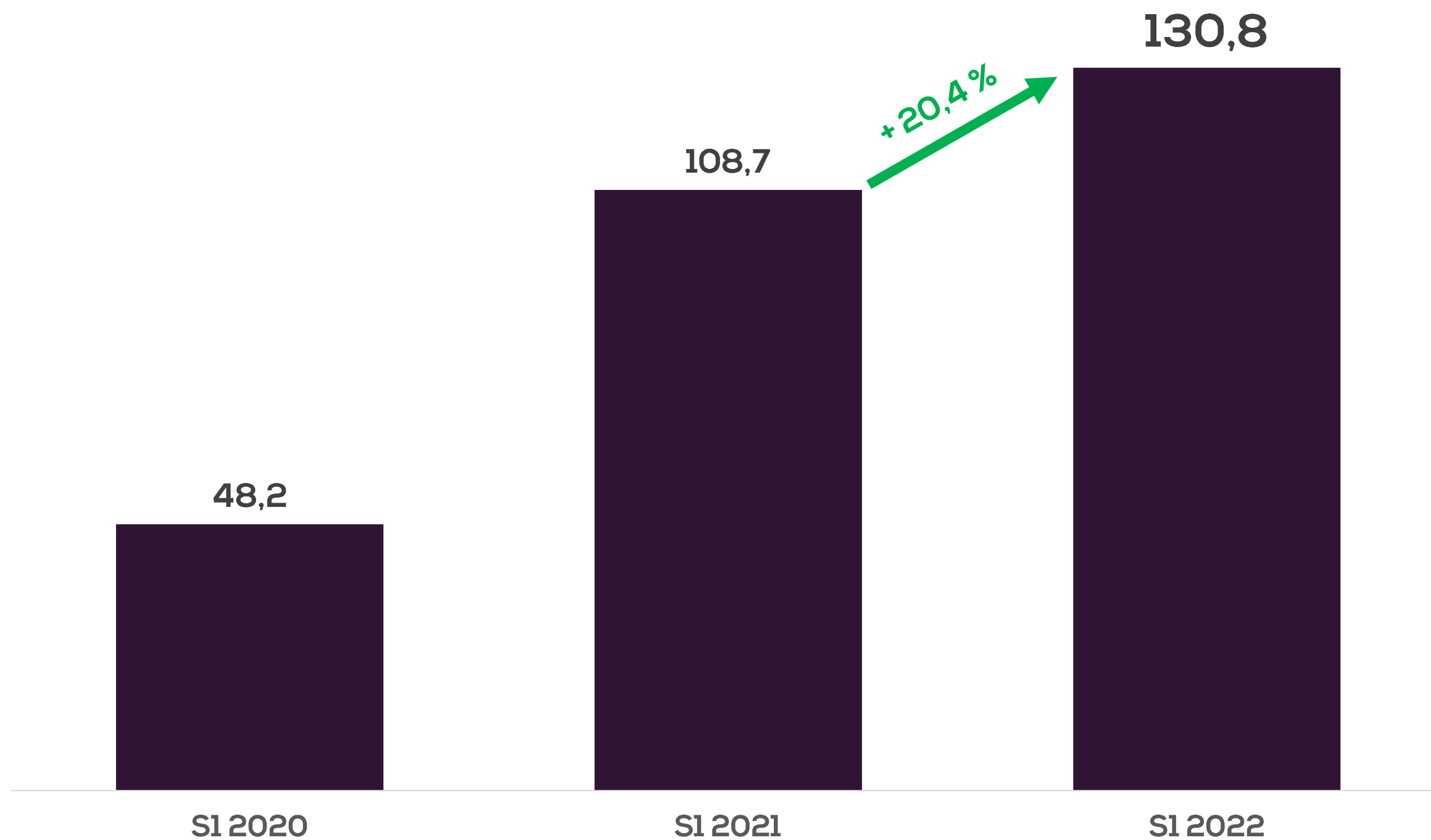
PIPELINE DE PROJETS

- 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



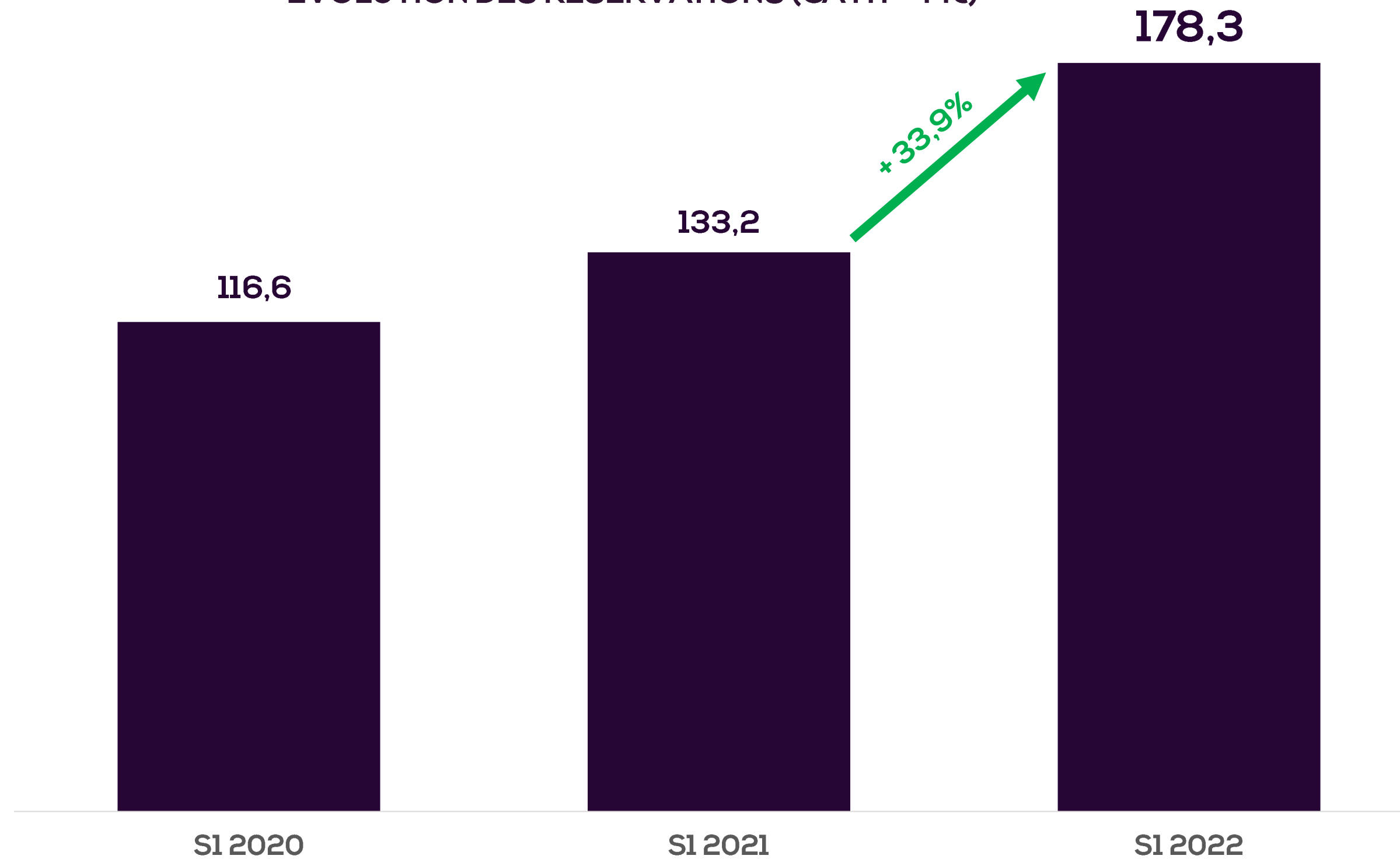
MAÎTRISE D'OUVRAGE : POURSUITE DE LA CROISSANCE DES ACTES

ÉVOLUTION DES ACTES (CA HT - M€)



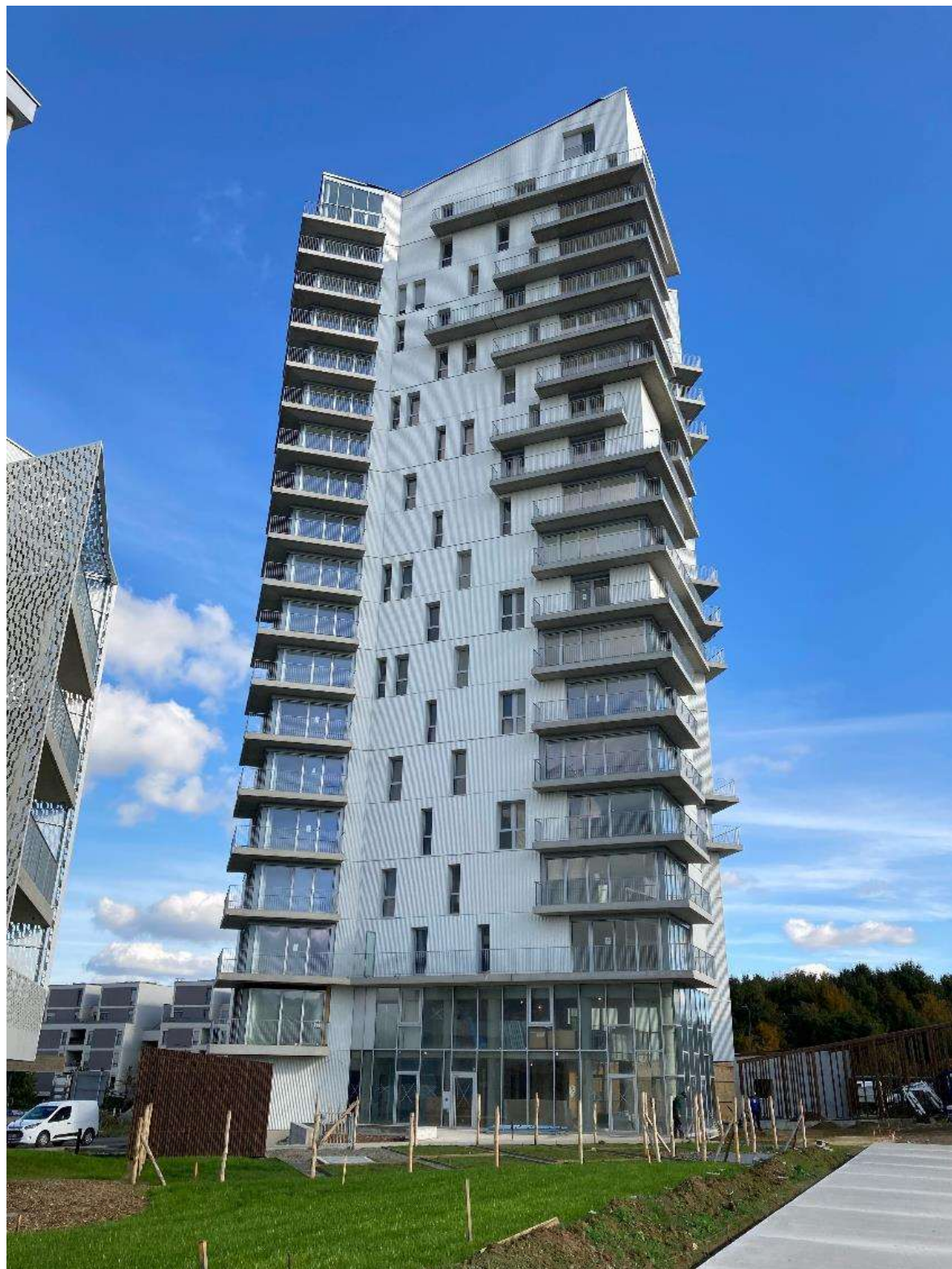
MAÎTRISE D'OUVRAGE : FORTE CROISSANCE DES RÉSERVATIONS

ÉVOLUTION DES RÉSERVATIONS (CA HT - M€)



FAITS MARQUANTS

MAÎTRISE D'OUVRAGE : LIVRAISON DE CHROMOSOME (RENNES)



CHROMOSOME Rennes (35)

- Livraison en janvier 2022
- 136 logements, commerces
- Elu pépite architecturale « Rennes 2030 » par Rennes Métropole

MAÎTRISE D'USAGE : POURSUITE DU DÉVELOPPEMENT DE HEURUS

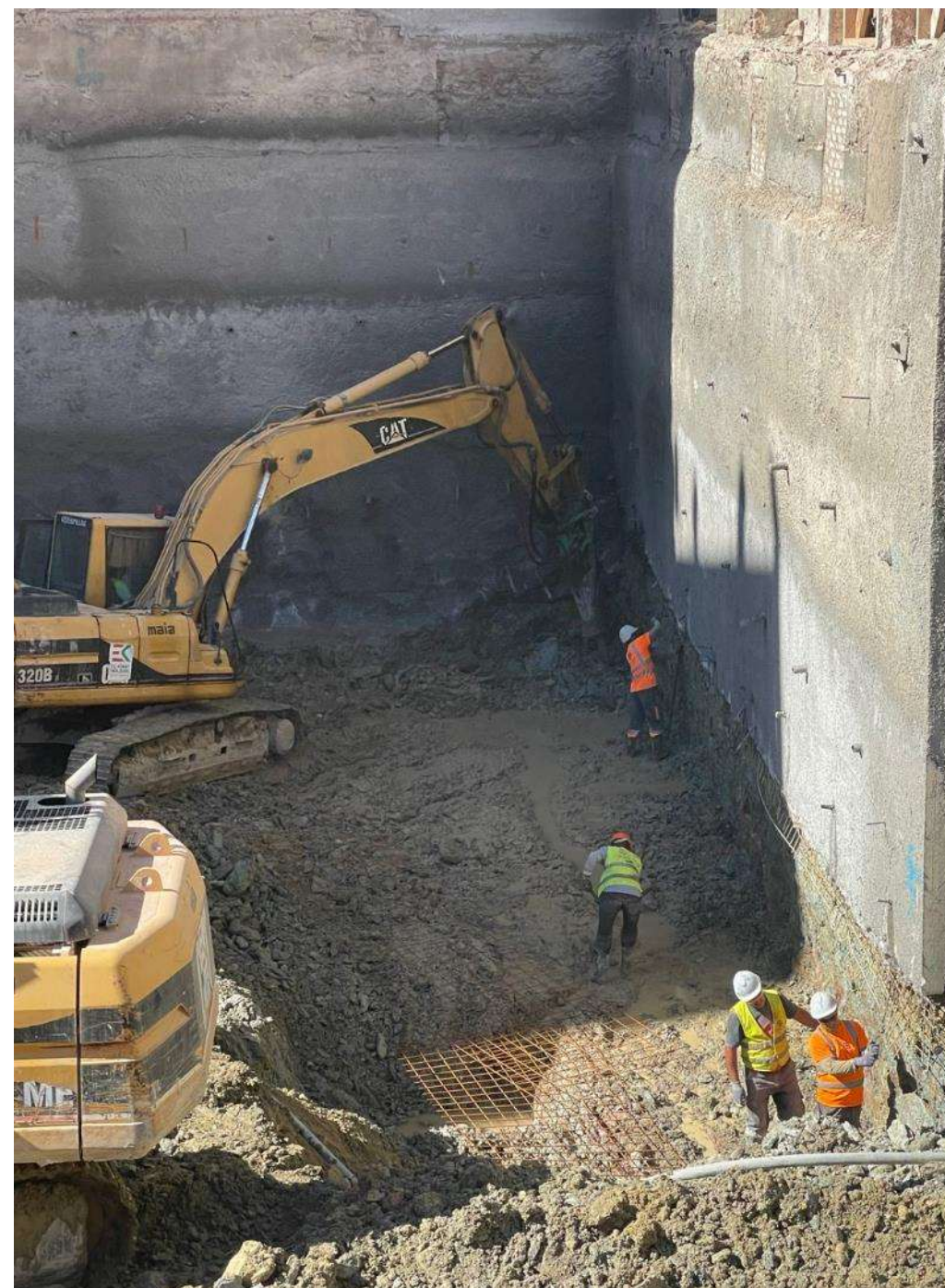
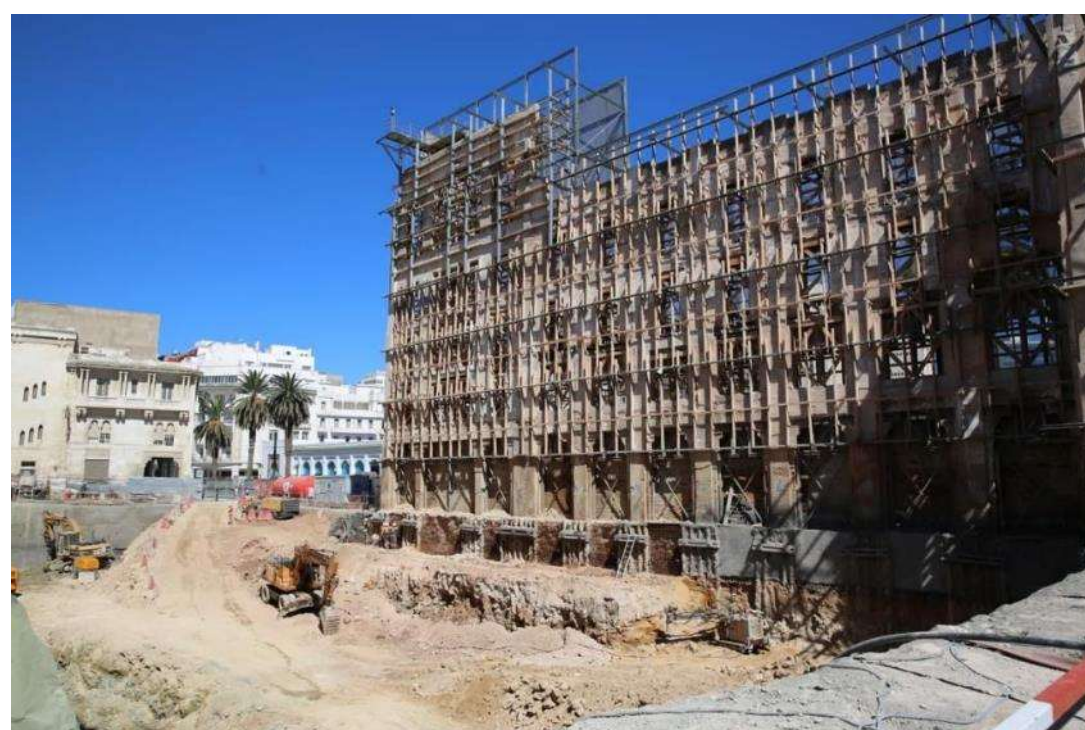


OUVERTURE D'UNE 7^E RÉSIDENCE SÉNIORS Odysée, Cherbourg-en-Cotentin (50)

- Résidence services pour séniors
- Juillet 2022
- Trajectoire 2025 : 25 résidences



MAÎTRISE D'USAGE/OUVRAGE : HÔTEL LINCOLN, POURSUITE DE LA RÉHABILITATION



RÉHABILITATION DE L'HÔTEL LINCOLN Casablanca, Maroc

- Nouvelle étape pour le chantier avec l'achèvement de la phase de confortement et de terrassement et le lancement des travaux de gros œuvre
- Entreprise de sauvegarde d'une icône du patrimoine marocain
- Ambition de devenir l'hôtel emblématique de Casablanca
- Relation partenariale avec les autorités marocaines
- Premier établissement de l'enseigne de luxe **Radisson Collection** au Maroc
- Ouverture : 2025
- Investissement : 30 M€



MAÎTRISE D'USAGE/OUVRAGE : GAIN DE PROJET EN ILE-DE-FRANCE



49 %

des ouvrages développés au 1^{er} semestre 2022 embarquent au moins un usage du Groupe.

RÉHABILITATION DU SITE « LE GRAND DÔME » Villebon-sur-Yvette (91)

- Avril 2022
- **Au terme d'une consultation nationale**, la Fédération Française de Judo a choisi l'offre du groupe REALITES pour la réhabilitation et la mise en valeur du site et l'implantation de la solution sports & loisirs de sa filiale UP2PLAY
- Surface de plancher de construction de plus de 46 000 m² dont 11 000 m² pour le Grand Dôme (espace de sports et loisirs, parc d'activités et de bureaux d'accompagnement, espaces dédiés aux associations locales partenaires)
- Maîtrise d'ouvrage : REALITES Ile-de-France
- Investissement : 70 M€



BAUER : LE PERMIS DE CONSTRUIRE PURGÉ DE TOUT RECOURS

- Bauer Box : 30 000 m² de tertiaire + rénovation du stade Bauer
- Saint-Ouen-Sur-Seine (93)
- Acquisition du stade Bauer au S1 2021
- Rénovation et extension du stade Bauer (Red Star FC)
- Programmation multi-usages
- Lauréat en juin 2019 du concours « Imaginons la Métropole du Grand Paris »

UNE NOUVELLE DESTINATION QUI RELIE SPORT ET CULTURES URBAINES



› PHASE 2

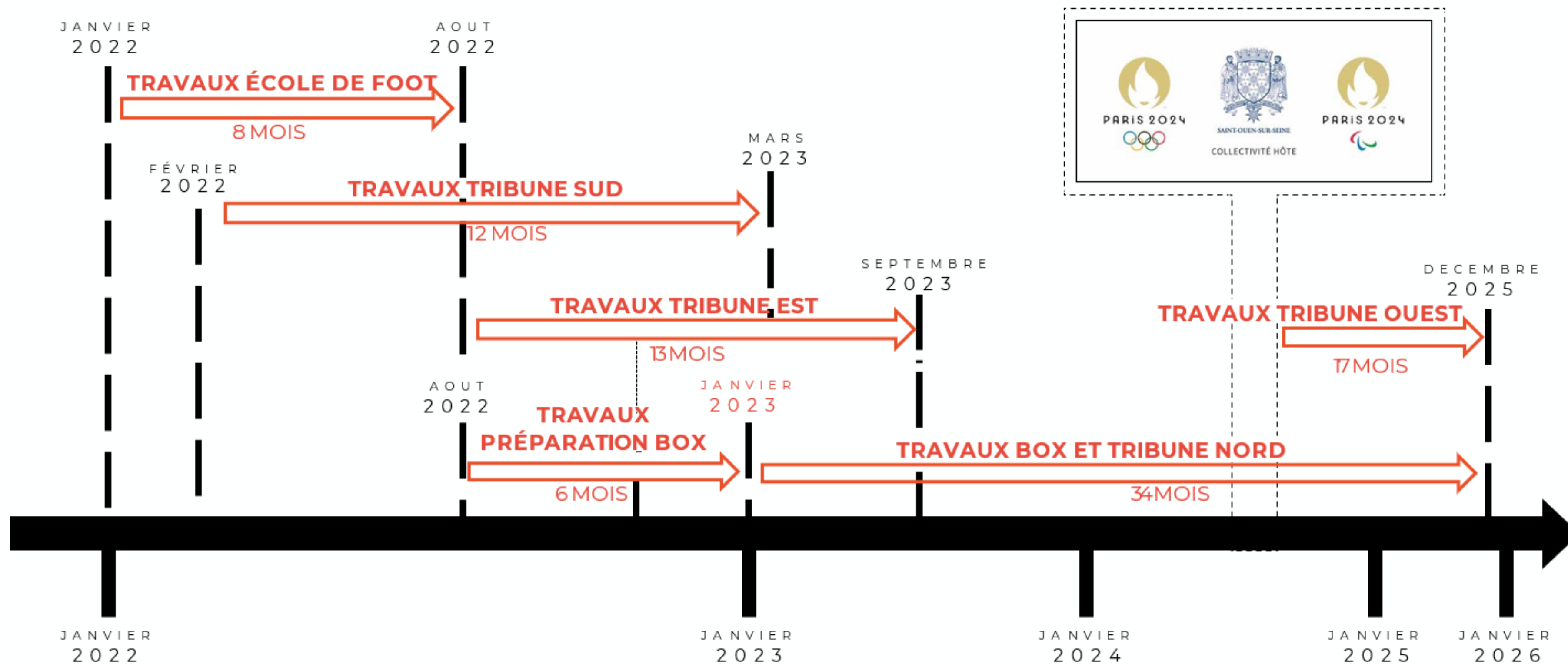
- Accélération des travaux de rénovation du stade et lancement des travaux de la Bauer Box
- Chiffre d'affaires prévisionnel du projet supérieur à **250 M€**

INCLUS DANS LA PROGRAMMATION :



BAUER : PLANNING DE L'OPÉRATION

FAITS MARQUANTS



UNE STRATÉGIE CARBONE EN PHASE AVEC LE STATUT D'ENTREPRISE À MISSION

COMPATIBLE STRATÉGIE NATIONALE BAS CARBONE ET OBJECTIF 2°C ACCORDS DE PARIS

1. MESURER

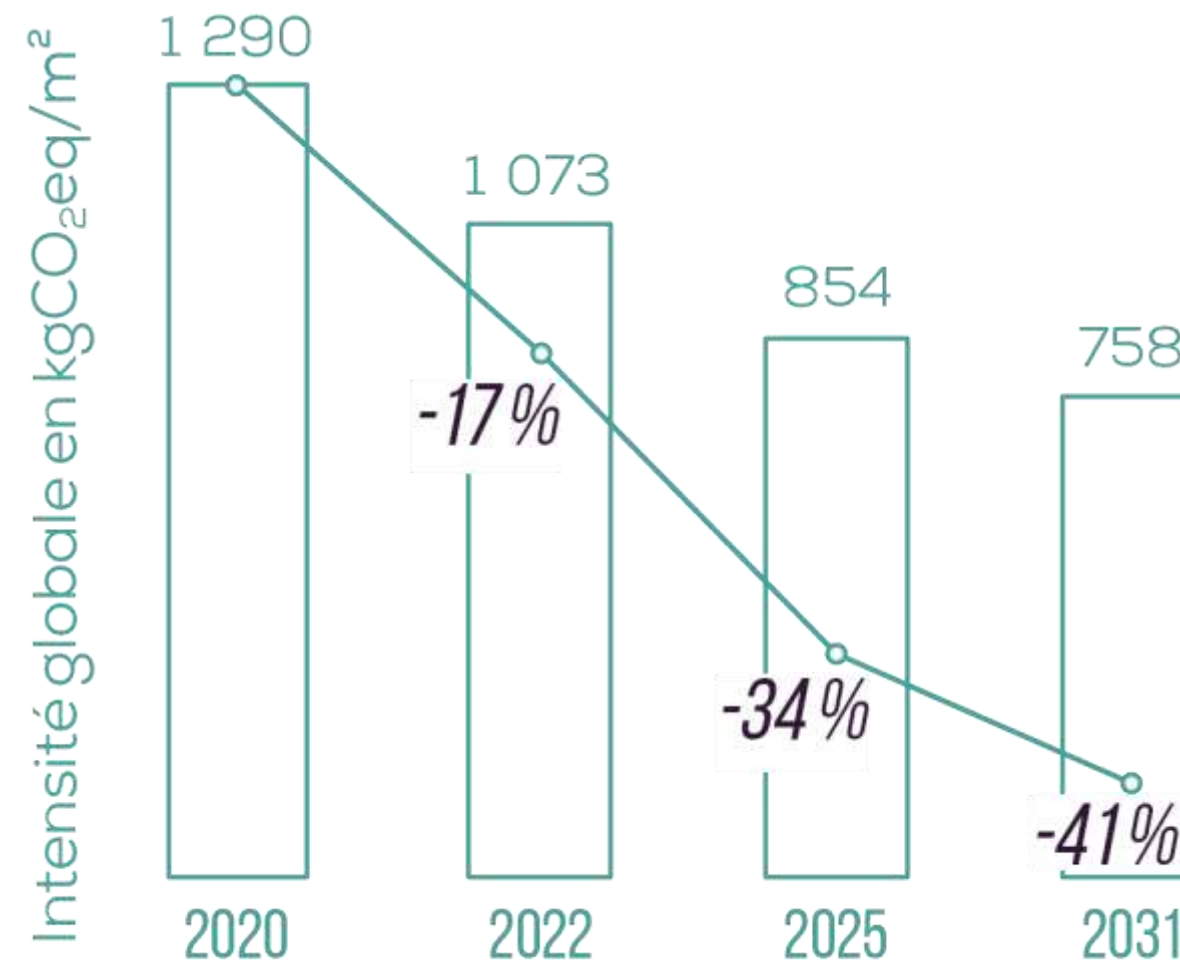
grâce à un **bilan carbone réalisé tous les deux ans** sur la base de données réelles et projeté grâce aux ratios.

94%

des émissions carbone du Groupe sont générées par l'activité de **maîtrise d'ouvrage**.

2. RÉDUIRE

de plus de **40%** l'intensité carbone des activités de REALITES entre 2020 et 2031*, une trajectoire qui **surperforme la Réglementation Environnementale RE2020**.



3. COMPENSER

dès que possible les **émissions directes résiduelles** du Groupe en soutenant des projets entrepreneuriaux alignés avec les valeurs de REALITES.



STRATÉGIE CARBONE : UN INVESTISSEMENT SOCIÉTAL QUI NEUTRALISE L'EMPREINTE CARBONE DU GROUPE SUR 5 ANS



Délégation de REALITES dans les locaux de BURN Manufacturing Co à Nairobi (Kenya).



Le foyer de cuisson amélioré Jikokoa améliore le quotidien de millions d'Africains.

BURN Manufacturing Co., fabricant de foyers de cuisson à combustion améliorée, générateurs de crédits carbone certifiés

- Implanté en Afrique
- plus de 1,4 million de foyers distribués, soit près de 6 millions de tonnes de bois épargnées et 10 millions de tonnes d'équivalent CO₂ évitées
- un quotidien amélioré pour les populations d'Afrique subsaharienne

Un partenariat en deux volets

- Prise de participation par REALITES de 3 % du capital de BURN Manufacturing Co, pour un montant de 2 M€.
- Préfinancement, à hauteur de 4,5 M€, de la conception et la distribution de 165 000 foyers de cuisson améliorés en Tanzanie.
- Génération de 2,3 MtCO₂e de crédits carbone certifiés, dont 1,1 MtCO₂e viendront couvrir 100% des besoins en compensation du Groupe

✓ Neutralité carbone effective

✓ + d'1/2 million de personnes impactées positivement

SOMMAIRE

1- RESULTATS SEMESTRIELS 2022

2- FAITS MARQUANTS

3- PERSPECTIVES 2022-2025

SUCCÈS DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL RÉSERVÉE DE 35 M€

- Souscription à hauteur de **30 M€** par la holding familiale Financière du Nogentais (FDNGT)
- Nouvel investissement à hauteur de **5 M€** par les dirigeants fondateurs (holding oRigine) et managers (société Grand R) de REALITES

Montant :
45 €/action
surcote de 30 %

UNE ÉTAPE IMPORTANTE DANS LA STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DU GROUPE



LEVIER FINANCIER

Assurer le succès du plan
« Ambitions 2025 »



ACCÉLÉRATION DÉCARBONATION

Conformément aux engagements
du Groupe



ADN ENTREPRENEURIAL

Un partenariat entrepreneurial
et vertueux

DES ENTREPRENEURS AUX VALEURS PARTAGÉES

- **Financière du Nogentais :** holding de la famille SOUFFLET, résultante de la cession du Groupe éponyme à l'union de coopératives agricoles InVivo, en 2021
- Un partenariat de confiance dans la durée avec une famille d'industriels partageant les valeurs entrepreneuriales et vertueuses du Groupe
- Un apport d'expériences et de compétences

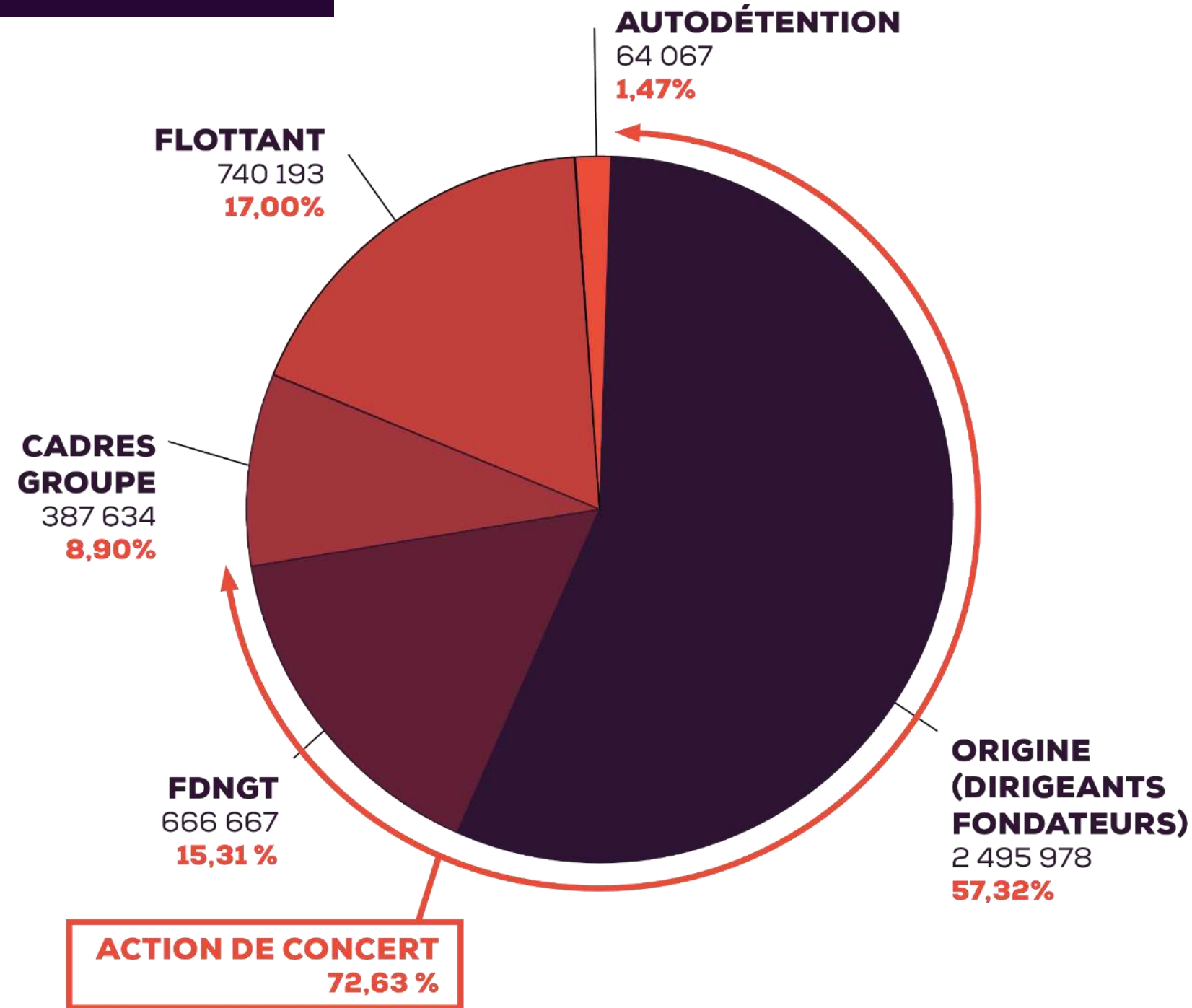


De gauche à droite : **Christophe de BRÉBISSON**, cofondateur et VP Maîtrise d'usage REALITES, **Benjamin CZAPLA**, Secrétaire général Financière du Nogentais (FDNGT), **Yoann CHOIN-JOUBERT**, cofondateur et P-DG REALITES, **Jean-Michel SOUFFLET**, Président FDNGT et **Pascal MAIRE**, futur représentant de FDNGT au Conseil d'administration REALITES.

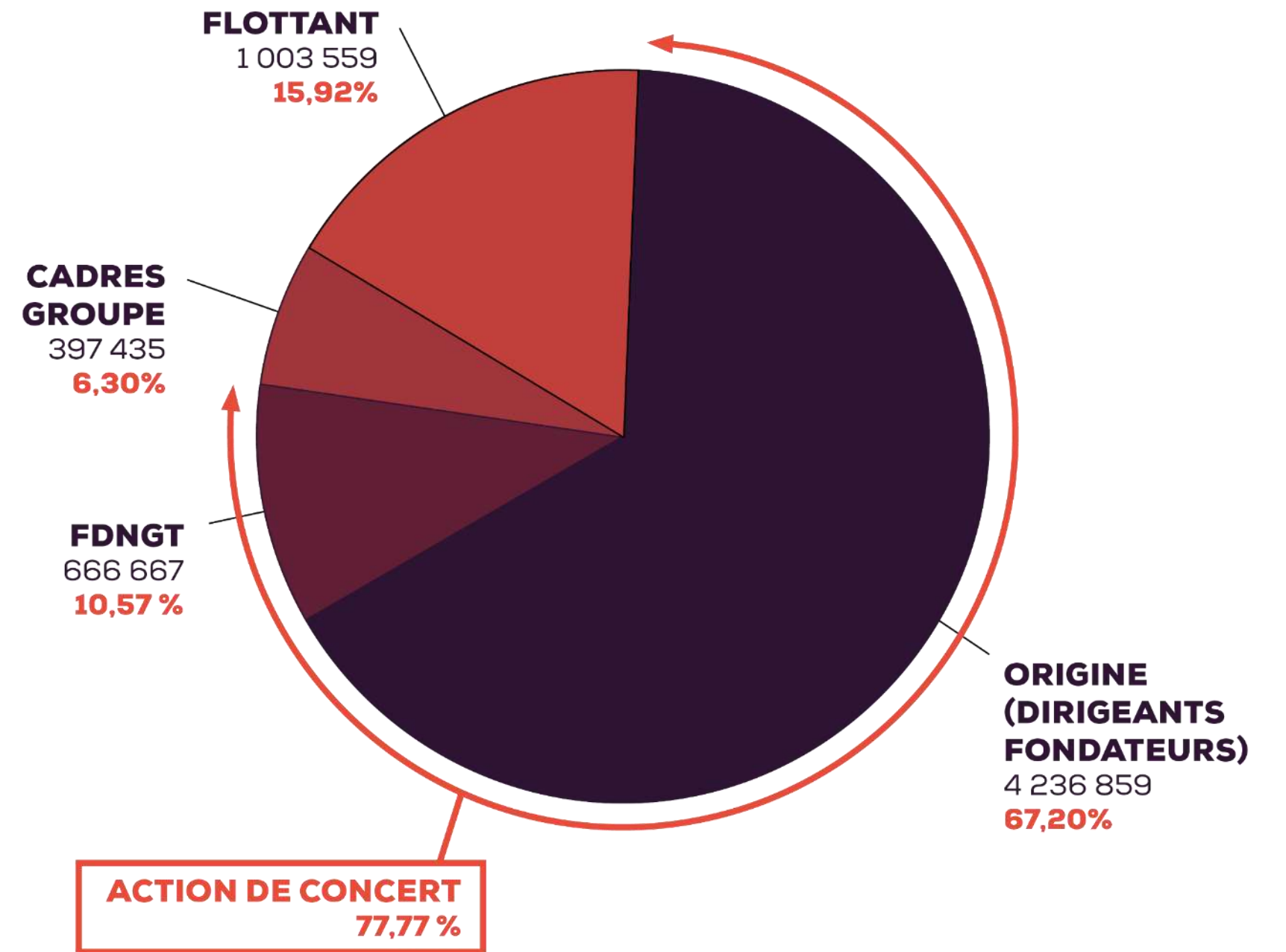
STRUCTURE DU CAPITAL À LA SUITE DE L'OPÉRATION

ACTIONNARIAT

DROITS DE VOTE



NOMBRE DE TITRES : 4 354 539

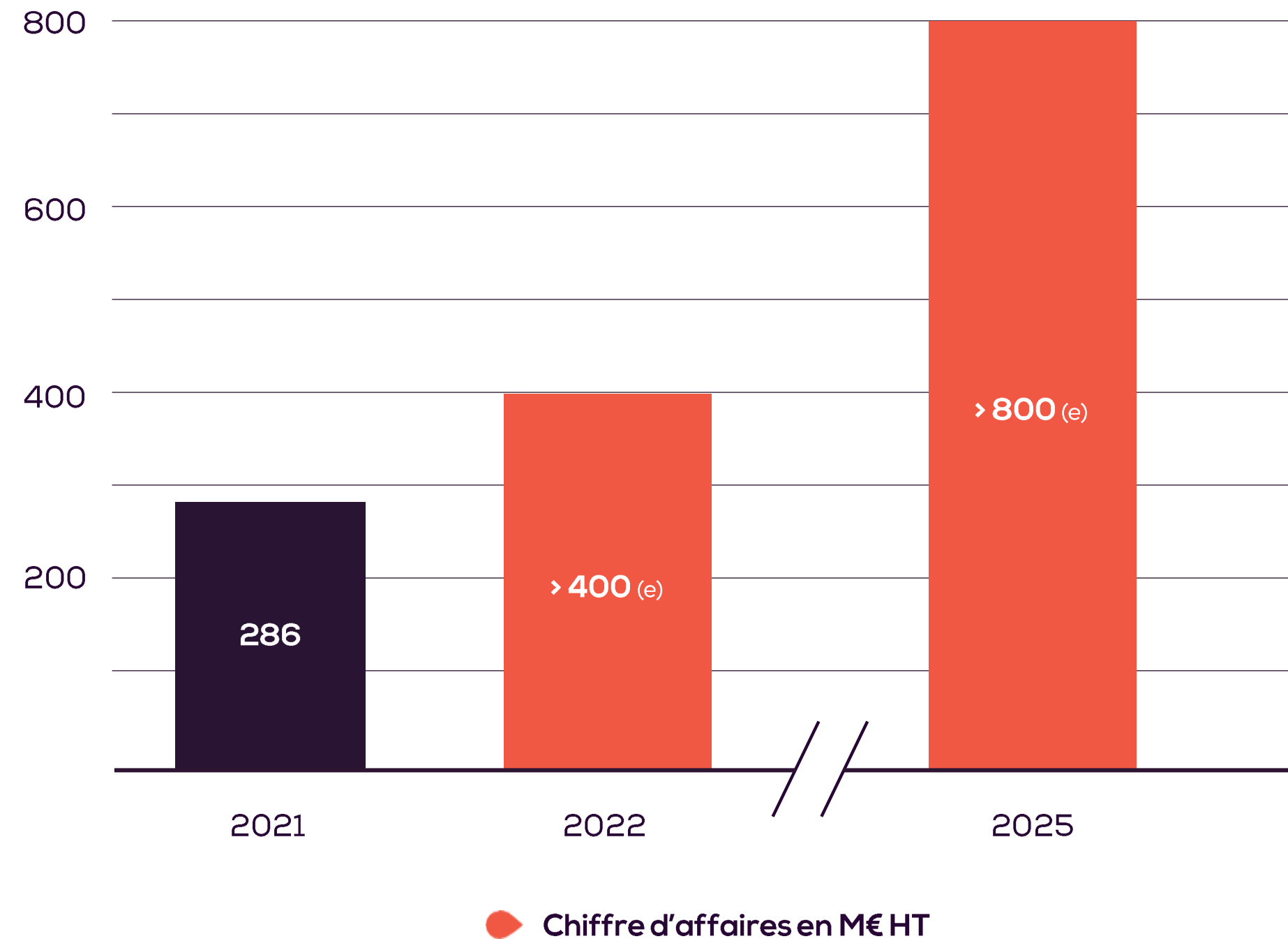


NOMBRE DE DROITS DE VOTE : 6 304 520

CONFIRMATION DES PERSPECTIVES 2022-2025

2022 : LA PLUS FORTE CROISSANCE DU GROUPE EN UN AN

2025 : UNE CROISSANCE EMBARQUÉE SÉCURISÉE



AMBITIONS 2025

● En avance

CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDÉ

> 800 M€

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

8%



ANNEXES

FICHE BOURSIÈRE

AUGMENTATION DE CAPITAL — INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

FICHE BOURSIÈRE

Marché : Euronext Growth

ISIN : FR0011858190

Mnémono : ALREA

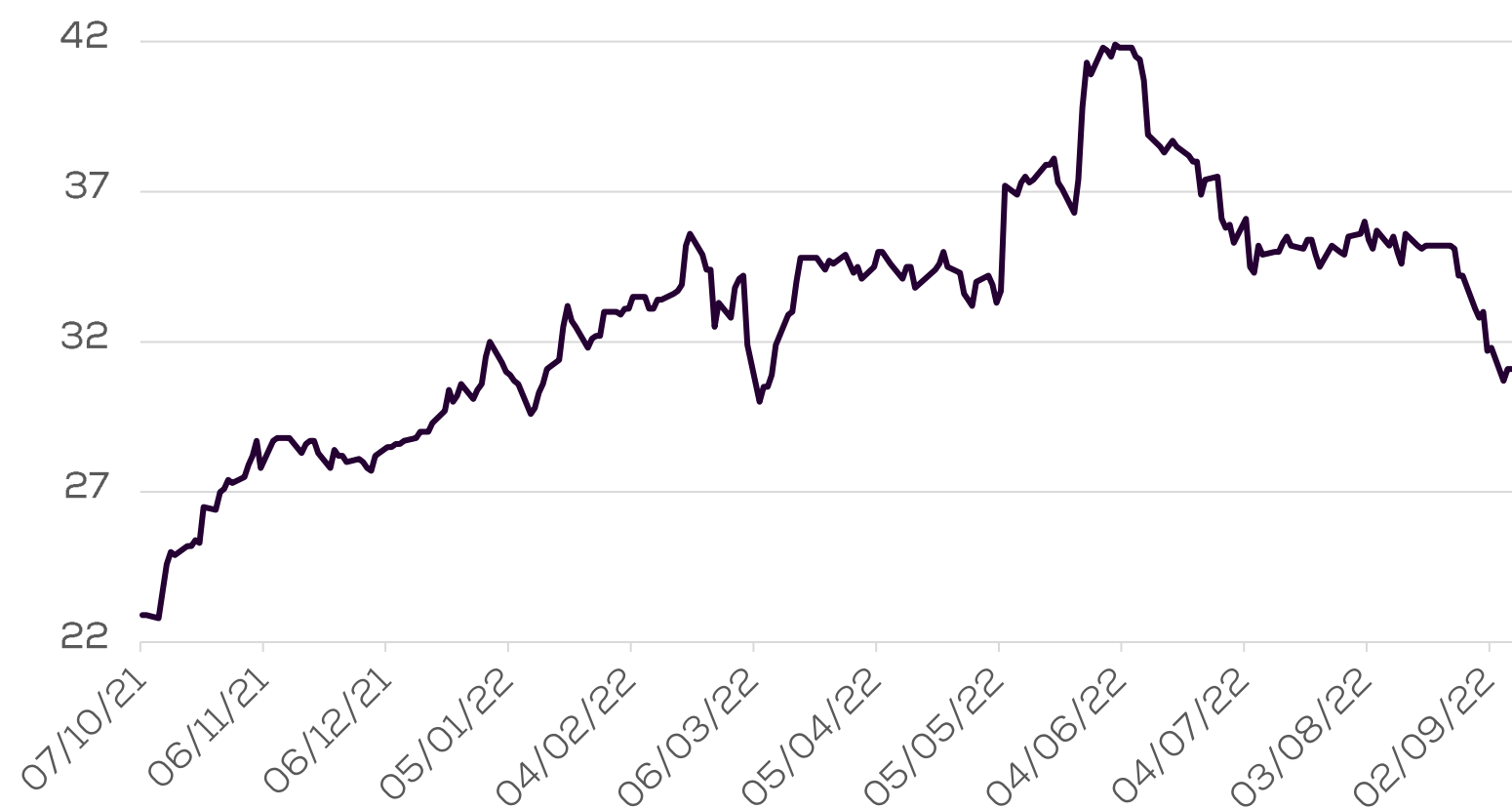
Nombre de titres : 4 354 539

Cours de bourse au 12/09/22 : 31,0 €

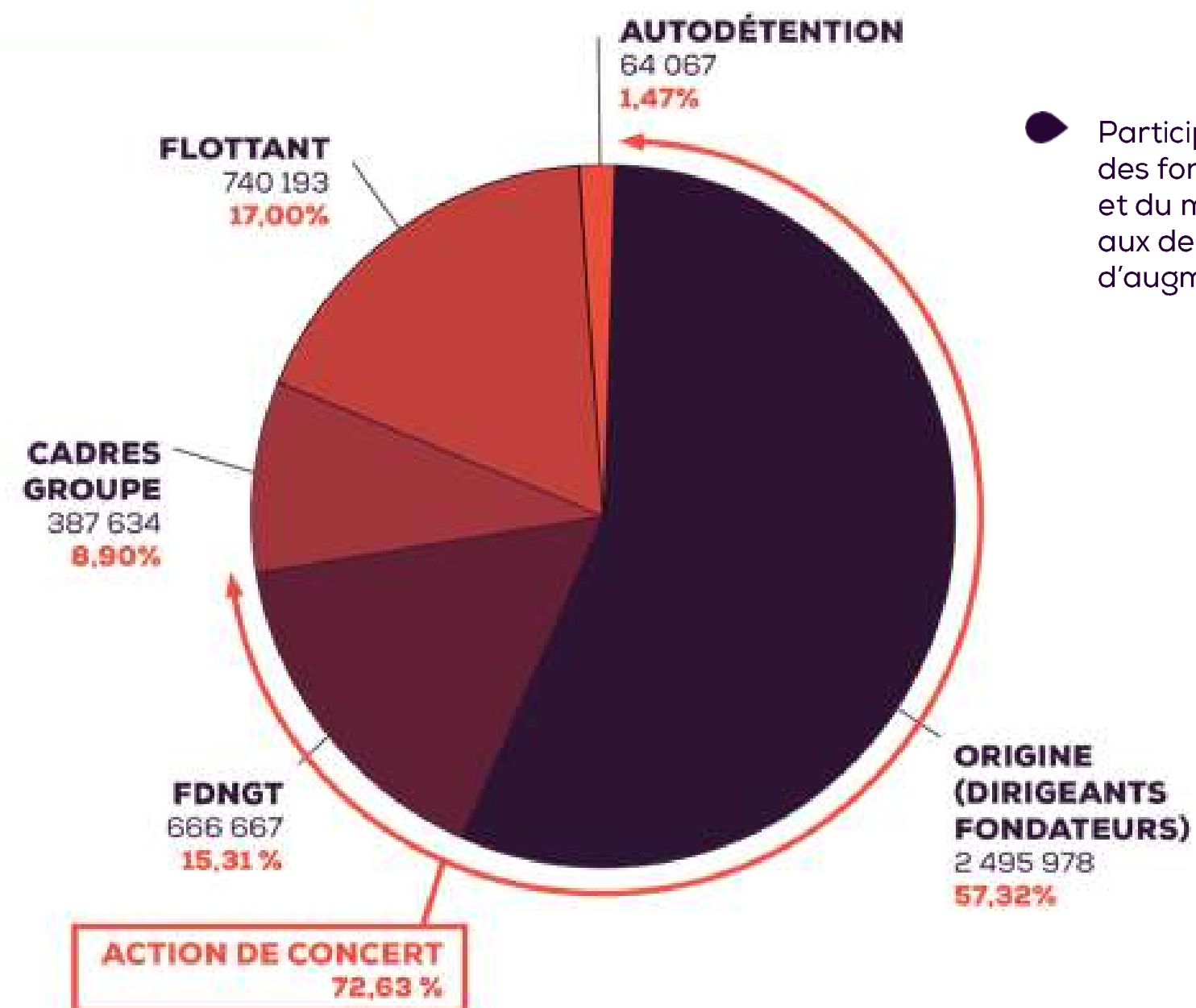
Capitalisation boursière : 135 M€



ÉVOLUTION DU COURS



ACTIONNARIAT



● Participation significative des fondateurs et du management aux dernières opérations d'augmentation de capital

FINANCIÈRE DU NOGENTAIS (FDNGT), SOCIÉTÉ D'INVESTISSEMENT DE LA FAMILLE SOUFFLET

- Holding de la famille SOUFFLET, résultante de la cession du Groupe éponyme à l'union de coopératives agricoles InVivo, en 2021

- Fondé en 1900, le **Groupe SOUFFLET** s'est développé de père en fils en tant qu'entreprise agroalimentaire française de dimension internationale.

Premier collecteur privé de céréales en Europe et acteur incontournable sur le marché mondial du malt, implanté dans 23 pays et comptant 6 585 collaborateurs, le Groupe SOUFFLET a réalisé sur l'exercice 2020-21 un chiffre d'affaires de 4,617 Md€.

- Présidée par l'industriel français **Jean-Michel SOUFFLET**, ancien président du directoire du Groupe SOUFFLET
- Accompagne les entrepreneurs à fort potentiel et dont elle partage les valeurs dans leurs projets de développement

PRINCIPAUX TERMES DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL

- Suppression du droit préférentiel de souscription
- Montant total de **35.000.010 €**
- Au profit de catégories de bénéficiaires :
 - **30 M€** souscrits par la holding familiale Financière du Nogentais
 - **5 M€** souscrits par les dirigeants fondateurs et managers de REALITES
- Émission de 777.778 actions ordinaires nouvelles
- Prix de souscription : 45 € par action
 - soit 6,53 € de valeur nominale et 38,47 € de prime d'émission
- Action de concert entre oRigine et Financière du Nogentais
- **Capital social à la suite de l'opération : 28.435.139,67 €** divisé en 4.354.539 actions d'une valeur nominale de 6,53 euros chacune, de même catégorie, entièrement libérées



MERCI !

Relations analystes/investisseurs

REALITES - Arnaud Tesson

+33 2 40 75 50 91 - a.tesson@realites.com

Relations presse

CAPVALUE - Gilles Broquelet

+33 1 80 81 50 00 - info@capvalue.fr

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

utiles
MAINTENANT

utiles
EN ACTIONS
LE CLUB DES ACTIONNAIRES DE REALITES