

COMMUNIQUE DE PRESSE

Résultats annuels 2020 supérieurs aux attentes Fort potentiel de croissance attendu sur 2021

- **Croissance du chiffre d'affaires et amélioration de la rentabilité supérieures aux attentes sur 2020 :**
 - Chiffre d'affaires en forte croissance à 204,8 M€ (+ 23,8% vs. 2019) supérieur aux attentes (190 M€)
 - EBITDA en progression à 24,3 M€ faisant ressortir un taux de marge à 11,9% supérieur aux attentes (10,4%)
- **Proposition de distribution d'un dividende de 0,70€ par action**
- **Perspectives 2021 très favorables :**
 - Confirmation de la croissance attendue à travers la dynamique des indicateurs de production de développement et commerciaux en ce début d'année
 - Réitération d'un objectif de chiffre d'affaires attendu supérieur à 250 M€
 - Fixation d'un objectif de résultat opérationnel autour de 17 M€

Saint-Herblain, le 25 mars 2021, 18h - Le Conseil d'administration du groupe de développement territorial REALITES s'est réuni le 23 mars 2021 et a arrêté les comptes consolidés 2020.

<i>En millions d'euros HT</i>	31/12/2020	31/12/2019	<i>Variation</i>
Chiffre d'affaires	204,8	165,4	+23,8%
EBITDA	24,3	19,3	+25,8%
<i>Taux de marge EBITDA</i>	<i>11,9%</i>	<i>11,7%</i>	
Résultat opérationnel	13,6	15,9	-14,3%
<i>Taux de marge opérationnelle</i>	<i>6,6%</i>	<i>9,6%</i>	
Résultat net	7,9	8,9	-11,2%
<i>Taux de marge nette</i>	<i>3,9%</i>	<i>5,4%</i>	
Résultat net part du Groupe	6,1	7,6	-19,7%
<i>BNPA</i>	<i>1,72</i>	<i>2,89</i>	

Données consolidées auditées, comptes en normes IFRS.

Croissance soutenue de l'activité

Malgré un contexte sanitaire et administratif (fort recul de délivrance des permis) défavorable, REALITES a réalisé en 2020 un chiffre d'affaires de 204,8 M€ en progression de 23,8% par rapport à 2019, soit un niveau nettement supérieur à celui de 190 M€ initialement prévu.

La hausse du chiffre d'affaires a bénéficié d'une croissance soutenue de l'activité principale de Maîtrise d'ouvrage (+15%) mais également de la montée en puissance des nouvelles activités de Maîtrise d'usage (notamment HEURUS et CAP'ETUDES) qui ont contribué pour 14,6 M€ au chiffre d'affaires consolidé du groupe.

L'exercice 2020 confirme la pertinence de la stratégie de diversification (Maîtrise d'usage, grands projets urbains, international) engagée par la Groupe et de son engagement pour le développement intelligent des territoires. La complémentarité naturelle des deux pôles de Maîtrise d'ouvrage et de Maîtrise d'usage permet ainsi d'accélérer le développement et d'améliorer la récurrence des revenus du Groupe.

Indicateur essentiel de la croissance à court / moyen terme du groupe, le niveau de réservations est également en forte progression (291 M€ en 2020 vs. 244 M€ en 2019). Le montant des transactions actées atteint un nouveau record à 229 M€ (+11% par rapport à 2019) alors que le marché national affiche une décroissance globale de -32% (source ECLN, SDES CGDD) sur cet indicateur.

Le pourcentage de stock achevé demeure très bas à 1,2% de l'offre globale, en % du nombre de lots (vs. 4,7% au niveau national - source FPI).

Forte progression de l'EBITDA

L'EBITDA est en hausse sensible à 24,3 M€ (+25,8% vs. 2019) faisant ressortir un taux de marge de 11,9% supérieur aux anticipations à 10,4% précédemment communiquées. Après un premier semestre fortement impacté par le premier confinement, mais grâce à une politique volontariste de reprise rapide des chantiers, l'activité a fortement rebondi au cours du second semestre avec notamment un montant de réservations et d'actes très élevé sur le dernier trimestre de l'année.

Retraité de l'impact du changement de méthode de consolidation de la filiale HEURUS, le taux d'EBITDA 2019 atteint 9,2% (après retraitement) contre 11,7% sur l'exercice 2020.

Le résultat opérationnel de l'année s'établit à 13,6 M€, en hausse de 27,1% par rapport au résultat opérationnel retraité de l'opération HEURUS de 2019, soit 10,7 M€.

Malgré le contexte, le Groupe a également poursuivi sa politique volontariste d'investissement et de structuration en lien avec son fort développement. Cet investissement se traduit par une augmentation de sa masse salariale de 21% à périmètre constant (+43% avec la consolidation de la Maîtrise d'usage).

Après prise en compte d'un résultat financier de -4,5 M€ et d'une charge d'impôt de 1,3 M€, le résultat net s'établit à 7,9 M€ pour un Résultat Net Part de Groupe à 6,1 M€.

Dans un marché durement affecté par la crise sanitaire, REALITES affiche des indicateurs de rentabilité en croissance, validant la robustesse de son modèle économique.

Contribution à la rentabilité par métier

Avec la reprise de la totalité du capital d'HEURUS (gestion de résidences services pour séniors) au 1^{er} janvier et l'acquisition en deux temps de 84% du capital du groupe CAP'ETUDES (gestion de résidences services étudiantes), REALITES entend accélérer le développement de son pôle Maîtrise d'usage. Avec une taille de près de 15 M€, cette activité devient significative à l'échelle du groupe.

La contribution aux résultats par segment est présentée pour la première fois en 2020 :

<i>En millions d'euros HT</i>	Maîtrise d'ouvrage	%	Maîtrise d'usage	%	Total
Chiffre d'affaires	190,1	100%	14,6	100%	204,8
EBITDA	17,2	9,0%	7,1	48,6%	24,3
Dotations aux amortissements et aux provisions	-3,2	-1,7%	-7,5	-51,4%	-10,7
Résultat opérationnel	14,0	7,4%	-0,4	-2,7%	13,6

La Maîtrise d'ouvrage, métier historique du groupe, représente 93% du chiffre d'affaires total et demeure le premier relais de croissance du groupe sur les prochaines années.

A date, ce pôle est en phase de structuration et de développement et certaines de ses activités n'ont pas encore atteint leur seuil de rentabilité (HEURUS, UP2PLAY). La contribution de la Maîtrise d'usage à la rentabilité du Groupe doit s'apprécier à moyen terme.

En conjuguant les deux métiers avec des interactions fortes au niveau de la construction des résidences (contribuant à hauteur de 60 M€ au montant global des réservations sur 2020), REALITES entend tirer parti de fortes synergies et réduire à terme une partie de la cyclicité de son activité, tout en bénéficiant d'un accroissement de la profitabilité de la Maîtrise d'usage.

Renforcement de la structure financière en lien avec la croissance annoncée

Au 31/12/2020, la structure financière du Groupe se présente ainsi :

<i>En millions d'euros HT</i>	31/12/2020	31/12/2019
Dettes sur emprunts obligataires	72,3	48,6
Ouverture de crédits aux SCCV	34,9	25,2
Autres dettes financières	59,1	27,2
Trésorerie active	-76,2	-42,8
Endettement net	90,2	58,1
Capitaux propres	102,8	75,6
Gearing hors dettes liées à des actifs immobiliers	88%	77%

REALITES a dégagé en 2020 une capacité d'autofinancement d'un montant de 25,5 M€, illustrant la forte génération de cash provenant de son activité.

Durant l'exercice, le Groupe a poursuivi les travaux engagés sur les deux dernières années de consolidation de ses ressources financières afin d'anticiper ses besoins actuels et futurs dans le cadre du plan Ambition 2025 et d'assurer son indépendance financière en renforçant sa trésorerie, au plus haut historique à la clôture (trésorerie active à 76,2 M€).

Le Groupe a ainsi procédé avec succès à une augmentation de capital par offre au public avec maintien du droit préférentiel de souscription pour un montant de 14,8 M€ et une autre réservée à 49 managers du Groupe pour 4,9 M€. Ces derniers ont également souscrit à cette occasion pour 4,8 M€ de Titres Super Subordonnés à Durée de Vie Indéterminée. Cette forte contribution des managers au capital de REALITES affirme l'adhésion des équipes au projet d'entreprise Ambitions 2025.

En complément, REALITES a recouru à de l'endettement bancaire et obligataire supplémentaire pour un montant brut de 76,6 M€. A fin 2020, le montant de la dette tirée s'élève à 166,3 M€ à comparer à 101,0 M€ un an plus tôt.

La trésorerie du groupe au 31/12/2020 est en progression de 33,4 M€ et atteint 76,2 M€.

La dette nette (hors dettes foncière) s'élève à 90,2 M€ fin 2020, et fait ressortir un gearing maîtrisé de 88%.

La maîtrise du niveau d'endettement traduit la politique de maîtrise des risques poursuivie par le management ces dernières années et l'agilité du Groupe à réagir et à se financer, même en période de crise.

Proposition de distribution de dividende

Compte tenu des bonnes performances réalisées en 2020, le Conseil d'Administration proposera à la prochaine assemblée générale des actionnaires un dividende unitaire de 0,70€, soit une distribution maximale de 2,5 M€.

Par ce dividende, REALITES souhaite récompenser la fidélité de ses actionnaires qui ont renoncé en 2020 à la distribution d'un dividende pour préserver les liquidités de la société.

Perspectives d'activités 2021 très favorables

Le carnet de commandes à fin 2020 atteint près de 2 milliards d'euros en progression de 30,5% par rapport à la situation de fin 2019. Il se compose du portefeuille foncier pour 1 336 M€, de l'offre commerciale pour 231 M€ et du backlog commercial pour 337 M€. Ce dernier élément illustre le chiffre d'affaires embarqué au 31/12/2020 et non reconnu à cette date.

Sur un marché marqué par une crise de l'offre, l'offre commerciale disponible au 31/12/2020 est en forte hausse à 231 M€ (vs. 165 M€ au 31/12/2019) soit une croissance de 39,8% grâce à de nombreux lancements commerciaux réalisés au cours du deuxième semestre 2020.

Enfin, concernant l'activité Maîtrise d'usage, l'ouverture prévue de nouveaux établissements (HEURUS, CAP'ETUDES et UP2PLAY) et le développement des activités existantes devraient permettre d'atteindre un chiffre d'affaires autour de 18 M€.

Ces indicateurs favorables et la très forte visibilité des activités du Groupe l'amènent à anticiper la poursuite de sa croissance en 2021 à minima sur le même niveau que les deux derniers exercices avec un objectif de chiffre d'affaires attendu supérieur à 250 M€.

Sur le plan de la rentabilité, compte tenu de la maturité et du poids relatif des activités, le management vise un objectif de 17 M€ de résultat opérationnel.

L'exercice 2021 s'inscrit ainsi pleinement dans le plan « Ambitions 2025 » présenté à la communauté financière le 28 janvier 2021.

REALITES entend enfin poursuivre en 2021 ses actions en ligne avec sa raison d'être : « Être utiles partout, tout le temps, au développement intelligent des territoires ». Un leitmotiv qui, associé à quatre objectifs sociétaux, lui a permis d'adopter le statut d'entreprise à mission en janvier dernier.

Le rapport financier annuel détaillant l'ensemble des comptes sera disponible en téléchargement le 9 avril 2021 sur le site www.groupe-realites.com, dans la rubrique Finance/Publications légales.

Agenda financier

26 mars à 9h30 : Réunion SFAF de présentation des comptes annuels 2020 en visioconférence

À propos de REALITES

REALITES est un développeur territorial qui construit avec et pour les villes et les métropoles de nouvelles solutions porteuses de sens, créatrices de valeurs, d'attractivité et de développement économique. De l'activation des territoires par la maîtrise d'usage (résidences services pour séniors et pour étudiants, complexes indoor sports et loisirs, solutions innovantes en santé et bien-être...) à leur concrétisation par la maîtrise d'ouvrage (logements, habitat géré, commerces, bureaux, locaux d'activités...), REALITES s'attache à faire émerger et vivre le projet qui corresponde le mieux possible aux besoins d'une ville, d'un arrondissement ou d'un quartier. Engagé pour la protection de l'enfance via son Fonds de dotation, pour l'intégration et la réussite avec le Nantes Atlantique Handball et le Red Star FC, REALITES est le premier maître d'ouvrage à adopter le statut d'entreprise à mission en France. REALITES a pris l'engagement d'être « utile partout, tout le temps, au développement intelligent des territoires », un leitmotiv soutenu par quatre objectifs sociétaux.

Fondé en 2003 par Yoann CHOIN-JOUBERT, son PDG, REALITES intervient en France et en Afrique (Maroc). Fort de plus de 520 collaborateurs, REALITES a enregistré, en 2020, un chiffre d'affaires de 204 millions d'euros HT. REALITES est coté sur le marché Euronext Growth depuis 2014 (code Isin : FR0011858190, Mnémo : ALREA).

Pour en savoir plus : www.groupe-realites.com



[Rejoignez Utiles en Actions,](#)
[le Club Actionnaires de REALITES](#)

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

Glossaire

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.

Réservation : 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.