

<b>Achat</b>	<i>Potentiel</i>	29%
<b>Objectif de cours</b>		<b>35,00 €</b>
Cours au 26/03/2021		27,10 €
Euronext Growth Paris		
Reuters / Bloomberg	ALREA.PA / ALREA FP	

Performances (%)	Ytd	1m	3m	12m
Perf. Absolue	18,9%	0,4%	26,0%	53,4%
Perf CAC Small	9,6%	0,7%	11,0%	68,4%

**Informations boursières**

Capitalisation (M€)	96,9
Nb de titres (en millions)	3,58
Volume moyen 12 mois (titres)	2 150
Extrêmes 12 mois	16,46 € 28,00 €

**Actionnariat**

Doge Invest	64,9%
Cadres Groupe	7,3%
Flottant	26,0%
Autodétention	1,9%

**Données financières (en M €)**

	au 31/12	2019	2020e	2021e	2022e
CA	165,4	204,8	250,8	366,1	
var %	23,8%	23,9%	22,5%	46,0%	
EBE	19,2	24,3	26,4	34,8	
%CA	11,6%	11,9%	10,5%	9,5%	
REX	15,9	13,6	17,4	24,9	
%CA	9,6%	6,6%	7,0%	6,8%	
RN consolidé	9,0	7,9	8,6	12,8	
%CA	5,4%	3,9%	3,4%	3,5%	
Bnpa (€)	2,86	1,71	1,79	2,69	
ROCE (%)	7%	5%	5%	6%	
ROE (%)	13%	7%	6%	8%	
Gearing* (%)	77%	79%	87%	104%	
Dette nette	69,0	89,5	101,0	134,3	
Dividende n (€)	0,00	0,60	0,72	1,08	
Yield (%)		2%	3%	4%	

\*Hors dette Foncière

**Ratios**

	2019	2020e	2021e	2022e
VE/CA (x)	0,9	0,8	0,8	0,6
VE/EBE (x)	7,6	7,2	7,6	6,5
VE/ROC (x)	9,3	12,8	11,5	9,1
PE (x)	7,9	12,1	15,1	10,1

**Analyste :**

Louis-Marie de Sade  
01 44 70 20 77  
Imdesade@elcorp.com

# Réalités

Immobilier

## Excellent exercice, 2021 sous les meilleurs auspices

### Publication des résultats annuels

Après avoir annoncé un CA 2020 en forte croissance à 204,8 M€ et dépassant pour la première fois le cap des 200 M€. Groupe Réalités publie des résultats annuels de très bonne facture, au-dessus de nos attentes. La société anticipe un exercice 2021 selon la même dynamique

### Un EBITDA en amélioration

Malgré un contexte sanitaire compliqué impactant notamment le S1, le S2 a été marqué par un rebond de l'activité avec notamment une forte progression des réservations et des actes. Poursuivant sa structuration et notamment fort de l'intégration globale pour la première fois du pôle Maîtrise d'Usage, le Groupe a vu sa masse salariale augmenter de +43,2% à 31,5 M€ (dont +21% en lien avec des investissements visant à renforcer les équipes pour faire face au fort développement actuel). L'EBITDA ressort ainsi en croissance de +25,8% à 24,3 M€ (vs 19,3 M€ en 2019) et le Résultat Opérationnel s'affiche à 13,6 M€ vs 15,9 M€. A noter que le RO de 2019 a été impacté par un changement de méthode comptable entraînant une revalorisation d'Heurus. Retraité de cet impact le RO 2019 ressort à 10,7 M€. Enfin, après prise en compte d'un résultat financier -4,5 M€ et d'une charge d'impôts de 1,3 M€, le RN ressort à 7,9 M€ et le RNpg à 6,1 M€.

### La Maîtrise d'Ouvrage, moteur du Groupe

Activité historique de Réalités, la Maîtrise d'Ouvrage totalise en 2020 190,1 M€ de CA et affiche un EBITDA de 17,2 M€ (marge de 9,0%) et un RO de 14,0 M€ (marge de 7,4%). Ce pôle devrait rester la première source de croissance dans les prochaines années.

### La Maîtrise d'Usage, montée en puissance en cours

Actuellement en phase d'accélération et de diversification vers d'autres usages, la Maîtrise d'Usage a contribué cette année à hauteur de 14,6 M€ dans le CA Groupe. Alors que certaines activités n'ont pas encore atteint leur point mort (Heurus, UP2PLAY (fermé à l'heure actuelle au cause de la Covid)), l'EBITDA ressort néanmoins à 7,1 M€ soit une marge de 48,6%. Après comptabilisation des DAP, le RO ressort quasiment à l'équilibre à -0,4 M€. Le pôle devrait continuer sa montée en puissance pendant les prochaines années avec la livraison de nombreuses résidences permettant ainsi à terme de 1/ d'augmenter la rentabilité du Groupe et 2/ de lisser une partie de la cyclicité de l'activité de Réalités.

### Une structure financière solide

Année de structuration, Réalités a procédé en 2020 à deux augmentations de capital, l'une avec offre au public avec maintien du DPS de 14,8 M€ et l'autre réservée à 49 managers pour 4,9 M€ (à noter que ces derniers ont aussi souscrit pour 4,8 M€ de titres super-subordonnés à durée indéterminée). Dans le même temps le Groupe a vu son endettement net passer de 58,1 M€ à 90,2 M€ soit un gearing (hors dette Foncière) maîtrisé de 88%.

### Distribution de dividende proposé

Fort de ces bonnes performances en 2020, un dividende de 0,70 € par action sera proposé lors de la prochaine AG soit une distribution maximale de 2,5 M€.

### Une dynamique qui devrait se poursuivre

Après avoir annoncé son plan Ambitions 2025 avec l'objectif de multiplier par 4 son CA à horizon 2025, Réalités s'attend à une nouvelle année de forte croissance. Fort 1/ d'un carnet de commandes de près de 2 Mds€ et d'un backlog commercial de 337 M€ (CA embarqué non reconnu) pour la Maîtrise d'Ouvrage et 2/ de la montée en puissance de la Maîtrise d'Usage avec la livraison de nouvelles résidences et le développement des projets existants, la société s'attend à un CA supérieur à 250 M€ dont 18 M€ pour la Maîtrise d'Usage, soit une croissance autour de 23%. A ce titre nous attendons un CA de 250,8 M€e. Cette croissance devrait être accompagnée d'une amélioration du RO qui devrait totaliser 17 M€ selon l'objectif du management (17,4 M€e selon nous). Au vu de la dynamique actuelle et des projets en cours nous sommes confiants dans ces résultats.

### Recommandation

**Suite à cette publication et à la mise à jour des paramètres de marché, notre objectif de cours ressort inchangé à 35,00 € et notre recommandation reste à Achat.**

<b>Compte de résultat (M€)</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020e</b>	<b>2021e</b>	<b>2022e</b>
Chiffre d'affaires	128,9	133,6	165,4	204,8	250,8	366,1
Excédent brut d'exploitation	7,0	12,2	19,2	24,3	26,4	34,8
Résultat d'exploitation	6,8	9,1	15,9	13,6	17,4	24,9
Résultat financier	0,0	-0,2	-4,9	-4,5	-6,7	-8,2
Impôts	0,1	-1,5	-2,0	-1,2	-2,1	-3,9
Résultat net consolidé	7,7	7,4	9,0	7,9	8,6	12,8
Part des minoritaires	3,8	3,1	1,4	1,8	2,2	3,2
Résultat net part du groupe	3,9	4,3	7,6	6,1	6,4	9,6
<b>Bilan (M€)</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020e</b>	<b>2021e</b>	<b>2022e</b>
Actifs non courants	22,0	22,6	63,8	93,0	117,2	139,1
<i>dont goodwill</i>	0,2	0,3	9,8	12,4	12,4	12,4
BFR	64,3	77,2	118,7	150,9	167,8	216,7
Disponibilités + VMP	25,3	44,2	42,8	74,4	83,1	69,2
Capitaux propres	53,2	52,7	75,6	100,0	105,4	120,8
Emprunts et dettes financières	53,8	83,5	111,7	163,9	184,1	203,5
Dettes IFRS 16	ns	ns	24,4	40,8	65,1	87,0
Total Bilan	182,6	247,8	367,8	486,1	573,1	736,1
<b>Tableau de flux (M€)</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020e</b>	<b>2021e</b>	<b>2022e</b>
Marge Brute d'autofinancement	8,2	12,6	8,1	10,9	11,4	16,9
Variation de BFR	0,4	-13,5	-42,1	-32,2	-16,9	-48,9
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>6,4</b>	<b>-4,1</b>	<b>-38,5</b>	<b>-21,2</b>	<b>-5,5</b>	<b>-32,0</b>
Investissements opérationnels nets	-3,2	-3,4	-5,1	-13,1	-2,8	-4,0
Investissements financiers nets	3,2	0,5	6,5	-2,7	0,0	0,0
<b>Flux nets de trésorerie liés aux investissements</b>	<b>0,0</b>	<b>-2,8</b>	<b>1,3</b>	<b>-32,2</b>	<b>-27,1</b>	<b>-25,9</b>
Augmentation de capital	0,0	0,0	22,0	19,7	0,0	0,0
Variation emprunts	6,9	24,7	9,0	52,2	20,2	19,4
Variation emprunts IFRS 16	0,0	0,0	0,0	16,4	24,3	21,9
Dividendes versés	-1,6	-3,8	-4,5	0,0	-2,1	-2,6
Autres	0,6	0,1	6,7	-3,2	-1,1	5,2
<b>Flux nets de trésorerie liés au financement</b>	<b>5,9</b>	<b>21,0</b>	<b>33,3</b>	<b>85,1</b>	<b>41,3</b>	<b>43,9</b>
Variation de la trésorerie	12,3	14,1	-3,8	31,7	8,7	-14,0
<b>Ratios (%)</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020e</b>	<b>2021e</b>	<b>2022e</b>
Variation chiffre d'affaires	53,0%	3,6%	23,8%	23,9%	22,5%	46,0%
Marge EBE	5%	9%	12%	12%	11%	10%
Marge opérationnelle courante	4%	8%	10%	7%	7%	7%
Marge opérationnelle	5%	7%	10%	7%	7%	7%
Marge nette	3%	3%	5%	3%	3%	3%
Investissements opérationnels nets/CA	3%	3%	3%	6%	1%	1%
BFR/CA	50%	58%	72%	74%	67%	59%
ROCE	4%	7%	7%	5%	5%	5%
ROE	12%	13%	13%	7%	6%	8%
Payout	40%	40%	0%	35%	40%	40%
Dividend yield	3%	4%	0%	3%	3%	4%
<b>Ratios d'endettement</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020e</b>	<b>2021e</b>	<b>2022e</b>
Gearing hors foncière (%)	54%	75%	77%	79%	87%	104%
Dettes nettes/EBE	4,0	3,2	3,6	3,7	3,8	3,9
EBE/charges financières	97,9	32,9	5,2	5,4	3,9	4,3
<b>Valorisation</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020e</b>	<b>2021e</b>	<b>2022e</b>
Nombre d'actions (en millions)	2,6	2,6	2,6	3,6	3,6	3,6
Nombre d'actions moyen (en millions)	2,6	2,6	2,6	3,1	3,6	3,6
Cours (moyenne annuelle en euros)	21,9	16,0	22,9	20,6	27,1	27,1
(1) Capitalisation boursière moyenne	56,7	41,3	59,4	63,4	96,9	96,9
(2) Dette nette (+) / trésorerie nette (-)	28,5	39,3	69,0	89,5	101,0	134,3
(3) Valeur des minoritaires	21,8	19,4	18,1	13,9	5,4	-1,6
(4) Valeur des actifs financiers	-6,1	-3,6	-3,2	-0,7	-3,4	-3,4
Valeur d'entreprise = (1)+(2)+(3)-(4)	113,0	103,7	149,6	167,6	206,8	233,2
PER	14,5	9,7	7,9	12,1	15,1	10,1
VE / EBE	14,7	8,0	7,6	7,2	7,6	6,5
VE / ROC	19,7	9,5	9,3	12,8	11,5	9,1
VE / CA	0,8	0,7	0,9	0,8	0,8	0,6
P/B	1,1	0,8	0,8	0,7	0,9	0,8
<b>Données par action (€)</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Bnpa	0,89	2,06	2,86	1,71	1,79	2,69
Book value/action	20,5	20,3	29,2	28,0	29,5	33,8
Dividende /action	0,60	0,66	0,00	0,60	0,72	1,08

**Système de recommandations :**

Les recommandations d'EuroLand Corporate portent sur les douze prochains mois et sont définies comme suit :

- Achat** : Potentiel de hausse du titre supérieur à 15% en absolu par rapport au cours actuel, assorti d'une qualité des fondamentaux.  
**Accumuler** : Potentiel de hausse du titre compris entre 5% et 15% en absolu par rapport au cours actuel.  
**Neutre** : Potentiel du titre compris entre -5% et +5% en absolu par rapport au cours actuel.  
**Alléger** : Potentiel de baisse du titre compris entre 5% et 15% en absolu par rapport au cours actuel.  
**Vente** : Potentiel de baisse du titre supérieur à 15% en absolu par rapport au cours actuel, valorisation excessive.  
**Sous revue** : La recommandation est sous revue en raison d'une opération capitalistique (OPA / OPE / Augmentation de capital...), d'un changement d'analyste ou d'une situation de conflit d'intérêt temporaire entre EuroLand Corporate et l'émetteur.

**Historique de recommandations**

**Achat** : Depuis le 27/01/2021

**Accumuler** : (-)

**Neutre** : (-)

**Alléger** : (-)

**Vente** : (-)

**Sous revue** :

**Méthodes d'évaluation :**

**Ce document peut évoquer des méthodes d'évaluation dont les définitions résumées sont les suivantes :**

1/ Méthode des comparaisons boursières : les multiples de valorisation de la société évaluée sont comparés à ceux d'un échantillon de sociétés du même secteur d'activité, ou d'un profil financier similaire. La moyenne de l'échantillon établit une référence de valorisation, à laquelle l'analyste ajoute le cas échéant des décotes ou des primes résultant de sa perception des caractéristiques spécifiques de la société évaluée (statut juridique, perspectives de croissance, niveau de rentabilité...).

2/ Méthode de l'ANR : l'Actif Net Réévalué est une évaluation de la valeur de marché des actifs au bilan d'une société par la méthode qui apparaît la plus pertinente à l'analyste.

3/ Méthode de la somme des parties : la somme des parties consiste à valoriser séparément les activités d'une société sur la base de méthodes appropriées à chacune de ces activités puis à les additionner.

4/ Méthode des DCF : la méthode des cash-flows actualisés consiste à déterminer la valeur actuelle des liquidités qu'une société dégagera dans le futur. Les projections de cash flows sont établies par l'analyste en fonction de ses hypothèses et de sa modélisation. Le taux d'actualisation utilisé est le coût moyen pondéré du capital, qui représente le coût de la dette de l'entreprise et le coût théorique des capitaux propres estimés par l'analyste, pondérés par le poids de chacune de ces deux composantes dans le financement de la société.

5/ Méthode des multiples de transactions : la méthode consiste à appliquer à la société évaluée les multiples observés dans des transactions déjà réalisées sur des sociétés comparables.

6/ Méthode de l'actualisation des dividendes : la méthode consiste à établir la valeur actualisée des dividendes qui seront perçus par l'actionnaire d'une société, à partir d'une projection des dividendes réalisée par l'analyste et d'un taux d'actualisation jugé pertinent (généralement le coût théorique des fonds propres).

7/ Méthode de l'EVA : la méthode "Economic Value Added" consiste à déterminer le surcroît annuel de rentabilité dégagé par une société sur ses actifs par rapport à son coût du capital (écart également appelé "création de valeur"). Ce surcroît de rentabilité est ensuite actualisé pour les années à venir avec un taux correspondant au coût moyen pondéré du capital, et le résultat obtenu est ajouté à l'actif net comptable.

**DETECTION DE CONFLITS D'INTERETS POTENTIELS**

Corporate Finance	Intérêt personnel de l'analyste	Détention d'actifs de l'émetteur	Communication préalable à l'émetteur	Contrat de liquidité	Contrat Eurovalue*
Non	Non	Non	Oui	Non	Oui

\* Animation boursière comprenant un suivi régulier en terme d'analyse financière.

La présente étude a été préparée par EuroLand Corporate indépendamment de (la « Société ») et est diffusée à titre purement informatif. Cette étude ne constitue ni ne fait partie d'aucune offre de cession ou de souscription de titres ni d'aucune invitation à une offre d'achat ou de souscription de titres. Ni la présente étude, ni une quelconque partie de cette étude, ne constitue le fondement d'un quelconque contrat ou engagement, et ne doit être utilisé à l'appui d'un tel contrat ou engagement ou constituer une incitation pour conclure un tel contrat ou engagement.

Toutes opinions, prévisions, projections et/ou estimations éventuellement formulées dans ce document sont entièrement celles d'EuroLand Corporate et sont données dans le cadre de ses activités usuelles de recherche et ne doivent pas être considérées comme ayant été autorisées ou approuvées par toute autre personne. Toutes opinions, prévisions, projections et/ou estimations éventuellement contenues dans cette étude reflètent le jugement d'EuroLand Corporate à la date à laquelle elle est publiée, et il ne peut être garanti que les résultats ou événements futurs soient en ligne avec ces opinions, prévisions, projections et/ou estimations. Ces opinions, prévisions, projections et/ou estimations peuvent faire l'objet de modifications par la suite sans préavis ni notification, leur exactitude n'est pas garantie et elles peuvent être incomplètes ou synthétisées. Ce document peut donc ne pas contenir toutes les informations relatives à la Société. EuroLand Corporate attire l'attention du lecteur sur le fait que dans le respect de la réglementation en vigueur, il peut arriver que ses dirigeants ou salariés possèdent à titre personnel des valeurs mobilières ou des instruments financiers susceptibles de donner accès aux valeurs mobilières émises par la Société, sans que ce fait soit de nature à remettre en cause l'indépendance d'EuroLand Corporate dans le cadre de l'établissement de cette étude. Tout investisseur doit se faire son propre jugement quant à la pertinence d'un investissement dans une quelconque valeur mobilière émise par la Société, en tenant compte des mérites et des risques qui y sont associés, de sa propre stratégie d'investissement et de sa situation légale, fiscale et financière. EuroLand Corporate n'a pas vérifié de manière indépendante les informations fournies dans cette étude. A ce titre, aucune déclaration ou garantie, implicite ou explicite, n'est donnée quant à la sincérité, l'exactitude, l'exhaustivité ou la véracité des informations, opinions, prévisions, projections et/ou estimations contenues dans la présente étude. EuroLand Corporate, ni aucun de ses membres, dirigeants, employés ou conseillers, ni toute autre personne n'accepte d'être tenu d'une quelconque responsabilité (en raison d'une négligence ou autrement) pour tout préjudice de quelque nature que ce soit qui résulterait de l'utilisation de la présente étude, de son contenu, de son exactitude, de toute omission dans la présente étude, ou encore lié d'une quelconque manière à la présente étude.

La présente étude ne peut être reproduite, communiquée ou diffusée, directement ou indirectement, dans son intégralité ou en partie, de quelque façon que ce soit sans l'accord d'EuroLand Corporate. Ce document ne peut être diffusé auprès de personnes soumises à certaines restrictions. Ainsi, en particulier, au Royaume-Uni, ce document s'adresse uniquement aux personnes qui (i) sont des professionnels en matière d'investissements au sens de l'article 19(5) du Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (tel qu'actuellement en vigueur, ci-après le « Financial Promotion Order »), (ii) sont visées à l'article 49(2) (a) à (d) (« high net worth companies, unincorporated associations etc. ») du Financial Promotion Order, (iii) sont en dehors du Royaume-Uni, ou (iv) sont des personnes à qui une invitation ou une incitation à s'engager dans des activités d'investissement (au sens de la section 21 du Financial Services and Markets Act 2000) dans le cadre de l'émission ou de la cession de toutes valeurs mobilières peut être légalement communiquée, directement ou indirectement (toutes ces personnes étant dénommées ensemble, les « Personnes Habilitées »). Ce document s'adresse uniquement aux Personnes Habilitées et ne peut être utilisé par aucune personne autre qu'une Personne Habilitée. Toute personne autre qu'une Personne Habilitée doit s'abstenir d'utiliser ou de se fonder sur le présent document et les informations qu'il contient. Ni ce document ni aucune copie de celui-ci ne peut être transmis ou distribué aux Etats-Unis d'Amérique, ou être distribués, directement ou indirectement, aux Etats-Unis d'Amérique. Tout manquement à cette restriction peut constituer une violation de la réglementation boursière des Etats-Unis d'Amérique. Ni le présent document ni aucune copie de celui-ci ne peut être transmis ou distribué au Canada, en Australie, ou au Japon. La distribution du présent document dans d'autres juridictions peut constituer une violation des dispositions légales et réglementaires en vigueur. Les personnes entrant en possession de ce document doivent s'informer et se conformer à ces lois et règlements. En acceptant de recevoir cette note de recherche, vous acceptez d'être lié par les restrictions visées ci-dessus.

**EuroLand Corporate**  
17 avenue George V  
75008 Paris  
01 44 70 20 80