

REALITES

# Réunion SFAF

RÉSULTATS S1 2023

14 SEPTEMBRE 2023

# Un marché de l'immobilier qui subit une mutation profonde

CONFORMÉMENT AU DIAGNOSTIC POSÉ PAR REALITES DÉBUT 2023

Des **coûts de construction** qui entament tout juste leur baisse

Des taux d'intérêt qui **continuent leur hausse**

**Une absence totale de réaction de la part de l'Etat**

Un secteur qui **acte d'un changement de paradigme**

# Un positionnement stratégique qui démontre toute sa pertinence dans la période

## NOTRE MÉTIER : DÉVELOPPEUR TERRITORIAL

Des projets qui pensent **l'Usage avant l'Ouvrage** et répondent à **des besoins en tension**

**Une activité de promotion diversifiée** en France et à l'International, avec du résidentiel, des opérations gérées et du tertiaire

**Un ancrage fort** dans les villes moyennes et les territoires « cœur de ville »

Une entreprise à mission **largement en avance sur les questions d'impact sociétal**

# Résultats semestriels S1 2023

# REALITES en croissance dans un marché en recul

Chiffre d'affaires

**187 M€**

+ 32,6 %

EBITDA

**22 M€**

+ 27,1 %

Résultat opérationnel

**13 M€**

+ 44,4 %

Capitaux propres

**161 M€**

Trésorerie active

**69 M€**

# Des résultats semestriels qui valident le modèle économique du Groupe

## COMPTE DE RÉSULTAT

Commentaires	En millions d'euros	30/06/2023	30/06/2022	Variation
▶ Un CA en hausse dans un contexte marché difficile	<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>187,1</b>	<b>141,1</b>	<b>+32,6 %</b>
	Achats consommés et charges externes	-144,1	-91,8	
	Charges de personnel	-32,9	-31,5	
	Impôts et taxes	-1,3	-1,0	
▶ Progression du taux de RO	Autres produits et charges opérationnels	13,7	0,5	
	Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	-0,2	0,3	
▶ Un résultat net impacté par l'évolution du résultat financier	<b>EBITDA</b>	<b>22,2</b>	<b>17,5</b>	<b>+27,1 %</b>
	EBITDA en % du CA	11,9%	12,4%	
	Dotations aux amortissements et aux provisions	-9,2	-8,5	
	<b>Résultat opérationnel</b>	<b>13,0</b>	<b>9,0</b>	<b>+44,4 %</b>
	RO en % du CA	7,0%	6,4%	
	Résultat financier	-8,6	-5,5	
	Impôt sur le résultat	-1,6	0,4	
	<b>Résultat net</b>	<b>2,8</b>	<b>3,9</b>	<b>-29,0 %</b>
	Dont part du Groupe	3,6	2,8	

# Des résultats qui confortent notre positionnement stratégique

## CONTRIBUTION DES ACTIVITÉS

### Commentaires

	En millions d'euros	MO France	MO International	MU	Foncière	Mayers	RSE	Opérations Inter-Paliers	TOTAL
<p>► Une Maîtrise d'Ouvrage France qui reste rentable</p> <p><b>Chiffre d'affaires</b></p>	21,8	178,5	7,8	16,9	1,1	6,7	0,3	-45,9	187,1
<p>► Une Maîtrise d'Ouvrage à l'international de plus en plus contributive</p> <p><b>EBITDA</b> EBITDA en % du CA</p>	2,4 11,0 %	9,7 5,4 %	1,1 13,7 %	13,8 81,8 %	1,1 99,5 %	-3,1	-3,2	0,4	22,2 11,9 %
<p>► Une Maîtrise d'Usage qui participe grandement à la rentabilité</p> <p><b>Résultat opérationnel</b> RO en % du CA</p>	0,0 0,1 %	9,7 5,4 %	0,9 11,5 %	8,0 47,3 %	0,7 64,4 %	-3,4	-3,2	0,4	13,0 7,0 %
<p>► Investissements dans Mayers : un relais de croissance pour accompagner la transformation du secteur</p> <p><b>KPIs</b> Charges de personnel % de la masse salariale/CA</p>	-8,8 40,5 %	-11,6 6,5 %	-1,0 12,5 %	-5,8 34,5 %	0,0 0,0 %	-3,5 52,2%	-2,0	-0,3	-32,9 17,6 %

MU : Maîtrise d'usage  
MO : Maîtrise d'ouvrage

# Un bilan solide

## BILAN ACTIF

### Commentaires

► **Total actifs non courants**

*Un renforcement des actifs non courants en partie lié à la revalorisation de certaines de nos participations*

► **Total actifs courants**

*Apurement de l'encours clients des JV Bauer*

► *Un volume de stocks durs très limité*

*En millions d'euros*

**30/06/2023**

31/12/2022

Immobilisations corporelles et incorporelles	82,2	52,8
Droits d'utilisation sur contrats de locations	138,1	120,8
Immeubles de placement	12,3	12,5
Participations et autres actifs non courants	51,5	36,9
<b>Total Actifs non courants</b>	<b>284,1</b>	<b>223,1</b>
Stocks et travaux en cours	351,9	331,9
Clients et comptes rattachés	189,3	208,6
Autres actifs courants	77,0	84,7
Trésorerie et équivalents de trésorerie	69,1	79,4
<b>Total Actifs courants</b>	<b>687,3</b>	<b>704,5</b>
<b>TOTAL ACTIFS</b>	<b>971,4</b>	<b>927,6</b>



# Consolidation des capitaux propres grâce au Projet M100

## BILAN PASSIF

### Commentaires

- *Un endettement maîtrisé*

*En millions d'euros*

30/06/2023

31/12/2022

<b>Capitaux Propres</b>	<b>161,1</b>	<b>144,5</b>
Emprunts non courants	184,7	143,5
Passifs non courants sur contrats de location	140,0	110,1
Autres passifs non courants	13,3	16,6
<b>Total Passifs non courants</b>	<b>338,1</b>	<b>270,2</b>
Provisions courantes	3,9	4,2
Fournisseurs et comptes rattachés	148,7	161,9
Emprunts courants	145,4	141,9
Passifs courants sur contrats de location	12,9	13,7
Autres passifs courants	161,2	191,1
<b>Total Passifs courants</b>	<b>472,2</b>	<b>512,9</b>
<b>TOTAL PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES</b>	<b>971,4</b>	<b>927,6</b>

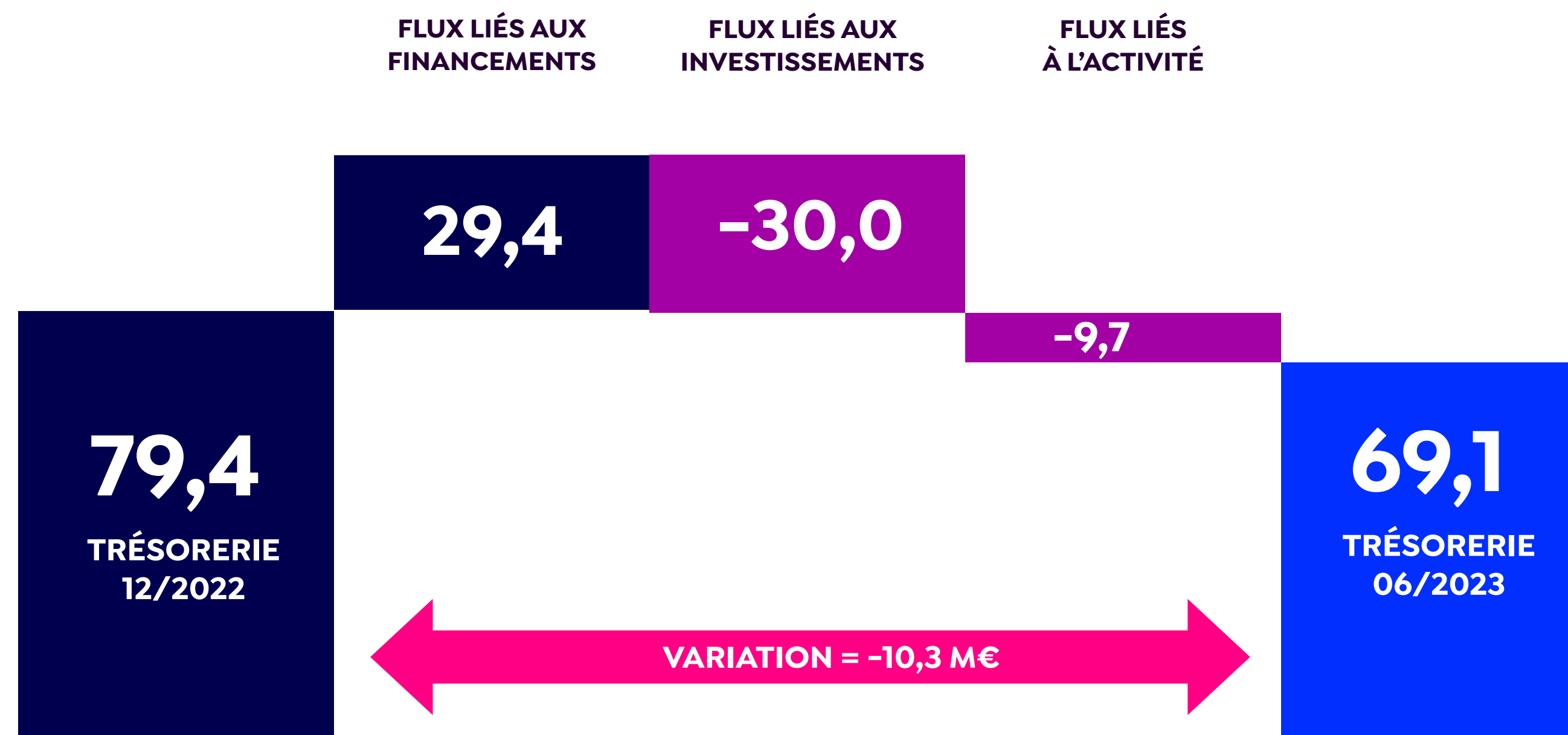
# Un niveau de trésorerie demeurant élevé

## TABLEAU DE FLUX

En millions d'euros

### Commentaires

- ▶ Une trésorerie orientée vers les flux d'investissement
- ▶ De plus en plus de flux investis dans la foncière



# Un gearing corporate en baisse

## GEARING

### Commentaires

- ▶ *Un renforcement des capitaux propres conformément à notre stratégie*
- ▶ *Une dette corporate en hausse en lien avec la croissance des Usages*
- ▶ *Une trésorerie qui reste solide*

*En millions d'euros*

**30/06/2023**

31/12/2022

**Capitaux propres du Groupe**

**161,1**

**144,5**

Dette corporate

171,7

163,6

Trésorerie active corporate

51,5

53,2

Dette nette corporate

120,2

110,5

**Gearing corporate**

**74,6 %**

**76,4 %**

# PROJET M100 : succès de notre stratégie de financement axée sur le capital

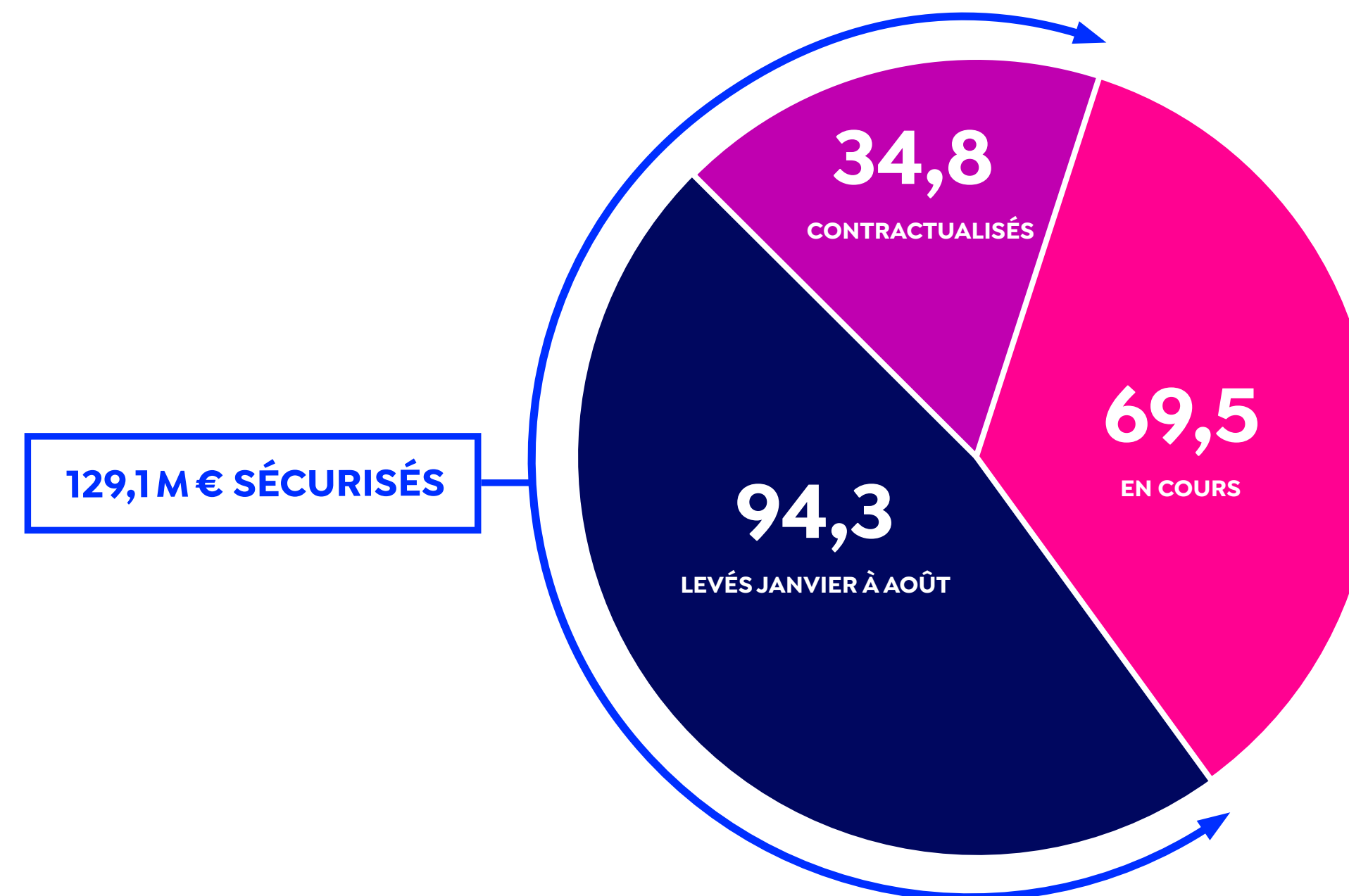
## DE M100 À M200

▶ Déjà 94,3 M€ encaissés

▶ 34,8 M€ contractualisés

▶ 69,5 M€ identifiés en cours de négociation

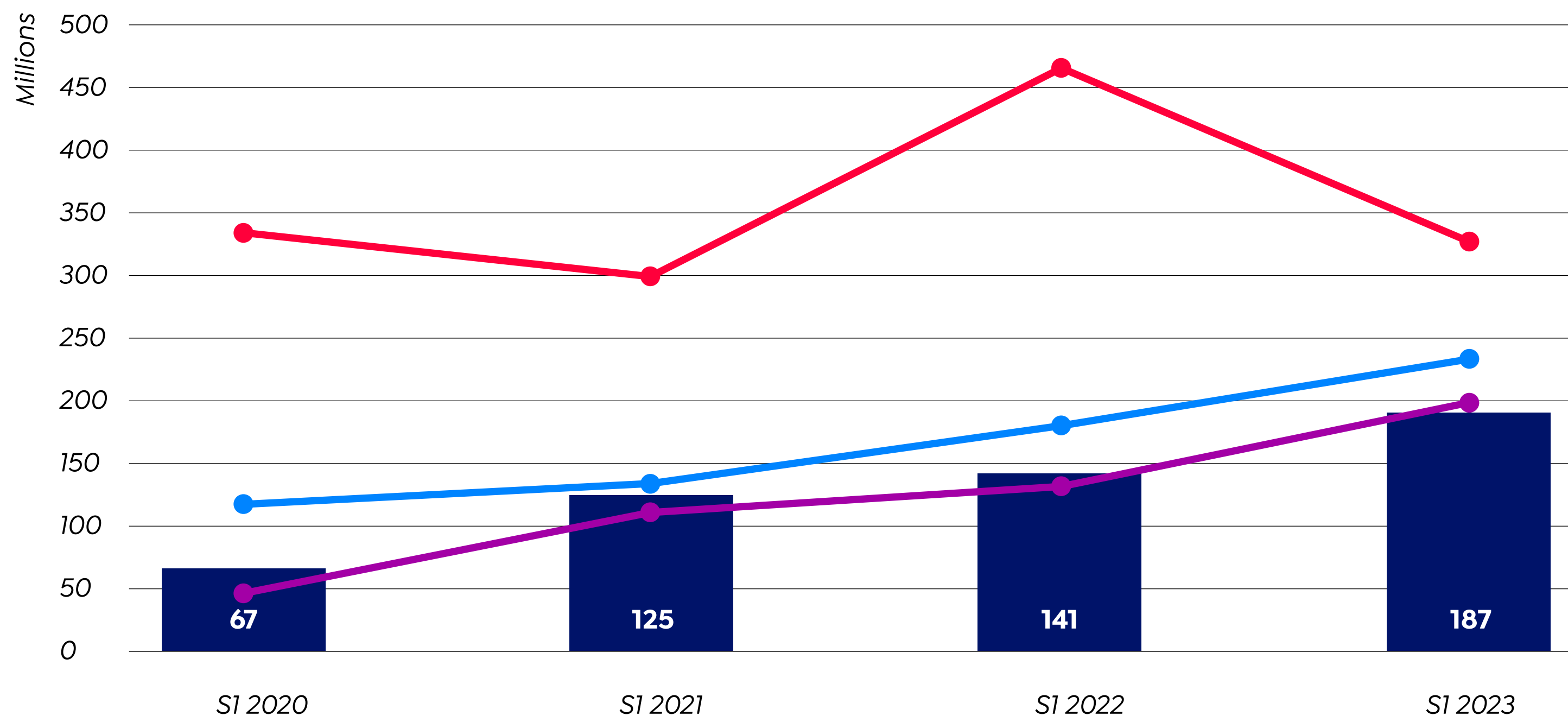
État d'avancement du Projet M100



# Faits marquants

# Une performance opérationnelle solide

## DES RÉSERVATIONS ET DES ACTES QUI RESTENT EN FORTE PROGRESSION



**Développement foncier : 326 M€**

-29,7 % vs. S1 2022

**Réservations : 231 M€**

+29,4 % vs. S1 2022

dont 214 M€ en France

**Actes : 198 M€**

+51,1 % vs. S1 2022

dont 186 M€ en France

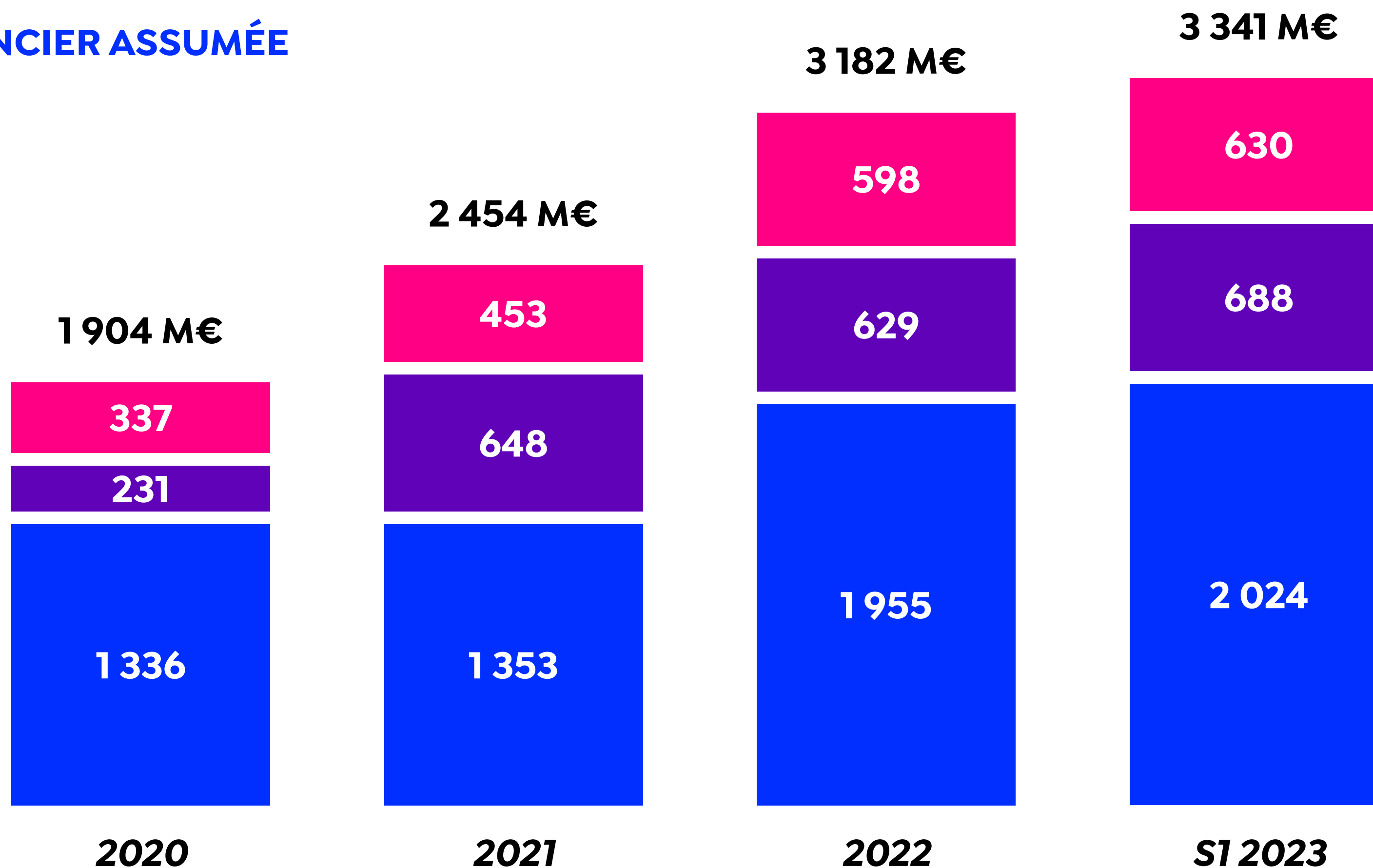
**Total CA IFRS Groupe : 187 M€**

+ 32,6 % vs. S1 2022

# Un carnet de commande maîtrisé

## UNE CONTRACTION DU DÉVELOPPEMENT FONCIER ASSUMÉE

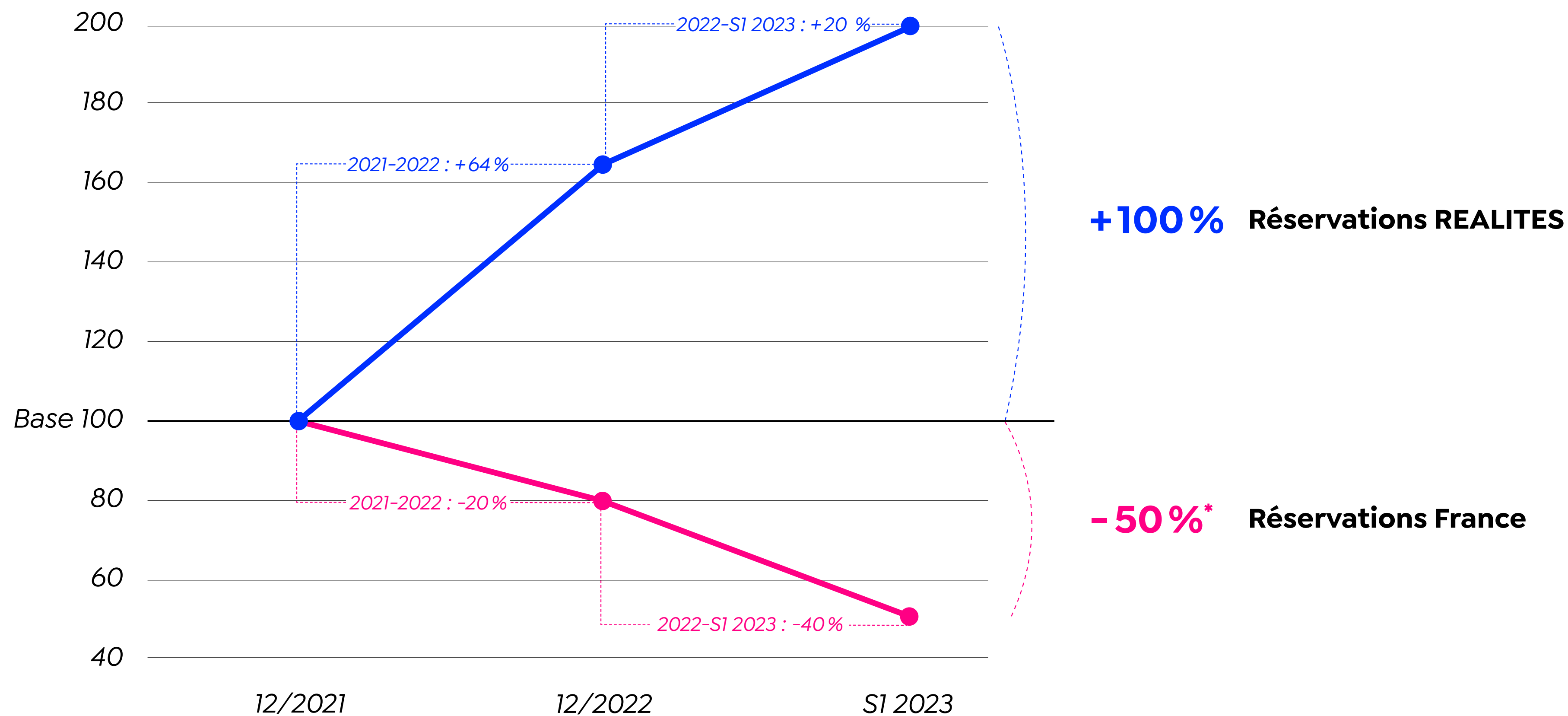
- **Backlog commercial :**  
chiffre d'affaires acquis mais non comptabilisé
- **Offre commerciale :**  
lots disponibles à la vente
- **Portefeuille foncier :**  
chiffre d'affaires lié aux fonciers sous promesse



REALITES

# Une entreprise qui résiste mieux que le marché

SUR UNE BASE 100 DES 18 DERNIERS MOIS, NOS RÉSERVATIONS ONT DOUBLÉ



\*Source : FPI - chiffres T1 2023



# International : un fort relais de croissance avec des projets emblématiques

- ▶ Un marché porteur qui se concrétise dans la dynamique commerciale
- ▶ Des avancées de projets en phase avec nos attentes



Hôtel Lincoln (Casablanca, Maroc) - Travaux de réhabilitation en cours



Résidence SIKI (Dakar, Sénégal)



Uptown Casa Anfa (Casablanca, Maroc)

# Avec Mayers, REALITES accélère sur le bas-carbone

**UNE AMBITION FORTE : DEVENIR L'UN DES LEADERS DE LA CONSTRUCTION BAS-CARBONE**

► Un projet aligné avec la stratégie « France 2030 » de l'Etat, qui vise à soutenir le développement du mode constructif « hors site » pour la construction neuve et la rénovation sur tout le territoire français

► Un outil de production industriel capable de produire 150 000 m<sup>2</sup> de panneaux et jusqu'à 1 400 modules 3D par an

► Des projets innovants en cours de réalisation et livrés dès la fin de l'année



Usine Mayers à La Janais (35)



MAISON D'ENFANTS ARPEJE 49

# Des actifs tangibles et une nouvelle corde à notre arc

## ASSET MANAGEMENT

**18**

actifs sous gestion  
(dont 14 en exploitation)

**6,8 %**

de taux  
de rendement  
moyen

**38,4 M€**

de capitaux propres  
mobilisés pour un  
portefeuille de 143 M€

## CRÉATION DE NOTRE PROPRE SGP



**Un positionnement stratégique pour le groupe  
avec un agrément obtenu le 4 juillet\* dernier auprès de l'AMF :**

- ▶ Création de la SGP prévue pour la fin d'année
- ▶ Un premier fonds de portage foncier qui colle à notre vision de développeur territorial
- ▶ Un fond destiné à des professionnels
- ▶ Une initiative qui doit prendre de l'ampleur au cours des prochaines années

\*sous conditions suspensives de création de la structure

# La Maîtrise d'Usage, driver de croissance et de rentabilité

## 58

sites  
en exploitation

## 511

collaborateurs au  
30/06/2023

## 14

ouvertures prévues  
sur le S2 2023

## + 44,4%

de chiffre d'affaires  
par rapport au S1 2022



# Une Maîtrise d'Usage au rendez-vous des attentes



## ▶ **Activité supérieure aux volumes attendus**

- ▶ Développement commercial atteint au premier semestre sur les restaurants d'entreprise
- ▶ Renégociation des contrats commerciaux suite à l'inflation sur l'alimentaire
- ▶ Ouverture d'un restaurant Midi et Demi à la Comédie Française (Paris)



## ▶ **Un TO maintenu au plus haut**, avec une demande très forte de logements étudiants

- ▶ 1 952 logements sous gestion avec l'ouverture d'une nouvelle résidence à Rennes (septembre 2023)



## ▶ **Activité en croissance sur les 2 complexes ouverts**, conformément aux projections

- ▶ 1 ouverture à venir (septembre 2023)
- ▶ 5 sites supplémentaires en développement



## ▶ Évolution des TO, conformément aux objectifs révisés en 2022

- ▶ **97% de TO** sur la première résidence à Nantes
- ▶ 10 résidences ouvertes à date (1 000 logements)
- ▶ 3 ouvertures à venir dans les 6 prochains mois
- ▶ 17 résidences supplémentaires engagées (soit 30 au global)



## ▶ 4 Pôles Santé ouverts à date (3000 m<sup>2</sup> au global), présentant un volume d'activité conforme aux objectifs

- ▶ **8 Pôles Santé supplémentaires engagés** (soit 12 au global)

# Impact sociétal : de nouvelles étapes franchies

DÈS LE S1 2023, DES COÛTS AJUSTÉS POUR S'ADAPTER À LA CONJONCTURE, SANS RENIER NOS ENGAGEMENTS

**Au 1<sup>er</sup> semestre 2023, la stratégie d'impact sociétal de REALITES a franchi de nouvelles étapes structurantes :**

- ▶ Obtention du label HAPPYINDEX@WORK par Choose my Company
- ▶ REALITES a rejoint la communauté du Coq Vert lancée par BPI France
- ▶ Biodiversité : 100% des projets de développement font l'objet d'une étude Biodiversité, désormais intégrée dans la Calculette d'Utilité Sociétale



**86,9%**

des collaborateurs voient l'utilité et l'impact de leur travail au quotidien



La communauté des entrepreneurs engagés pour accélérer la transition énergétique

# Stratégie et perspectives

# On garde le cap !

## PERSPECTIVES À FIN 2023

Un chiffre d'affaires  
HT IFRS **supérieur à  
400 M€**

Des actes  
authentiques  
**supérieurs à 500 M€**

Un montant  
de réservations  
**supérieur à 600 M€**

Un résultat opérationnel  
**profitable et toujours  
en croissance**



# En route vers 2024

## UNE ADAPTATION RAPIDE DU GROUPE AU NOUVEAU CONTEXTE MARCHÉ

**Plan d'économie** : réduction des charges de structure sur l'ensemble des périmètres du Groupe  
(objectif : point mort Groupe en 2024 vs 2023)

Renforcement du pilotage financier dans un environnement complexe

Désilotage des équipes pour plus de polyvalence

Ajustement de nos investissements liés à l'impact sociétal

Accélération de la vente de programmes résidentiels auprès d'investisseurs institutionnels

Création d'une nouvelle génération d'actifs immobiliers, adaptés aux nouvelles attentes du marché

Poursuite des investissements dans nos filiales les plus matures (REALITES Maroc, Hospitality, Care)

Ajustement des investissements dans nos filiales émergentes

Prise d'autonomie financière des filiales d'Usage du Groupe

# On a tout pour réussir

▶ Des besoins en logements toujours croissants

▶ Un marché de la réhabilitation en plein boom

▶ Une présence et une connaissance territoriales fortes

▶ Une offre diversifiée qui répond à des besoins en tension

▶ Une agilité prouvée et éprouvée depuis toujours

▶ Des équipes fédérées autour de notre raison d'être

▶ Mayers : une réponse à la révolution nécessaire des modes constructifs

▶ Forte implication des fondateurs et des managers au capital

▶ Une capacité d'innovation sur les solutions de financement

# « Ambitions 2025 » : une trajectoire réévaluée

POUR S'ADAPTER AUX NOUVELLES CONDITIONS DE MARCHÉ

**Dans ce contexte,  
nous réduisons nos coûts,  
nous réduisons nos ambitions de croissance  
mais nous restons en croissance.**

## Conclusion

**Le 1<sup>er</sup> semestre 2023 a démontré que la qualité du positionnement du Groupe lui confère une meilleure résistance sur le marché.**

# Avertissement

Ce document peut contenir des données financières estimatives, des informations sur des projets et transactions à venir et des résultats / performances anticipés. Ces données prospectives sont fournies à titre purement estimatif. Elles sont exposées aux risques et aux incertitudes du marché et peuvent varier sensiblement par rapport aux résultats réels qui sont publiés par la suite. Les données financières estimées ont été soumises au Conseil d'administration et n'ont pas fait l'objet d'une validation par les commissaires aux comptes titulaires.

En outre, il ne peut pas être exclu que certains risques décrits au chapitre 3 du document d'enregistrement universel déposé auprès de l'AMF sous le numéro R. 20-013 en date du 1<sup>er</sup> juillet 2020 puissent avoir un impact sur les activités du Groupe et la capacité de la Société à réaliser ses objectifs. La Société ne prend donc aucun engagement ni ne donne aucune garantie sur la réalisation des objectifs et ne s'engage pas à publier ou communiquer d'éventuels rectificatifs ou mises à jour de ces éléments.

**Relations analystes/investisseurs**  
REALITES - Jean-Michel Onillon  
+33 6 77 64 63 06 – jm.onillon@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 [groupe-realites.com](https://groupe-realites.com)**

**REALITES**

© REALITES - septembre 2023