

REALITES

# Résultats financiers

1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2024

1. Introduction
2. Faits marquants
3. Résultats semestriels S1 2024
4. Conclusion

18 OCTOBRE 2024

# Introduction

## Le « monde d'avant »

LES ENJEUX D'UN PROMOTEUR JUSQU'À L'ÉTÉ 2022



**Réussir  
la course au  
développement  
foncier**



**Objectif atteint** grâce  
à notre positionnement de  
développeur territorial  
et d'entreprise à mission



**Assurer  
le financement  
de ses projets**



**Objectif atteint**  
grâce aux fortes liquidités  
disponibles sur le marché  
et aux faibles taux d'intérêts



**Tenir  
ses marges,  
dans un contexte  
de sur-inflation**



**Objectif atteint**  
grâce à nos équipes  
montage et technique  
hyper structurées

**Cette structuration  
devait nous permettre  
de réaliser notre plan  
stratégique  
« Ambitions 2025 »  
visant un chiffre  
d'affaires annuel  
de 800 M€.**

**NB :** pour atteindre cet objectif, REALITES devait développer un portefeuille projet d'environ 3,2 à 4 Md € pour les 5 prochaines années.

# Le tournant

## UNE CRISE FINANCIÈRE SANS PRÉCÉDENT

Baisse des liquidités (TLTRO)

**- 2 000 Md€**

Evolution des taux

**+4,5pts**

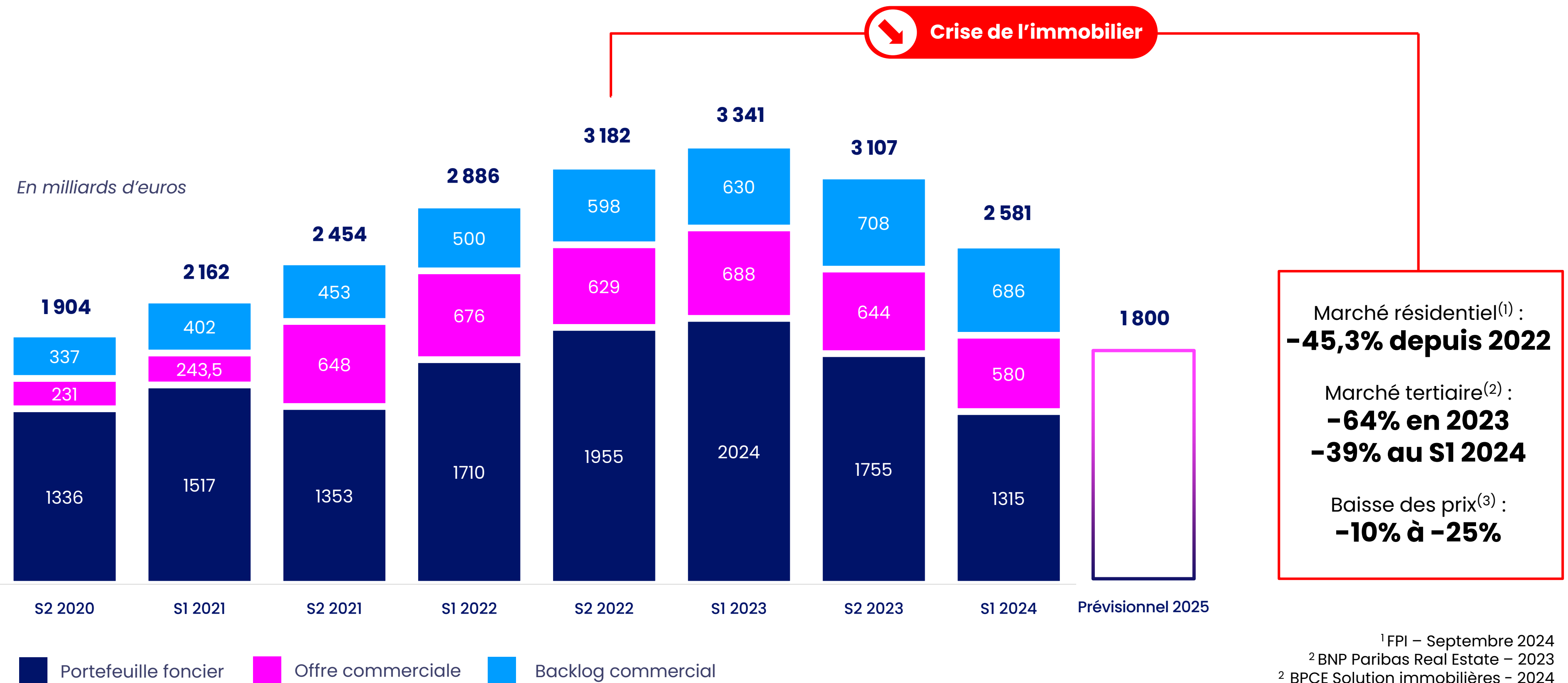
Evolution des crédits immo FR\*

**-35 Md€**

**Une masse monétaire réduite de façon brutale.  
Un prix de l'argent qui a augmenté de façon brutale.**



# Un portefeuille projet qui doit être adapté très rapidement



<sup>1</sup> FPI – Septembre 2024

<sup>2</sup> BNP Paribas Real Estate – 2023

<sup>2</sup> BPCE Solution immobilières – 2024

<sup>3</sup> BNP Paribas Real Estate – 2023

# Se préparer au « monde d'après »

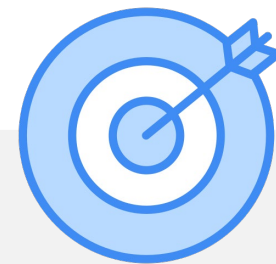
## LES ENJEUX D'UN PROMOTEUR DEPUIS 2022



**Restructurer  
l'entreprise le  
plus vite possible**



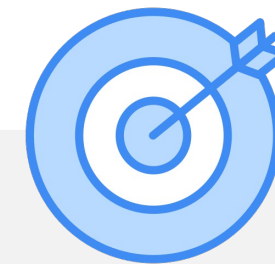
**Réduction drastique**  
de la masse salariale et des  
charges fixes depuis 2022



**Nettoyer  
et régénérer notre  
portefeuille  
projets**



**Assumer des abandons  
de projets massifs** et les  
pertes financières associées



**Réviser  
notre modèle  
d'affaires et de  
financement**



**Réduire nos objectifs  
de développement** et  
restructurer le modèle de  
financement

**Pour rebondir, nous  
devons assumer un  
exercice 2024  
« de purge » et qui  
oblige à une sévère  
restructuration  
financière du Groupe.**

# Un résultat net négatif nécessaire pour tourner la page

LE 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2024 MARQUE LA FIN D'UN PROJET GLOBAL  
POUR RECENTRER LE GROUPE SUR SON CŒUR DE MÉTIER (MAÎTRISE D'OUVRAGE).

Chiffre d'affaires

**121,4 M€**

Résultat opérationnel

**- 73,9 M€**

Résultat net

**- 86,5 M€**

## Priorité 1 – L’humain : « LE » facteur clé du succès

NOUS L’AVONS ANNONCÉ EN MARS DERNIER...

**Conserver des équipes  
mobilisées dans le  
nouveau paradigme  
marché.**



- Nous pensions avoir terminé la restructuration fin juin 2024 (RCC fin 2023).
- La mise en œuvre d’un PSE s’est avérée nécessaire pour accélérer la restructuration (R0 le 15 juillet dernier).
- Nous restons mobilisés pour accompagner chaque collaborateur dans la période (ceux qui restent comme ceux qui sortent)



## Priorité 2 – Finaliser la rotation du portefeuille

NOUS L'AVONS ANNONCÉ EN MARS DERNIER...

**En 2024, nous allons maintenir la stratégie de déstockage entamée dès le début de l'année 2023 afin de permettre un renouvellement rapide de notre portefeuille.**



- Nous pensions avoir pris les décisions nécessaires en 2023, le premier semestre 2024 nous a obligé à un nettoyage encore plus assidu
- Entre 2023 et le premier semestre 2024, nous avons abandonné environ 70 programmes
- Des décisions qui sont coûteuses en termes d'abandons de projets comme de baisses de marges

## Priorité 3 – Poursuite du programme M100

NOUS L'AVONS ANNONCÉ EN MARS DERNIER...

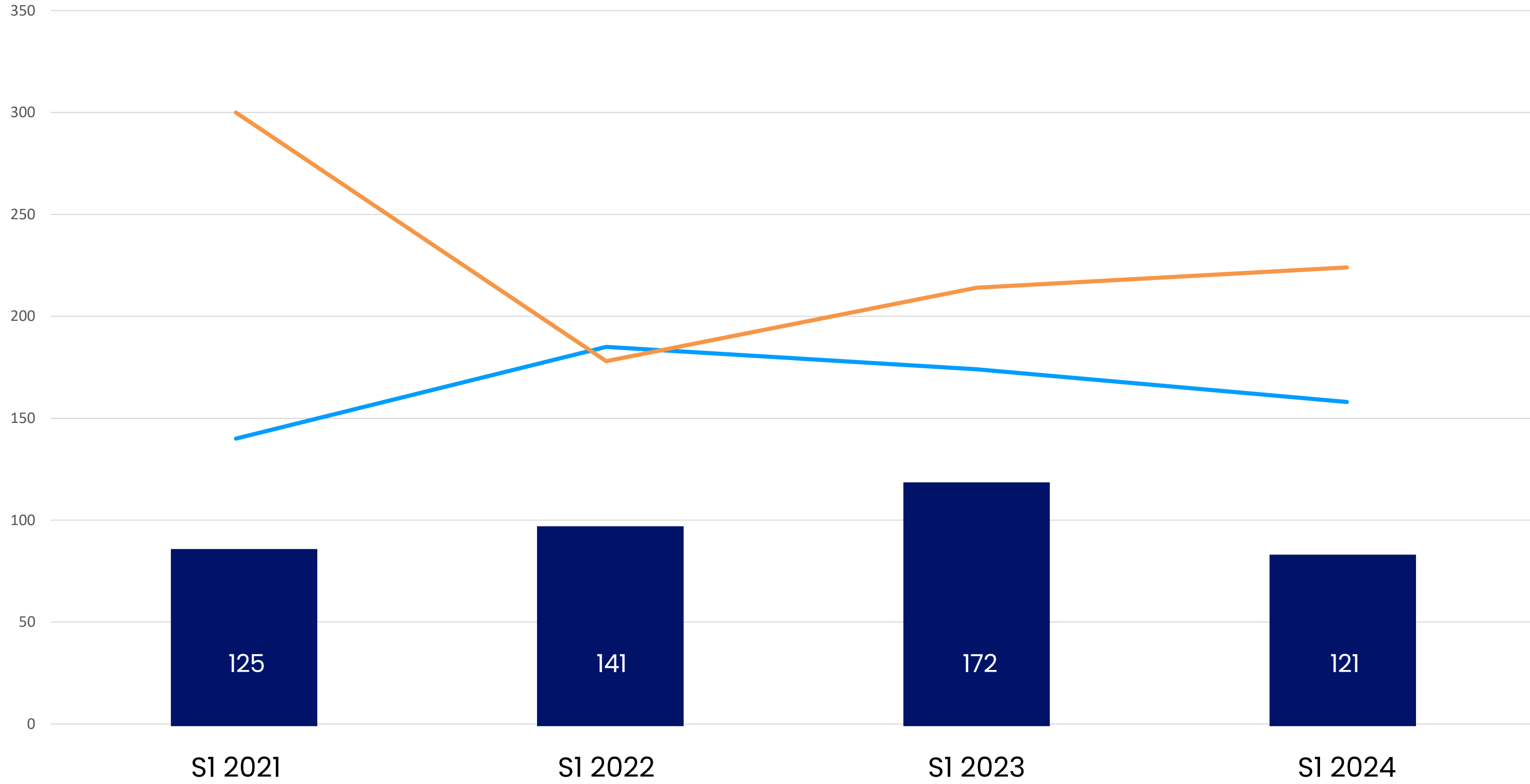
**Comme en 2023,  
nous allons consolider  
la trésorerie du  
Groupe et financer la  
croissance grâce à la  
poursuite du  
programme M100 qui  
est essentiel pour le  
Groupe.**



- Un retard dans la signature d'actes authentiques et un faible niveau de signatures de GFA au premier semestre 2024 a eu un impact négatif très fort sur la trésorerie du Groupe
- Ces difficultés ont imposé l'arrêt du programme M100 à l'été 2024
- Et une révision drastique de notre gestion de la trésorerie et des capitaux propres

# Faits marquants

# Une performance commerciale à la croisée de deux cycles



**Actes authentiques :**  
**158 M€ HT**  
- 8,9 %vs S1 2023

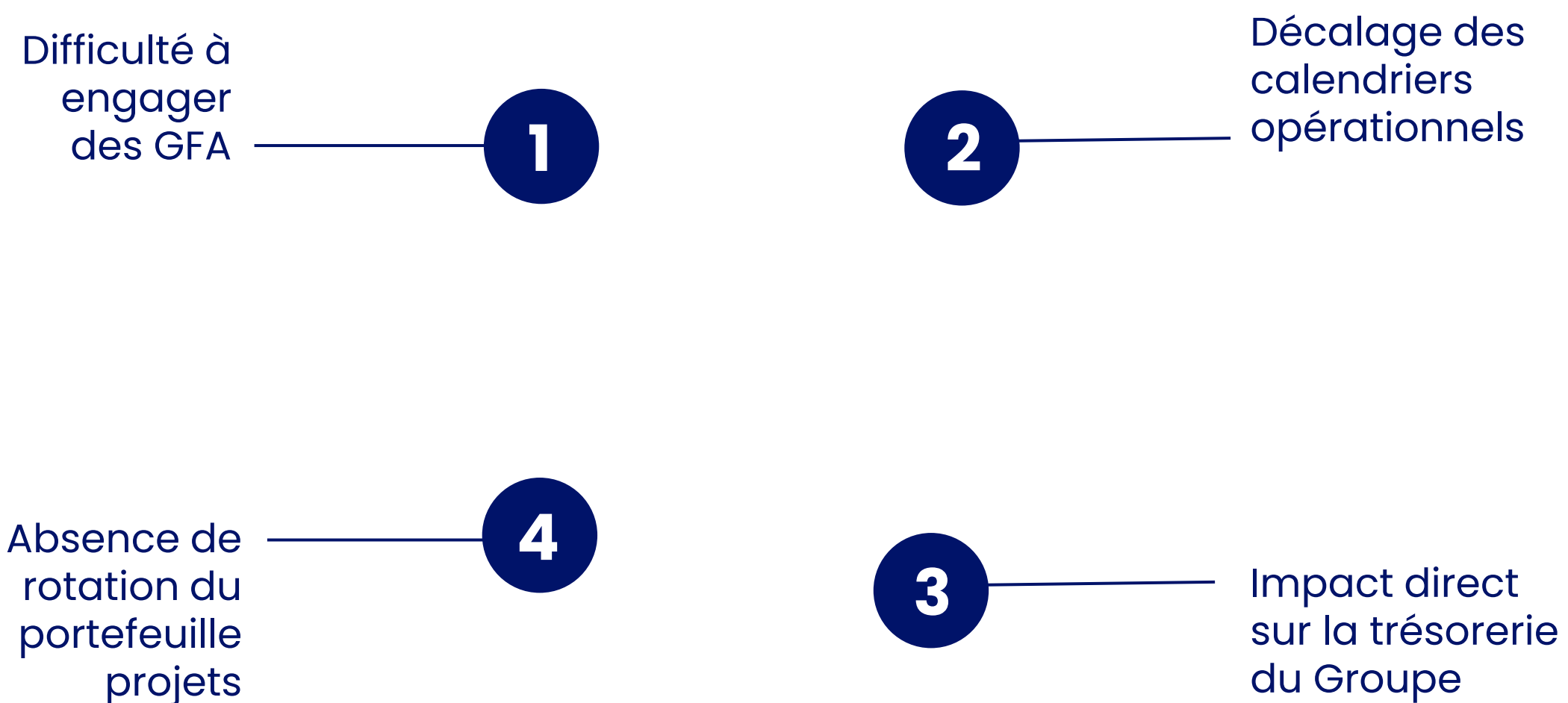
**Réservations :**  
**224 M€ HT**  
+ 10,9 %vs S1 2023

**Chiffre d'affaires :**  
**121 M€ HT**  
- 29,5 %vs S1 2023



# Une extrême difficulté à engager des GFA au 1<sup>er</sup> semestre 2024

UN EFFET DOMINO DÉVASTATEUR SUR LA TRÉSORERIE DU GROUPE



## Des causes internes et externes au Groupe :

- ▶ Diminution des ventes depuis 2022
- ▶ Passage à l'acte plus difficile au S1 2024
- ▶ Resserrement des conditions et des financements des banques et assureurs



# Un portefeuille offrant une meilleure maîtrise du risque

## 1 Maturité des projets

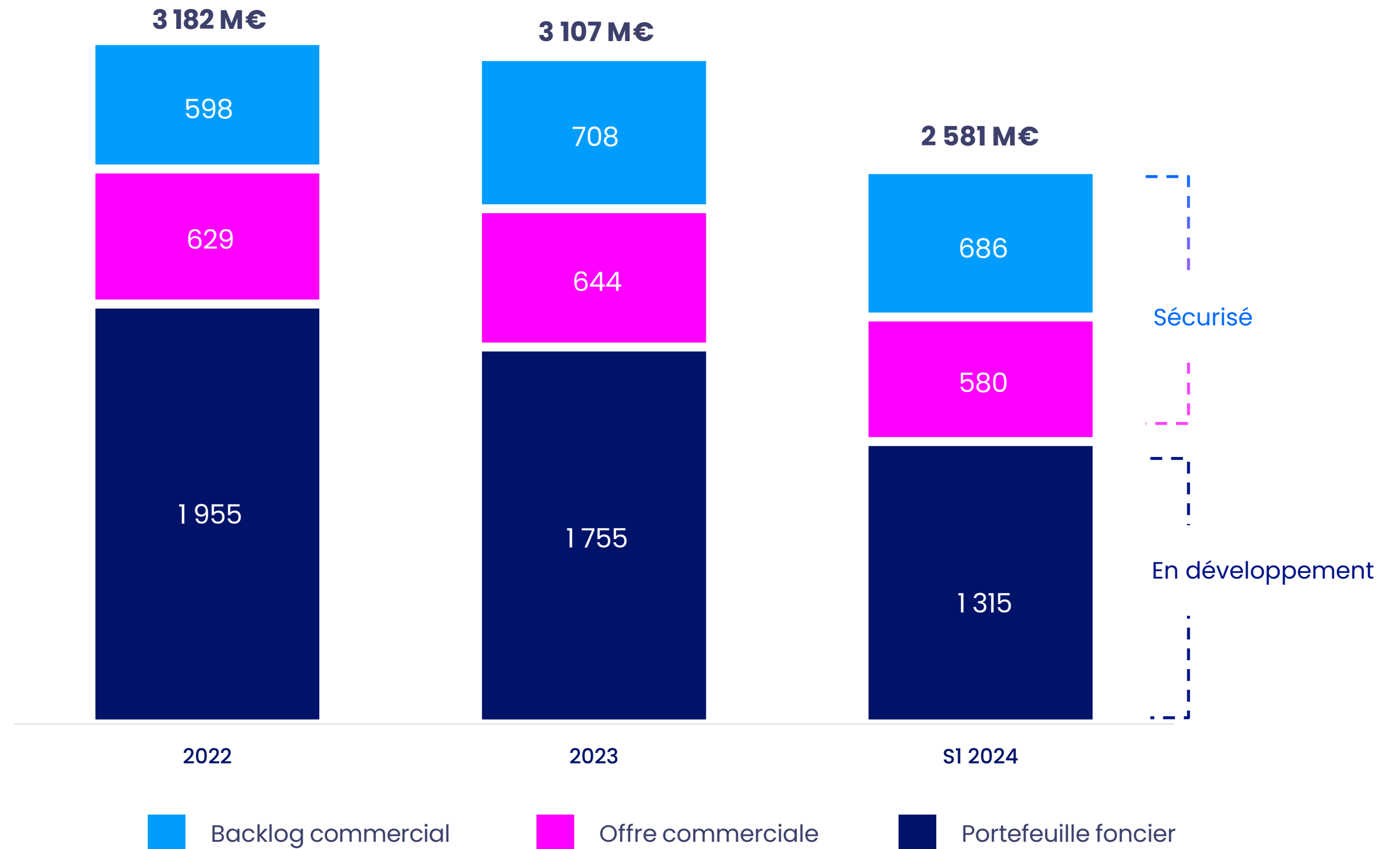
Avec près de 1 Md€ de projets qui vont entrer en GFA dès 2025.

## 2 Diversité des actifs proposés

Locatif social, LLI  
Cible accession à la propriété  
Comptes propres/écoles pour l'immobilier d'entreprise  
Data Centers

## 3 Diversité des territoires

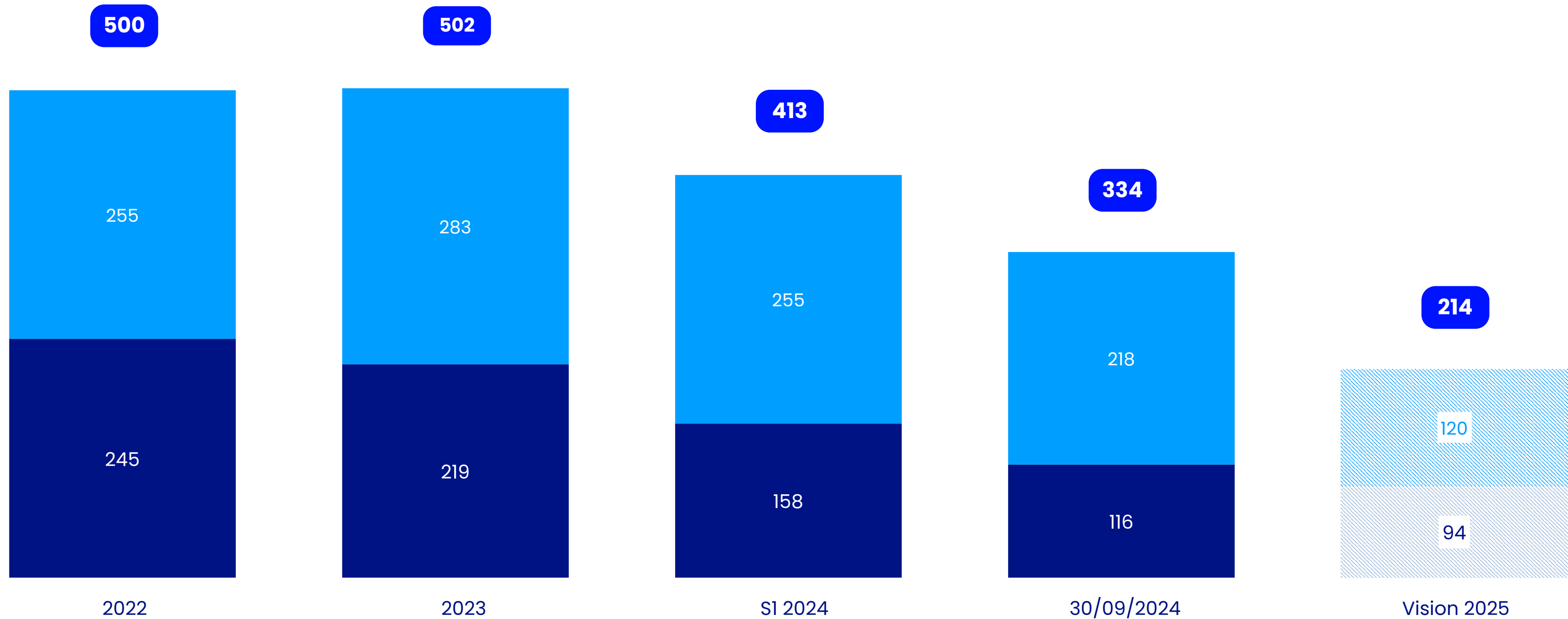
Nos opérations représentent le déploiement géographique du Groupe post restructuration, avec une majorité sur nos territoires historiques (BZH, PDL, NA, CVL)



# Une réduction forte de la masse salariale

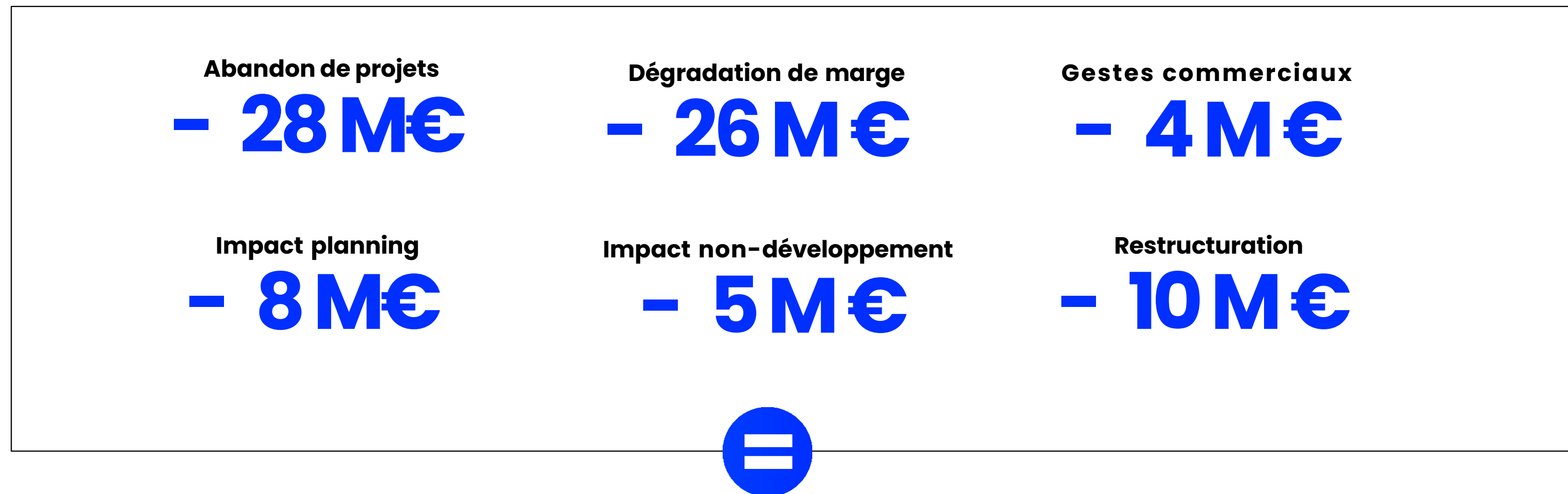
## EVOLUTION DES EFFECTIFS CŒUR DE MÉTIER

■ Holding ■ Maîtrise d'ouvrage



# Description des grands foyers de pertes de la MAÎTRISE D'OUVRAGE

AU PREMIER SEMESTRE 2024



Un manque à gagner global de

**- 81 M€**

# De nouvelles mesures drastiques de recentrage

POUR ASSURER LA PÉRENNITÉ DU GROUPE

**Engagement  
d'une procédure  
de conciliation  
pour restructurer  
la dette du Groupe**

**Présentation aux  
instances  
représentatives du  
personnel d'un  
projet de PSE**

**Accélération de la  
politique de cession  
d'actifs ou arrêt des  
activités non  
profitables**

**Arrêt de 100% des  
investissements à  
impact hors  
trajectoire carbone**  
(Neptunes, SWAX  
Formations, Chaire  
REALITES Audencia...)

# Un mot sur les participations du Groupe

**Heurus**  
Vieillir à la bonheur

 **LWS HOSPITALITY**

 **mayers**  
BUILDTECH FOR GOOD



CHEZ  
**MINIDO**



**ViSTA**  
SANTÉ

**Résidences seniors**

**Hospitality**

**Construction bas-carbone**

**Restauration**

**Micro-crèche**

**Loisirs indoor**

**Pôle santé-sport**

› Renégociation des loyers

› TO en croissance

› Seul usage que l'on souhaite conserver

› Cession en cours

› Engagement d'une procédure de redressement judiciaire

› Cession envisagée En 2025

› Niveau d'actionariat réduit à 23%

› Cession en cours

› Restructuration et questionnement du modèle



## Des livraisons emblématiques depuis le 1<sup>er</sup> semestre 2024



### MOVIES

Nouvelle destination mixte dédiée à la créativité et au numérique  
(Rennes Métropole – Livré en avril 2024)



### ELEGANS

Résidence de prestige composée de 24 appartements et située à proximité du centre-ville  
(Angers – Livré en septembre 2024)



### GARDENIA PARC ZENATA

Programme résidentiel nouvelle génération  
au cœur de la 1<sup>ère</sup> éco-cité du Royaume  
(Casablanca – Livré en juin 2024)



# Des chantiers qui avancent



**STADE BAUER (Saint-Ouen)**  
Construction de la BAUER BOX



**HEKA (Bordeaux)**  
Construction de 95 logements mixtes



**IKOM (Gentilly)**  
Nouveau campus parisien de CentraleSupélec



# Résultats semestriels S1 2024

# Compte de résultat Post IFRS5

montants en millions d'euros		06/2024	06/2023	Var.	Var. %
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>A</b>	<b>121,4</b>	<b>172,3</b>	<b>(50,9)</b>	<b>-29,5%</b>
Achats consommés et charges externes		(112,2)	(133,7)	21,5	-16,1%
<b>Marge Brute</b>	<b>B</b>	<b>9,3</b>	<b>38,6</b>	<b>(29,4)</b>	<b>-76,0%</b>
% MB		7,6%	22,4%	-14,8%	-66,0%
Charges de personnel	<b>C</b>	(18,6)	(22,0)	3,4	-15,5%
Impôts et taxes		(0,9)	(0,7)	(0,2)	+21,9%
Autres produits et charges opérationnels		(10,0)	(6,5)	(3,5)	+54,5%
QP RN sociétés mises en équivalence		(1,4)	0,4	(1,8)	-497,4%
RN des sociétés visant à être cédées (IFRS 5)	<b>D</b>	(16,9)	2,6	(19,5)	-742,1%
<b>EBITDA</b>		<b>(38,5)</b>	<b>12,4</b>	<b>(0,1)</b>	<b>-409,3%</b>
EBITDA en % du CA		(31,7%)	7,2%	100,1%	
Dot. Amort. Et provisions	<b>E</b>	(35,5)	(2,9)	(32,5)	+1 101,9%
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>(73,9)</b>	<b>9,5</b>	<b>(0,1)</b>	<b>-878,5%</b>
RO en % du CA		(60,9%)	5,5%	164,0%	
Résultat financier	<b>F</b>	(14,3)	(7,1)	(7,2)	+102,0%
Impôt sur le résultat		1,8	0,4	1,4	+370,6%
<b>Résultat net</b>		<b>(86,5)</b>	<b>2,8</b>	<b>(0,1)</b>	<b>-3 201,0%</b>
RN en % du CA		(71,2%)	1,6%	175,4%	
Dont RNPG		(84,4)	3,6	(0,1)	-2 425,4%
Dont RNPHG		(2,1)	(0,8)	(0,0)	+149,0%

## Commentaires :

- A. CA en recul du fait du **ralentissement de l'activité FRANCE** et du faible volume d'actes signés au S1 2024
- B. Taux de marge brut en recul du fait du nettoyage du portefeuille projet
- C. Baisse des charges liées aux réductions d'effectifs réalisées fin 2023
- D. Résultat Net (IFRS 5) négatif des participations du Groupe, activités considérées comme « visant à être cédées »
- E. Les dotations se décomposent en provisions pour couvrir la restructuration, des provisions pour PAT et des amortissements d'immobilisation, CBI et IFRS16
- F. Les frais financiers cash progressent de 102% sur la période



# Contribution des activités

En millions d'euros

	Holding	MO France	MO Inter.	Mayers	MU	FOR	Impact	Inter Paliers	06/2024
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>11,7</b>	<b>107,4</b>	<b>11,7</b>	-	-	<b>2,1</b>	-	<b>(11,5)</b>	<b>121,4</b>
Achats consommés et charges externes	(6,9)	(117,4)	(6,0)	-	-	(0,7)	-	18,7	(112,2)
Charges de personnel	(5,8)	(12,1)	(0,8)	-	-	-	-	0,2	(18,6)
Impôts et taxes	(0,3)	(0,3)	(0,3)	-	-	(0,0)	-	0,0	(0,9)
Autres produits et charges opérationnels	0,3	(7,8)	(3,2)	-	-	1,9	-	(1,2)	(9,9)
Q/P RN sociétés mises en équivalence	-	0,0	0,1	-	-	(1,5)	-	-	(1,4)
RN des sociétés (IFRS5)	-	-	-	(6,4)	(2,8)	-	(1,5)	(6,2)	(16,9)
<b>EBITDA</b>	<b>(1,0)</b>	<b>(30,2)</b>	<b>1,6</b>	<b>(6,4)</b>	<b>(2,8)</b>	<b>1,9</b>	<b>(1,5)</b>	<b>0,0</b>	<b>(38,5)</b>
<i>EBITDA en % du CA</i>	<i>(8,7%)</i>	<i>(28,1%)</i>	<i>13,3%</i>	-	-	<i>89,3%</i>	-	<i>(0,0%)</i>	<i>(31,7%)</i>
Dotations aux amortissements et aux provisions	(7,1)	(27,9)	(0,1)	-	-	(0,4)	-	0,0	(35,5)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>(8,1)</b>	<b>(58,1)</b>	<b>1,5</b>	<b>(6,4)</b>	<b>(2,8)</b>	<b>1,5</b>	<b>(1,5)</b>	<b>0,0</b>	<b>(73,9)</b>
<i>RO en % du CA</i>	<i>(69,6%)</i>	<i>(54,1%)</i>	<i>12,6%</i>	-	-	<i>71,3%</i>	-	<i>(0,0%)</i>	<i>(60,9%)</i>

## Commentaires :

- ▶  **Holding et MO France**  : résultat négatif lié à la baisse des honoraires du fait du ralentissement de l'activité, aux abandons de projets et aux provisions pour la restructuration du Groupe
- ▶  **MO International**  : progression de l'activité grâce à l'avancement des principaux projets marocains
- ▶  **Mayers**  : problème de productivité qui a progressé trop lentement pour devenir à peine satisfaisante à la fin du mois de juin
- ▶  **Autres participations**  : correspond à la quote-part du résultat net des participations (hors Mayers) : Heurus (-2 M€), UP2Play (-0,6 M€) et LWS (+0,4 M€)



# Bilan actif

montants en millions d'euros

	06/2024	12/2023
Immobilisations corporelles et incorporelles	36,1	37,0
Droits d'utilisation sur contrats de location	56,9	65,4
Immeubles de placement	10,5	12,1
Participations et autres actifs non courants	66,2	78,1
<b>Total Actifs non courants</b>	<b>169,8</b>	<b>192,6</b>
Stocks et travaux en cours	367,0	404,2
Clients et comptes rattachés	234,9	219,8
Autres actifs courants	168,1	162,4
Trésorerie et équivalent de trésorerie	29,3	47,1
<b>Total Actifs courants</b>	<b>799,4</b>	<b>833,4</b>
<b>Total Activités retraitées selon IFRS 5</b>	<b>39,2</b>	<b>8,7</b>
<b>TOTAL ACTIFS</b>	<b>1 008,3</b>	<b>1 034,7</b>

## Commentaires :

- ▶ Les variations constatées sont principalement liées aux passages en IFRS 5 des activités Mayers et Impact.
- ▶ La baisse du niveau d'actifs courants est notamment liée à la diminution des stocks et travaux en cours (abandon de projets et changement de méthodes d'intégration).

# Bilan passif

montants en millions d'euros

	06/2024	12/2023
<b>Capitaux propres</b>	<b>76,6</b>	<b>180,8</b>
Emprunts non courants	145,4	158,7
Passifs non courants sur contrats de location	25,6	27,7
Autres passifs non courants	17,5	14,6
<b>Total Passifs non courants</b>	<b>188,5</b>	<b>201,1</b>
Provisions courantes	40,6	9,1
Fournisseurs et comptes rattachés	185,5	215,3
Emprunts courants	237,0	183,1
Passifs courant sur contrats de location	3,4	4,8
Autres passifs courants	248,4	238,8
<b>Total Passifs courants</b>	<b>714,9</b>	<b>651,2</b>
<b>Total Activités retraitées selon IFRS 5</b>	<b>28,3</b>	<b>1,7</b>
<b>TOTAL PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES</b>	<b>1 008,3</b>	<b>1 034,7</b>

## Commentaires :

- ▶ La diminution des capitaux propres s'explique par la variation du résultat net attribuable aux propriétaires de la société Mère (-87 M€) et par la variation du périmètre de (-11 M€).
- ▶ La hausse de l'endettement courant / non courant s'explique par la levée de dettes sur les projets immobiliers.
- ▶ Provisions courantes en hausse de 31,5 M€ liées à la restructuration et aux pertes à terminaison à venir.

# Conclusion

## Ce que nous mettons en œuvre

### DES ACTIONS FORTES POUR RETROUVER LE CHEMIN DE LA RÉUSSITE

Finaliser le recentrage du Groupe autour de notre cœur d'activité

Piloter de façon extrêmement rigoureuse la trésorerie du Groupe

Trouver un accord avec les créanciers du Groupe

Renforcer les capitaux entre 50 et 100 M€ pour soutenir le retournement

Préserver l'expertise et la qualité de nos équipes



## Conclusion

Nos objectifs des quatre prochains mois :  
réussir la conciliation, accélérer le recentrage  
et repositionner durablement le Groupe sur un  
volume d'affaires cible de 350 M€.

# 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 1er 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.