

# REALITES

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### Solide croissance des résultats de REALITES au 1<sup>er</sup> semestre 2023 dans un marché en recul

- Chiffre d'affaires de 187,1 M€ : +32,6 %
  - EBITDA à 22,2 M€ : +27,1 %
- Résultat opérationnel à 13,0 M€ : +44,4 %

### Performances annuelles prévues pour 2023 :

- Chiffre d'affaires supérieur à 400 M€
- Maintien de la rentabilité nette du Groupe

*Saint-Herblain, le 13 septembre 2023, 17h45. Le Conseil d'Administration du groupe de développement territorial REALITES a arrêté les comptes consolidés du 1<sup>er</sup> semestre 2023.*

<i>En millions d'euros HT IFRS</i>	<b>30/06/2023</b>	30/06/2022	Variation N-1
Chiffre d'affaires	187,1	141,1	+32,6 %
EBITDA	22,2	17,5	+27,1 %
Taux de marge EBITDA	11,9 %	12,4 %	
Résultat opérationnel	13,0	9,0	+44,4 %
Taux de marge opérationnelle	7,0%	6,4 %	
Résultat net	2,8	3,9	-29,0 %
Taux de marge nette	1,5 %	2,8 %	
Résultat net Part du Groupe	3,6	2,8	
Résultat net par action - Part du Groupe en €	0,83	0,79	

#### Surperformance du marché avec un chiffre d'affaires en hausse de +32,6 % à 187,1 M€

Dans un marché de la production immobilière en fort recul, nécessitant une profonde adaptation et mutation de la part de ses acteurs, le positionnement stratégique du groupe REALITES, qui s'appuie depuis plusieurs années sur des activités d'exploitation acycliques rentables, une politique de forte rotation de ses stocks et le développement de sa filière de production hors-site, se révèle être un atout majeur pour surmonter la crise et surperformer le marché. Dans cette période difficile, les indicateurs de croissance du Groupe affichent de belles progressions, en ligne avec les anticipations annoncées lors des dernières publications.

# REALITES

Les deux piliers du Groupe (Maîtrise d'ouvrage et Maîtrise d'usage) participent conjointement à cette performance.

L'activité Maîtrise d'ouvrage (promotion immobilière) enregistre une croissance forte et rentable. Sur le semestre, elle progresse de +38,6 % pour s'établir à 186,3 M€, contre 134,4 M€ sur la même période de 2022. Sa rentabilité opérationnelle atteint 5,7 % du chiffre d'affaires.

Les actes ont progressé sur la période de 51,1 % pour atteindre 198 M€. La transformation du développement foncier généré par le Groupe s'établit à un niveau maîtrisé de 326 M€.

Les réservations progressent sur le semestre de 29,4 %, alors que le marché immobilier affiche une baisse de l'ordre de 40 %. Elles s'établissent à 231 M€, contre 178,3 M€ à la même période de 2022.

Face à un marché en profonde mutation, le carnet de commandes, composé du backlog commercial, de l'offre commerciale et du portefeuille foncier, se renforce et s'élève à 3 341 M€ contre 3 182 M€ au 31 décembre 2022. REALITES dispose ainsi d'un embarqué de qualité, avec un stock dur très limité.

L'activité Maîtrise d'usage (exploitation), qui compte à date 58 sites exploités, poursuit son développement et devient de plus en plus contributive. Son chiffre d'affaires affiche une hausse de 44,4 % et ressort à 16,9 M€ pour une rentabilité opérationnelle de 47,3 %.

## **Des résultats qui confortent le modèle économique et le positionnement stratégique du Groupe**

Dans un contexte de marché en brutal retournement, REALITES a su faire preuve d'anticipation et d'agilité, en mettant en œuvre très rapidement les décisions opérationnelles nécessaires pour préserver ses résultats.

L'EBITDA du 1<sup>er</sup> semestre 2023 progresse de 27,1 % à 22,2 M€, représentant 11,9 % du chiffre d'affaires. L'EBITDA de la Maîtrise d'ouvrage ressort à 10,8 M€ et représente 5,8 % de son chiffre d'affaires ; celui de la Maîtrise d'usage s'élève à 13,8 M€.

Le résultat opérationnel, après déduction des dotations aux amortissements et provisions pour un montant global de 9,2 M€, s'inscrit à 13,0 M€, en hausse de 44,4 %, représentant 7,0 % du chiffre d'affaires consolidé, contre 6,4 % l'an dernier.

Après prise en compte d'un résultat financier de -8,6 M€ contre -5,5 M€ au 30 juin 2022, du fait de la remontée des taux et du financement des projets en cours, puis d'une charge d'impôts de 1,6 M€, le résultat net ressort à 2,8 M€.

## **La stratégie d'anticipation adoptée permet de disposer d'une structure financière solide**

Dès 2022, REALITES avait anticipé ses besoins en financement en procédant à un renforcement de sa structure financière. De plus, grâce à une bonne maîtrise de sa dette corporate et à une gestion fine de sa trésorerie, REALITES dispose au 30 juin 2023 d'une structure financière solide, lui permettant de mettre en œuvre son plan stratégique.

Au 30 juin 2023, les capitaux propres du Groupe atteignent 161,1 M€, contre 144,5 M€ au 31 décembre 2022. La trésorerie active s'élève à 69,1 M€. La dette nette corporate (dette hors projets) s'établit à 120,3 M€, soit un niveau proche de celui du 31 décembre 2022 (110,5 M€).

Par ailleurs, le renforcement des fonds propres du Groupe, déployé depuis mars 2023 à travers le « Plan M100 », est un succès. A date, 94,3 M€ ont été encaissés et 34,8 M€ complémentaires sont d'ores et déjà contractualisés. REALITES dépasse ainsi son objectif initial et annonce avoir déjà identifié 70 M€ qui sont en cours de négociation, tant auprès de partenaires historiques que de nouveaux financeurs.

# REALITES

REALITES met à jour ci-dessous les informations, qu'elle avait communiquées le 1<sup>er</sup> juin 2023 sur le renforcement des ressources financières du Groupe, que ses actionnaires et dirigeants entendent lui apporter :

- oRigine, holding des actionnaires fondateurs, a investi 9 M€ sur des projets du Groupe à fin juillet 2023. Il est d'ores et déjà prévu qu'oRigine complète ce financement pour 5 à 15 M€ d'ici la fin de l'année ;
- Le Président Directeur Général Yoann CHOIN-JOUBERT, via sa holding, a créé un véhicule de co-investissement dans des projets immobiliers du Groupe, qui aura déployé à mi-septembre 9 M€ ;
- REALITES et la Financière du Nogentais, son actionnaire à hauteur de 15,31 %, sont en discussions en vue de la conclusion d'un accord par lequel cette dernière financerait à hauteur d'un montant maximum de 6 M€ la réserve foncière du Groupe ;
- Pour rappel, lors de l'Assemblée générale de juin 2023, les actionnaires ont renoncé, par un vote, à 4,6 M€ de distribution de dividendes.

## **Une politique d'investissements ciblés répondant aux enjeux de la transformation du secteur**

Dans un marché en profonde mutation, REALITES ambitionne de devenir l'un des leaders de la construction bas-carbone. Pour y parvenir, le Groupe accélère ses investissements sur la construction hors-site au travers de sa filiale MAYERS (ex REALITES BuildTech). Ses capacités industrielles permettent déjà de produire 150 000 m<sup>2</sup> de façade 2D et jusqu'à 1 400 modules 3D par an, répondant ainsi parfaitement à la stratégie « France 2030 » de l'État qui vise à soutenir le développement du mode constructif « hors-site » pour la construction neuve et la rénovation.

Les investissements dans les activités de Maîtrise d'usage, dont les performances économiques et financières sont au rendez-vous des objectifs, se poursuivent. Pour mémoire, REALITES ambitionne d'exploiter 110 sites à l'horizon 2027.

REALITES précise avoir investi dans des actifs immobiliers tangibles détenus par sa foncière, pour un montant supérieur à 20 M€ au premier semestre 2023.

Enfin, le Groupe s'attache à développer une nouvelle génération d'actifs immobiliers adaptés aux nouvelles attentes du marché.

## **Prévisions 2023 : une croissance rentable dans un contexte de marché difficile**

Pour l'ensemble de l'exercice 2023, dans un marché qui demeurera difficile au second semestre, REALITES délivrera des performances en hausse avec un chiffre d'affaires HT supérieur à 400 M€ et un résultat opérationnel en croissance. Les actes authentiques devraient dépasser les 500 M€, les réservations sont également attendues en progression, à plus de 600 M€.

Ces anticipations sont soutenues par les orientations adoptées, visant à rendre le Groupe plus solide et plus agile dans une vision à court et moyen terme. Afin de continuer à délivrer une croissance rentable, le programme de réduction des charges de structure sur l'ensemble du périmètre du Groupe sera poursuivi pour s'adapter à un marché 2024 toujours bas. Une rationalisation de certains investissements sera mise en œuvre et le pilotage financier renforcé. L'accélération des ventes de programmes résidentiels auprès d'investisseurs institutionnels sera également de mise, afin de sécuriser une partie du chiffre d'affaires.

Tenant compte des conditions de marché, et afin de maintenir son niveau de rentabilité, le Conseil d'Administration de REALITES a décidé de réduire sa trajectoire de croissance, reportant son objectif d'atteindre les 800 M€ de chiffre d'affaires à horizon 2025.

# REALITES

« Dans un marché très fortement perturbé, marqué par un changement total de paradigme et un effort très important des équipes et de nos actionnaires, nos résultats illustrent à la fois la puissance de notre modèle économique et notre forte capacité d'adaptation à un environnement défavorable. Tout l'enjeu de cette période consiste à la traverser en préservant nos fondamentaux, tout en préparant l'avenir », conclut Yoann CHOIN-JOUBERT, Président Directeur Général du groupe REALITES.

## À propos de REALITES

Fondé en 2003 par Yoann CHOIN-JOUBERT, son PDG, 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. Grâce à son double positionnement en Maîtrise d'ouvrage (construction de logements, habitats gérés, commerces, bureaux, locaux d'activités...) et en Maîtrise d'usage (services en hospitalité, santé, entertainment), REALITES crée des projets qui anticipent les besoins des villes et des quartiers.

Le Groupe est également engagé dans une profonde mutation des process de construction avec Mayers, sa filiale spécialisée dans la construction bas carbone et notamment le hors site, qui rassemble les expertises techniques et industrielles du Groupe afin de concevoir des projets répondant aux enjeux de la construction d'avenir.

Premier maître d'ouvrage entreprise à mission en France, REALITES confirme officiellement son engagement de concilier but lucratif & intérêt collectif, avec l'appui d'un Comité de mission composé d'experts reconnus.

Fort d'une ambitieuse stratégie de développement en France et à l'international (Maroc, Sénégal, Portugal), REALITES affiche en 2022 une hausse de 27% de son chiffre d'affaires à 364 M€.

REALITES est coté sur Euronext Growth Paris depuis 2014 et son titre est éligible au PEA PME (code Isin : FR0011858190, Mnémo : ALREA). REALITES est éligible comme support de réinvestissement dans le cadre d'un report d'imposition tel que prévu par l'article 150-0 B ter du Code Général des Impôts.



Pour en savoir plus : [realites.com](https://realites.com)

## Contact analystes/investisseurs :

REALITES - Jean-Michel Onillon : +33 2 40 75 50 91 - [comfi@realites.com](mailto:comfi@realites.com)

## Contact presse économique et financière :

CAPVALUE - Gilles Broquelet : +33 1 80 81 50 00 - [info@capvalue.fr](mailto:info@capvalue.fr)

## Contact presse corporate et immobilier

REALITES - Matthieu Maury : +33 6 80 12 29 94 - [m.maury@realites.com](mailto:m.maury@realites.com)

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