

REALITES

# Résultats annuels 2023

- 1** Introduction p.2
- 2** Faits marquants p.8
- 3** Résultats annuels 2023 p.25
- 4** Priorités 2024 p.35

28 MARS 2024

# Introduction

# Nous avons tenu la promesse de la croissance

**Chiffre d'affaires 2023**

**402 M€**

**Croissance 2023**

**+ 15 %**

vs 2022 Proforma IFRS5

**Des résultats rendus possibles grâce à :**

- ▶ Notre positionnement stratégique
- ▶ L'engagement des équipes
- ▶ La qualité de notre portefeuille projet

# Un résultat net positif, malgré la crise

EBITDA	Résultat opérationnel	Résultat net
<b>33 M€</b>	<b>20,1 M€</b>	<b>2,1 M€</b>

**Nous avons récolté les fruits de la diversification des activités du Groupe et de l'effort d'investissement initiés depuis 10 ans déjà.**

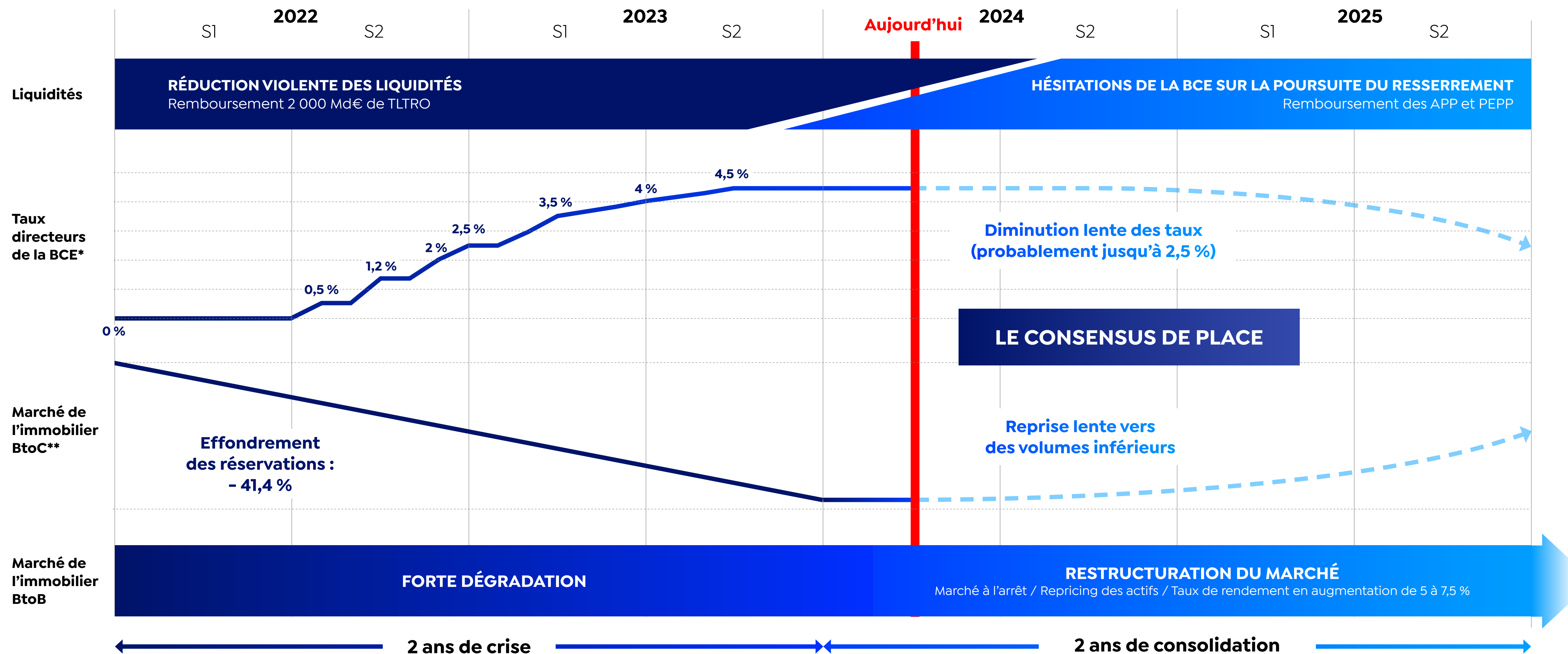
# Nous avons renforcé nos Capitaux propres

**180,8 M€**  
Capitaux propres

**+ 36 M€**  
vs. 2022

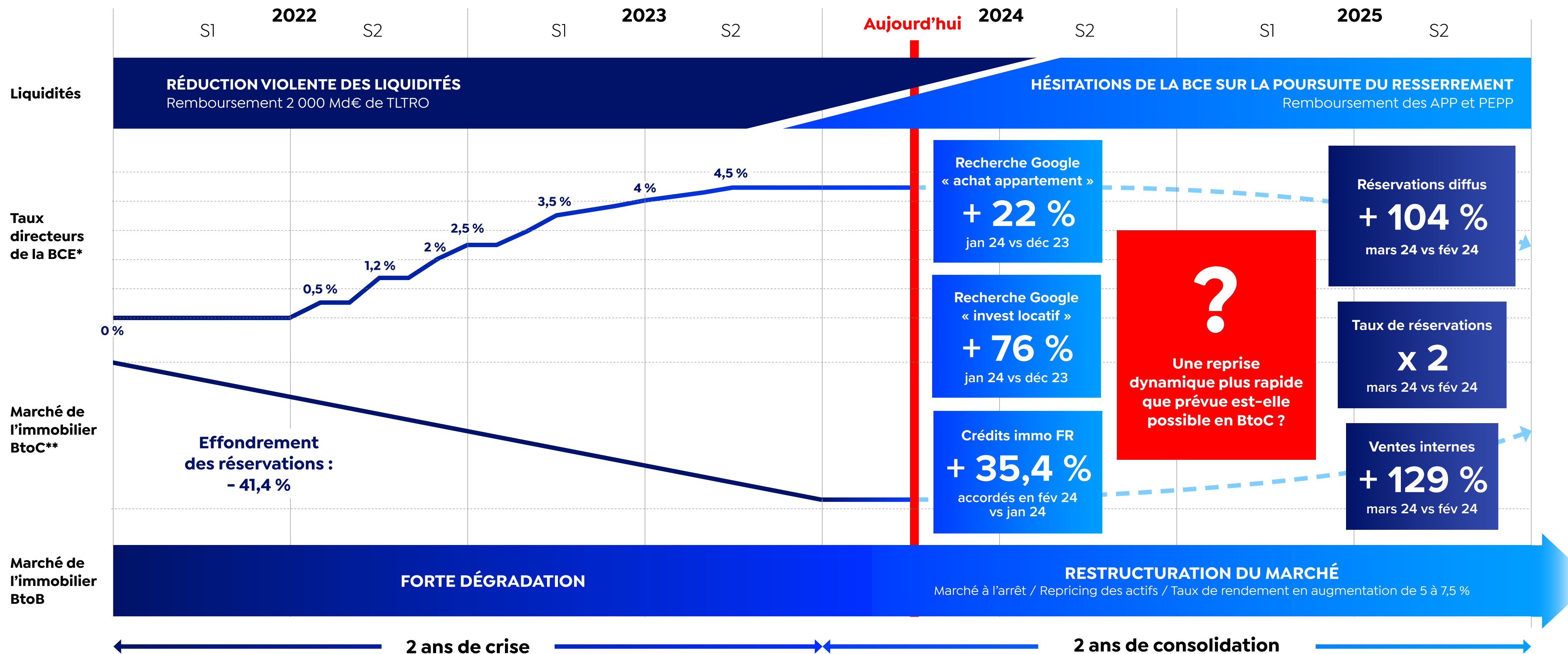
**Une performance due à la réussite du volet Equity  
du projet financier M100.**

# Ce n'est « que » le début de la fin de la crise



\*Banque de France & BCE \*\*Source : FPI-février 2024

# Et si ?



\*Banque de France & BCE \*\*Source : FPI-février 2024

# Faits marquants



# GROUPE :

## Transformation et recentrage sur l'essentiel

Restructuration  
du Groupe **finalisée**  
**à l'été 2024**

**Recentrage de  
nos activités sur  
le core business :**  
la Maîtrise d'Ouvrage

**Autonomisation  
et valorisation de  
nos participations**

**Forte réduction de  
nos investissements  
dans l'impact  
sociétal**

**Report des  
projets dits  
« non stratégiques »**

## USAGES :

# Pivot stratégique : de la Maîtrise d'usage (IG) aux participations (IFRS5)

Pour leur donner les moyens de se développer

**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

Pôles santé sport

Catherine Labardant

Philippe Menguy

Quentin Goudet  
Luc Belot

Christine Denis  
Cécile Ibrahim

Aline Vives  
Marine Gaigner

Nicolas Savinaud  
Guillaume Moutel

Caroline Labarthe

Capital  
**48 % REALITES**

Capital  
**99 % REALITES**

Capital  
**100 % REALITES**

Capital  
**100 % REALITES**

Capital  
**23 % REALITES**

Capital  
**95 % REALITES**

Capital  
**100 % REALITES**

MEQ

MEQ

IG

IFRS5

MEQ

MEQ

IFRS5

▶ Un développement maîtrisé

▶ 3 résidences à l'équilibre

▶ Un remplissage historiquement lent

▶ **Transformation du modèle fin 2023**

▶ 3 activités, dont 2 en développement (hôtellerie sous franchise et co-living)

▶ **Très fort potentiel**

▶ **Un TO de 96% pour Cap'Etudes**



▶ **Un intérêt croissant pour la fabrication hors-site**

▶ Des clients solvables

▶ **Des innovations très consommatrices de cash**

▶ **Un développement devenu national**

▶ **Des clients de renom**

▶ 38 établissements en activité

▶ **Un développement très rapide**

▶ 2 mini-crèches ouvertes début 2024 et 1 autre ouverture prévue sur l'année

▶ **6 ouvertures par an prévues jusqu'en 2028**

▶ Une ouverture réussie à Pornichet fin 2023

▶ **Un fort potentiel de développement**

▶ Activité fortement consommatrice de CAPEX

▶ **Un gros potentiel de développement**

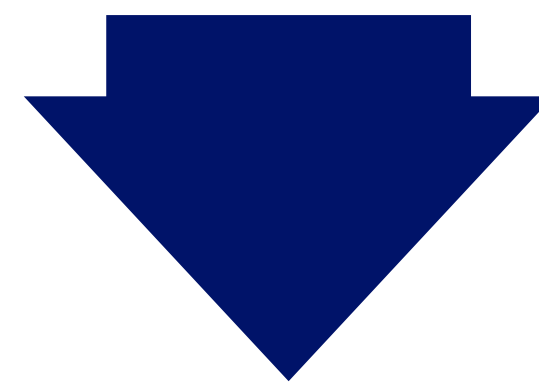
▶ Un modèle qui doit encore faire ses preuves

# MAÎTRISE D'OUVRAGE :

## Un changement de mindset fondamental

Pilotage par le  
**CASH (TRI)**  
vs pilotage par la marge

Logique de  
**QUALITÉ**  
vs volume



Optimisation du couple

# RENDEMENT / RISQUE

# Un resserrement des décisions opérationnelles dès le T1 2023

Durcissement des conditions de passage en Comité d'engagement

50 % de pré-commercialisation pour atteinte de la GFA

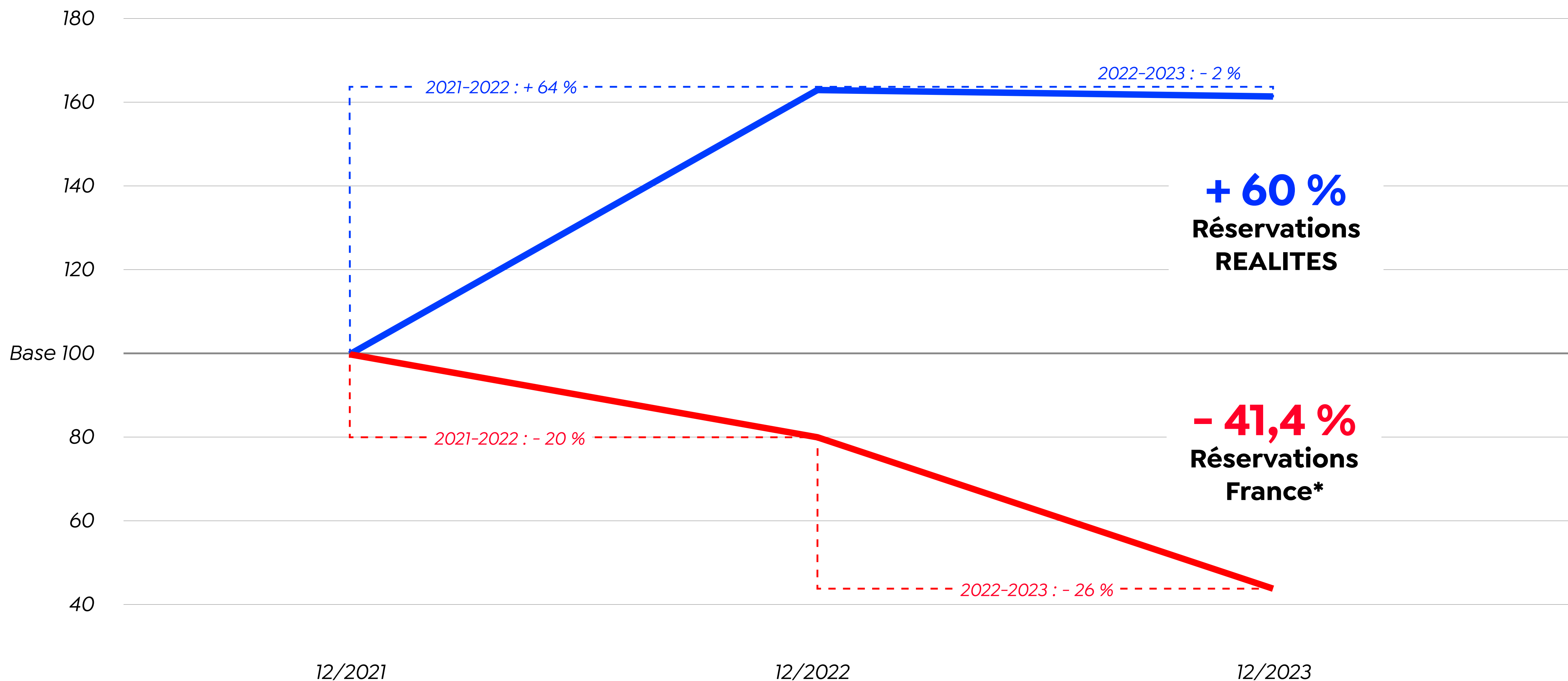
Systematisation de l'hypothèse vente bloc LLS ou LLI

Prix de vente  
- 5 % vs marché actuel

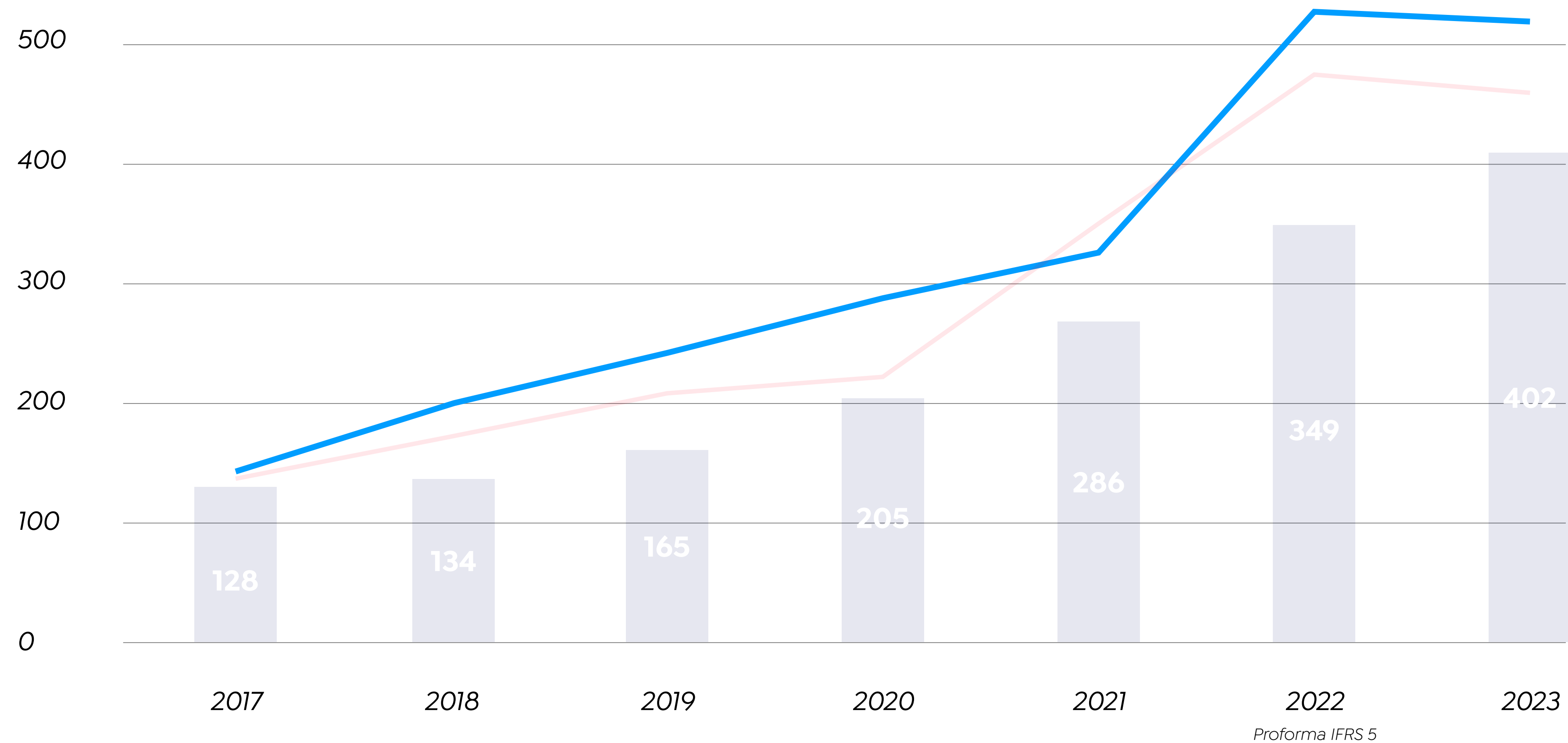
Conditions suspensives de financement ou de GFA obligatoires

Révision de notre portefeuille et abandon des projets non adaptés

# Une activité commerciale qui surperforme le marché



# L'activité commerciale : LA grande réussite de l'année

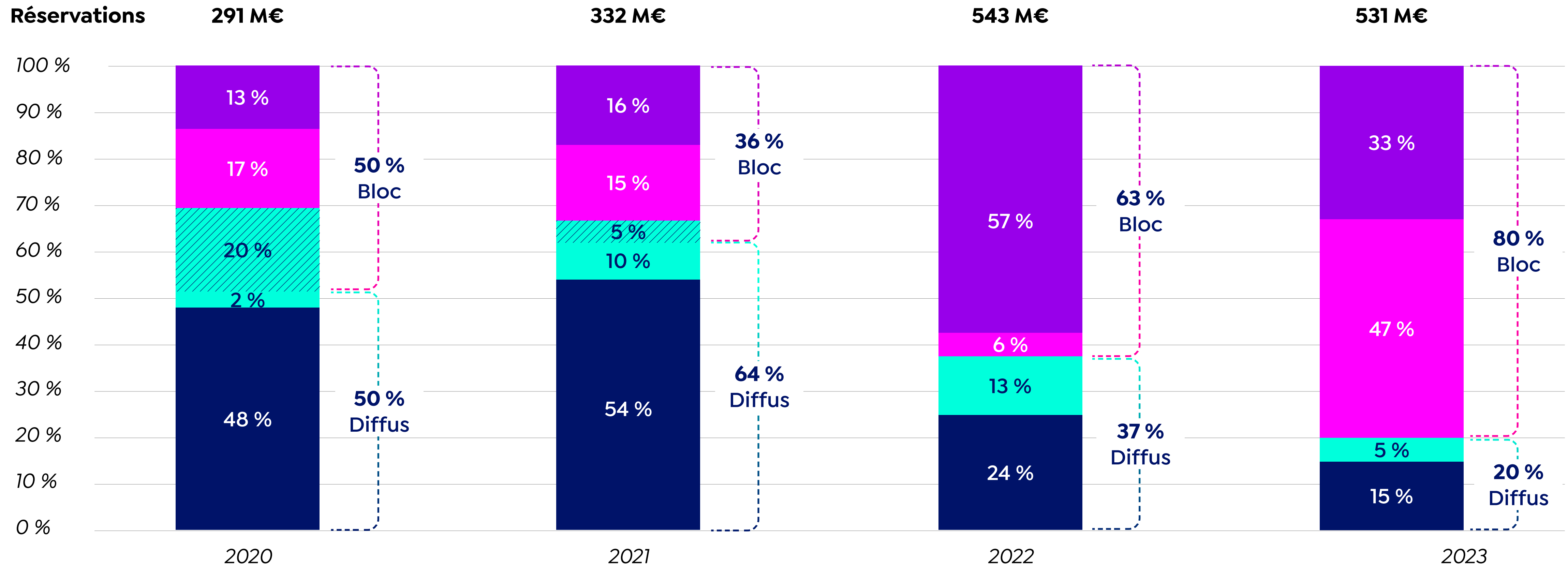


Réservations :  
**531 M€**  
- 2,3 % vs 2022

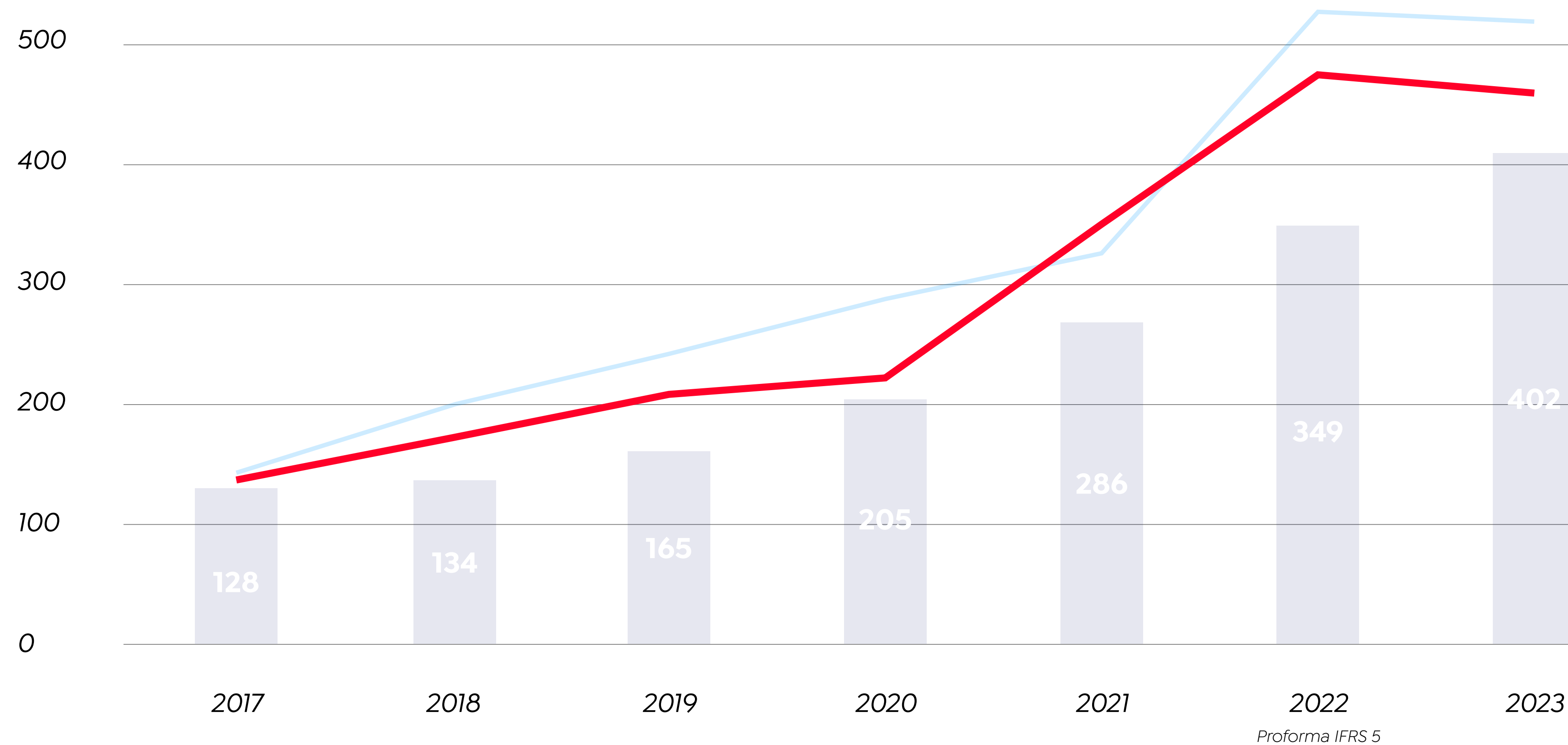
# Un nouveau mix client

► Du particulier vers l'institutionnel

► Bascule de notre offre sur le LLI



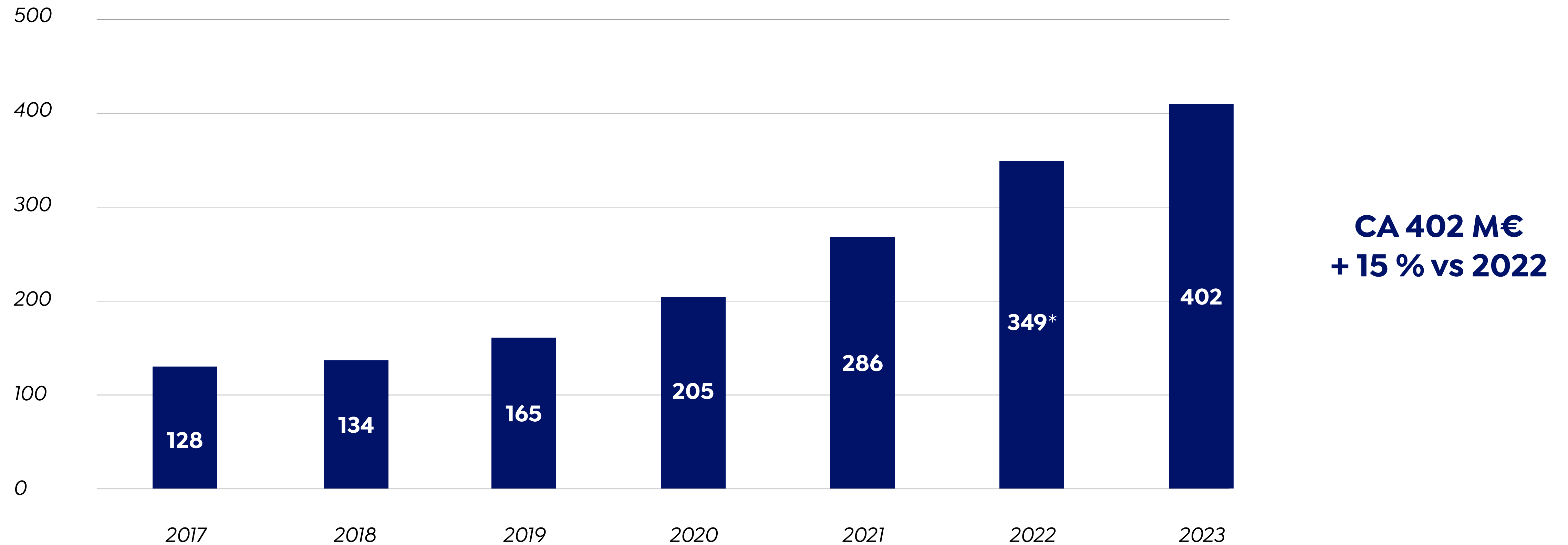
# L'activité commerciale : LA grande réussite de l'année



**Actes :**  
**476 M€**  
-3,0 % vs 2022



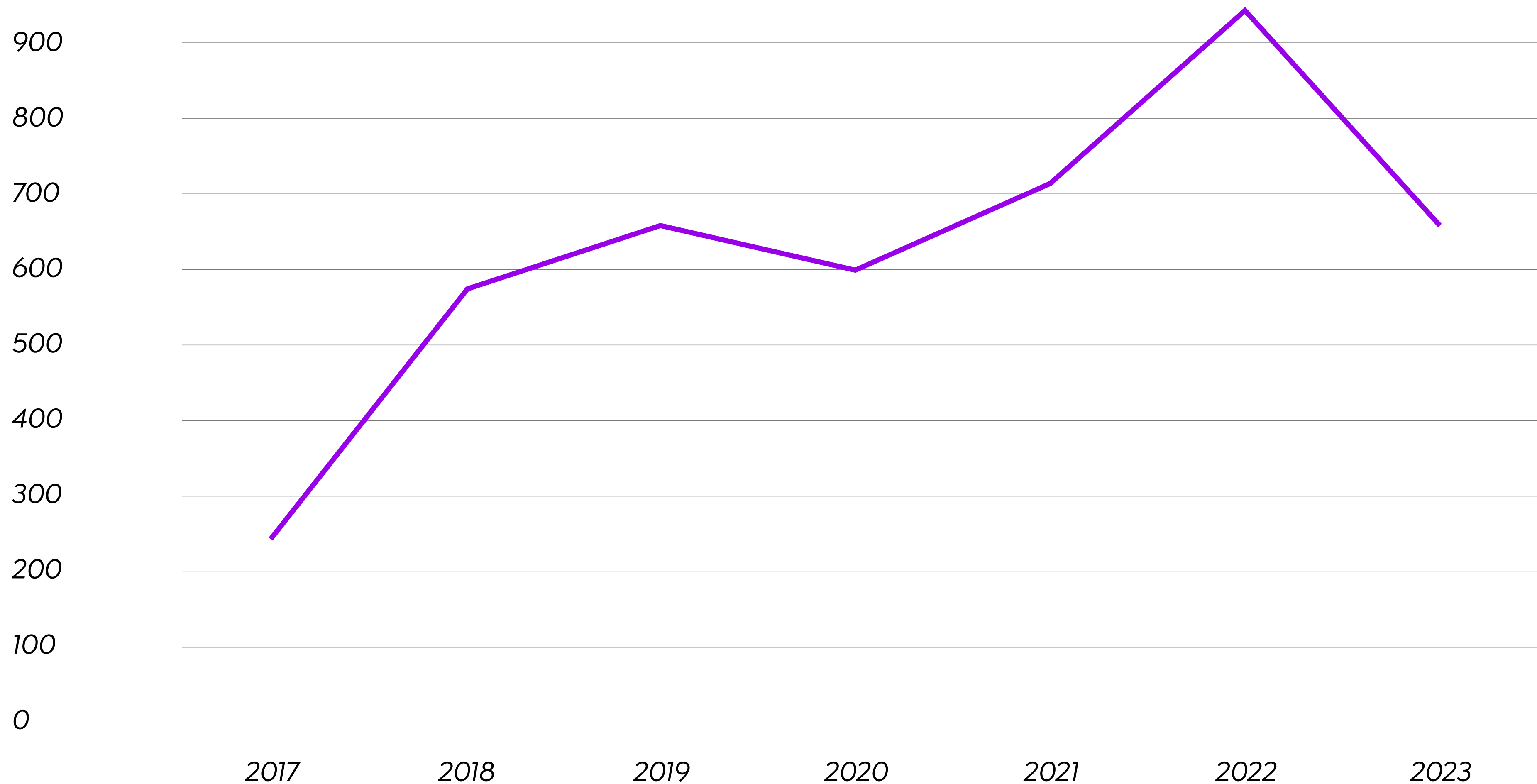
# L'activité commerciale : LA grande réussite de l'année



\*Proforma IFRS 5

# Un choix fort : baisser le développement foncier

Pour s'adapter au nouveau paradigme marché avec des volumes plus faibles



Développement  
foncier

**660 M€**

-31 % vs 2022

# Un carnet de commandes rationalisé

Pour soutenir notre chiffre d'affaires pour les années à venir

## Stocks durs :

▶ Seulement 14 lots en stock dur diffus au 31/12/2023

▶ < 1 000 m<sup>2</sup> de tertiaire sur l'ensemble du territoire

## ■ Backlog commercial :

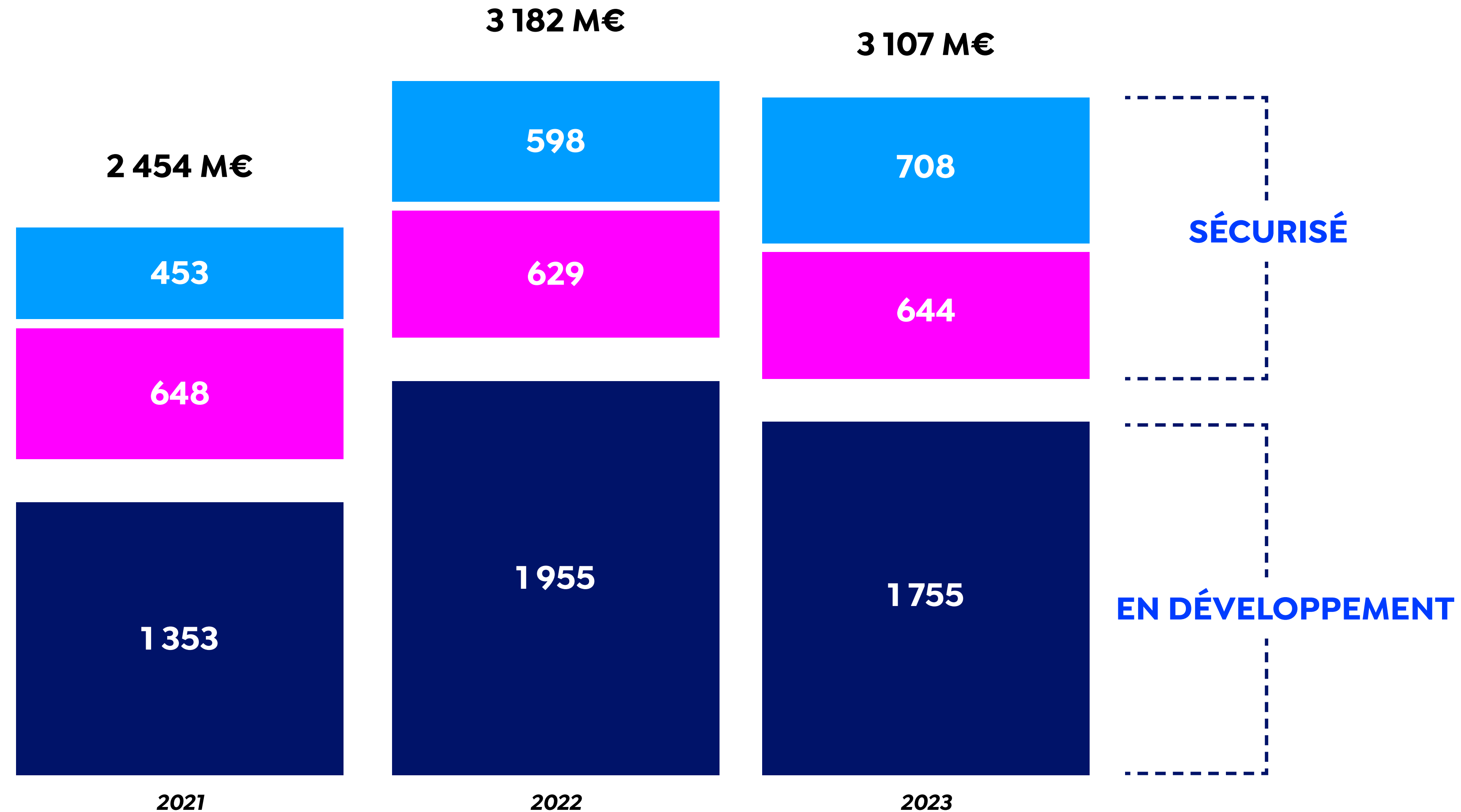
chiffre d'affaires acquis mais non comptabilisé

## ■ Offre commerciale :

lots disponibles à la vente

## ■ Portefeuille foncier :

chiffre d'affaires lié aux fonciers sous promesse



# De belles signatures grâce à des projets conçus pour nos clients institutionnels



Vente de l'immeuble parisien « IKOM » à la Fondation CentraleSupélec



Vente de la MECS ARPEJE 49 à Axentia (Angers)

# Grands projets urbains : de belles avancées



**Stade Bauer (Saint-Ouen)** : livraison des tribunes Sud et Est + démarrage de la Bauer Box



**Ateliers Quelle (Saran)** : réhabilitation de l'emblématique « Paquebot »



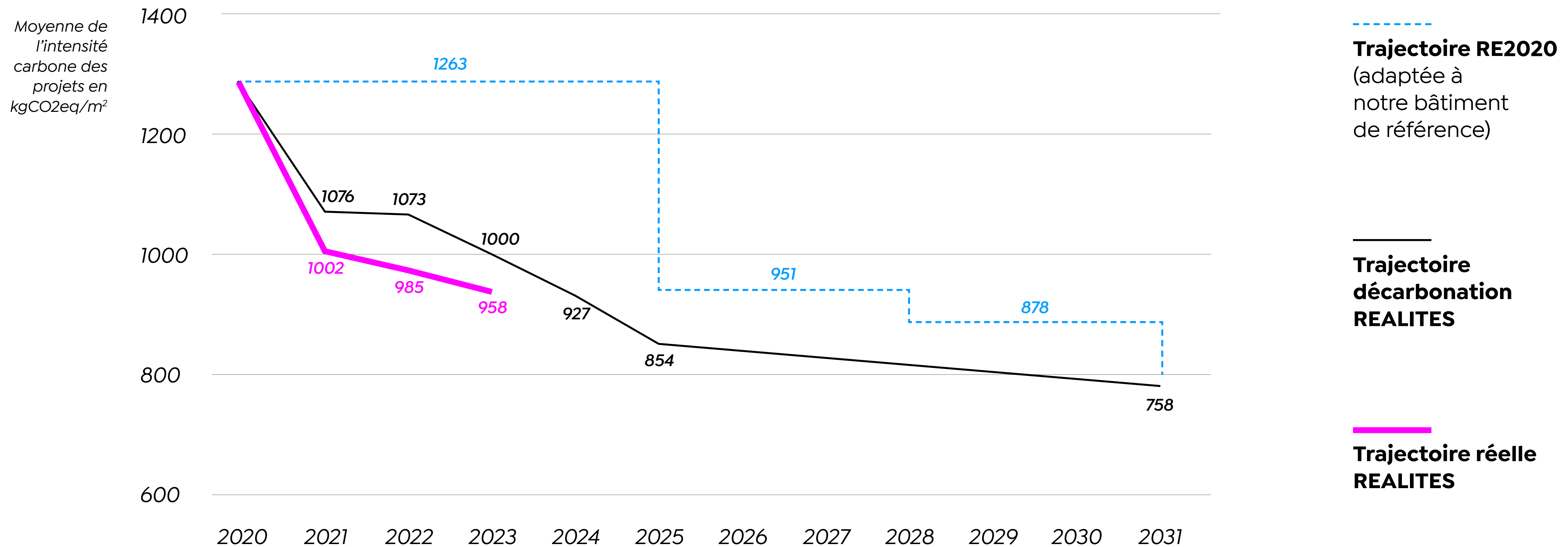
**Hôtel Lincoln (Casablanca)** : fin du gros œuvre + 1<sup>er</sup> patrimoine historique au Maroc certifié HQE



**Villes Dorées (Saint-Brieuc)** : début de la livraison du 1<sup>er</sup> grand projet urbain réalisé par REALITES

# Impact environnemental : toujours un temps d'avance

- ▶ **BIODIVERSITE** : 100 % des projets en développement font l'objet d'une étude biodiversité depuis 2023
- ▶ **CARBONE** : une trajectoire carbone supérieure à nos prévisions



# Expérience client : nos clients toujours satisfaits

**Satisfaction clients 2023**

**85 %**

► Un indice de satisfaction stable

**Net promoter score 2023**

**+15**

► Un NPS supérieur à la concurrence  
(benchmark NPS concurrence = -4)

# FONCIÈRE :

## Une montée en puissance forte sur 2023

**65 M€**

Fonds propres

**15**

Actifs  
sous gestion

**112 M€**

Valorisation  
des actifs

**7,5 %**

De taux  
de rendement  
moyen\*

Une augmentation de + 44 M€ d'actifs sur l'exercice 2023.

\*sur les actifs livrés.



# Résultats annuels 2023

## **IFRS 5 :**

# **Un impact comptable du changement de stratégie sur la Maîtrise d'Usage**

**L'ensemble du segment opérationnel Maîtrise d'Usage est intégralement traité selon la norme IFRS 5 :**

- ▶ **Compte de résultats : regroupement sur une ligne unique du résultat net des filiales et des opérations capitalistiques réalisés sur l'année**
- ▶ **Bilan : présentation sur une ligne unique des actifs et passifs des activités en IFRS 5**
- ▶ **Comptes 2022 : présentation d'un compte de résultats Proforma IFRS 5 qui devient la nouvelle référence historique du Groupe**

**Précisions : - Mayers est un segment spécifique traité comptablement en intégration globale  
- Certains usages comptabilisés en IFRS 5 sont également comptabilisés en MEQ.  
L'ensemble du périmètre devrait passer en MEQ en 2024.**

# Compte de résultat Post IFRS5

## Commentaires :

En millions d'euros

	12/2023	12/2022 proform.	Var.	Var. %
▶ Progression du CA de + 15 %	<b>402,0</b>	<b>349,5</b>	<b>52,5</b>	<b>+ 15,0 %</b>
	(347,3)	(263,9)	(83,5)	+ 31,6 %
	(58,4)	(51,2)	(7,1)	+ 13,9 %
	(2,2)	(1,6)	(0,6)	+ 41,1 %
	1,4	2,1	(0,6)	
	0,3	0,4	(0,1)	
	37,1	0,6	36,5	
	<b>33,0</b>	<b>35,9</b>	<b>(2,9)</b>	<b>- 8,2 %</b>
	8,2 %	10,3 %	-2,1 pts	
	(12,9)	(8,4)	(4,5)	+ 54,2 %
	<b>20,1</b>	<b>27,6</b>	<b>(7,5)</b>	<b>- 27,1 %</b>
	5,0 %	7,9 %	-2,9 pts	
	(19,1)	(11,8)	(7,4)	+ 62,8 %
	1,1	(3,3)	4,4	- 133,5 %
	<b>2,1</b>	<b>12,5</b>	<b>(10,5)</b>	<b>- 83,6 %</b>
	0,5 %	3,6 %	-3,1 pts	
	2,7	10,7	(8,0)	- 74,5 %
	(0,7)	1,8	(2,4)	- 138,7 %

▶ Progression du CA de + 15 %

### Chiffre d'affaires

Achats consommés et charges externes

Charges de personnel

Impôts et taxes

Autres produits et charges opérationnelles

Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence

Résultat net des sociétés selon IFRS 5

▶ Le Groupe tire les fruits de ses investissements dans l'usage grâce à la revalorisation de nos actifs

### EBITDA

EBITDA en % du CA

Dotations aux amortissements et aux provisions

▶ Frais financiers en hausse dus au financement de la croissance ainsi qu'à la hausse des taux d'intérêts

### Résultat opérationnel

RO en % du CA

Résultat financier

Impôt sur le résultat

▶ Un résultat net positif

### Résultat net

Résultat net en % du CA

Dont RNPG

Dont RNPHG

# Un RO fortement impacté par le caractère exceptionnel de la crise



# M100 : la 2<sup>e</sup> grande réussite de l'année sur le volet financier

Le Groupe a financé ou refinancé son activité pour 165 M€ grâce au programme lancé en 2023 sous l'intitulé M100.

Près de  
**50 M€**  
de partenariats  
en equity

Renouvellement  
du RCF auprès de  
notre pool de  
banques historiques :  
**21,4 M€**

Remboursement  
de deux lignes  
obligataires EURO PP :  
**- 45 M€**

# Bilan actif

## Commentaires

En millions d'euros

### Opérations capitalistiques significatives sur 2023 entraînant :

► Une déconsolidation d'actifs (droits d'utilisation et immobilisations)

► Une revalorisation des titres de participation

### Maintien d'une trésorerie active solide

	12/2023	12/2022	Var.	Var. %
Immobilisations corporelles et incorporelles	37,0	52,8	(15,8)	- 21,6 %
Droits d'utilisation sur contrats de locations	65,4	120,8	(55,5)	- 45,9 %
Immeubles et placements	12,1	12,5	(0,4)	- 3,3 %
Participations et autres actifs non courants	78,1	36,9	41,1	+ 111,3 %
<b>Total Actifs non courants</b>	<b>192,6</b>	<b>223,1</b>	<b>(30,6)</b>	<b>- 11,7 %</b>
Stocks et travaux en cours	404,2	331,9	72,3	+ 21,8 %
Clients et comptes rattachés	219,8	208,6	11,2	+ 5,3 %
Autres actifs courants	162,4	84,7	77,7	+ 91,8 %
Trésorerie et équivalents de trésorerie	47,1	79,4	(32,3)	- 40,7 %
<b>Total Actifs courants</b>	<b>833,4</b>	<b>704,5</b>	<b>128,9</b>	<b>+ 18,3 %</b>
<b>Total activités retraitées selon IFRS 5</b>	<b>8,7</b>	<b>-</b>		
<b>TOTAL ACTIFS</b>	<b>1 034,7</b>	<b>927,6</b>	<b>107,1</b>	<b>+ 11,5 %</b>

# Bilan passif

## Commentaires

### ► Renforcement des capitaux propres du Groupe

► Réduction des passifs sur contrats de location liée à la déconsolidation du périmètre Usages

En millions d'euros

	12/2023	12/2022	Var.	Var. %
Capitaux propres	180,8	144,5	36,3	+ 25,1 %
Emprunts non courants	158,8	143,5	15,3	+ 10,7 %
Passifs non courants s/ contrats de location	27,7	110,1	(82,4)	- 74,8 %
Autres passifs non courants	14,6	16,6	(2,1)	- 12,6 %
<b>Total Passifs non courants</b>	<b>201,0</b>	<b>270,6</b>	<b>(69,2)</b>	<b>- 25,6 %</b>
Provisions courants	9,1	4,2	4,9	+ 116,2 %
Fournisseurs et comptes rattachés	215,4	161,9	53,4	+ 33,0 %
Emprunts courants	183,1	141,9	41,1	+ 29,0 %
Passifs courants sur contrats de location	4,8	13,7	(8,9)	- 65,1 %
Autres passifs courants	238,8	191,1	47,7	+ 25,0 %
<b>Total Passifs courants</b>	<b>651,2</b>	<b>512,9</b>	<b>138,3</b>	<b>+ 27,0 %</b>
<b>Total activités retraitées selon IFRS 5</b>	<b>1,7</b>	<b>-</b>		
<b>TOTAL PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES</b>	<b>1 034,7</b>	<b>927,6</b>	<b>105,4</b>	<b>+ 11,5 %</b>

# Gearing

En millions d'euros

	31-déc.-23	31-déc.-22
Capitaux propres du Groupe	180,8	144,5
Dette corporate	127,5	163,6
Trésor active corpo	(40,7)	(53,2)
Dette nette corporate	86,9	110,5
<b>Gearing corporate</b>	<b>48%</b>	<b>76 %</b>

## Commentaires

**La structure financière se renforce grâce au plan M100 :**

- ▶ 36 M€ de Capitaux Propres levés
- ▶ Dette corporate en baisse : remboursement de 46 M€ d'EuroPP
- ▶ Une baisse du gearing de 37 %

**Le Groupe tient ses engagements**

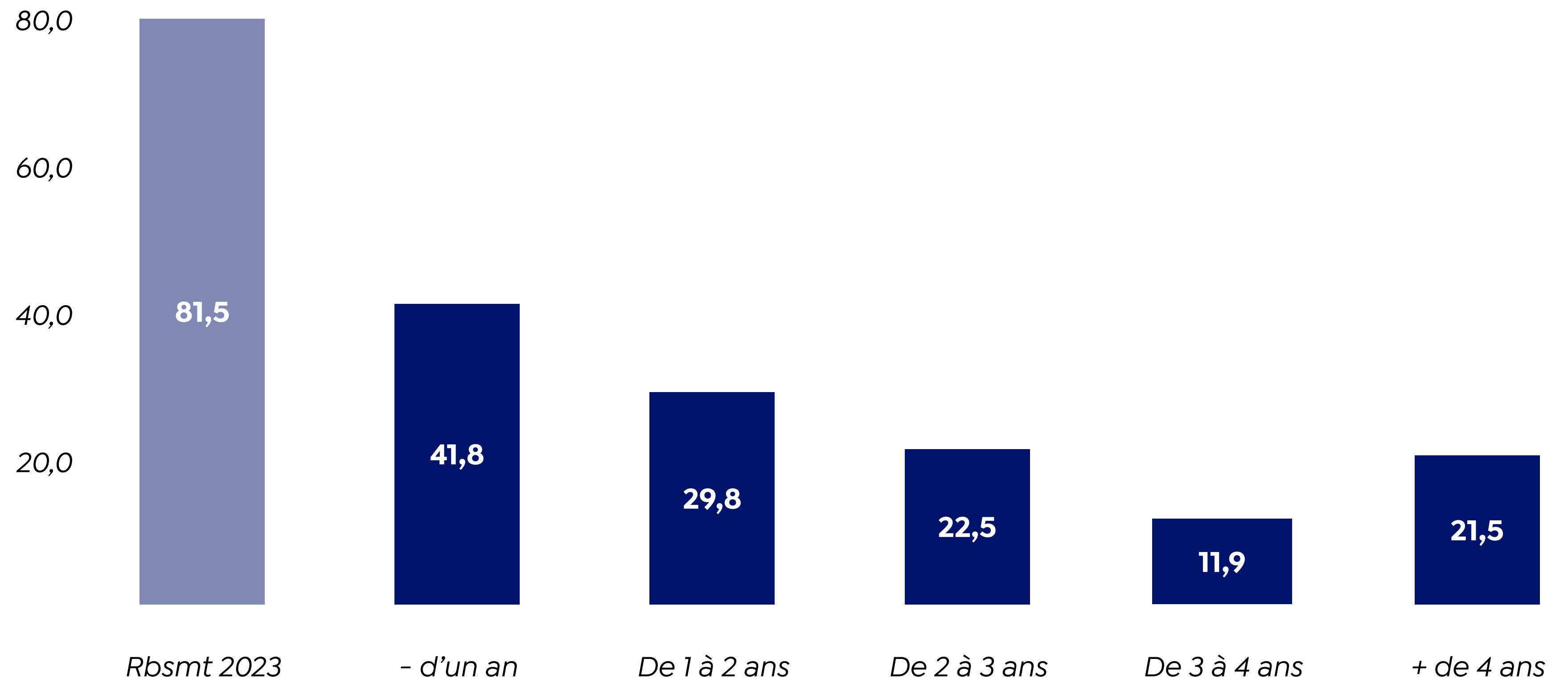


# Dette corporate : le mur de la dette est derrière nous

## Commentaires

▶ 81,5 M€ de remboursement en 2023, dont (24) M€ de RCF et (45) M€ d'EUROPP

▶ Les échéances se limitent à 41,8 M€ en 2024



# Un grand merci à l'ensemble de nos partenaires pour le renouvellement de leur confiance en 2023

































# Priorités 2024

# Priorité n°1 - L'humain : « LE » facteur clé de succès

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



L'arrivée de Jean ROTTNER au poste de Directeur exécutif va notamment permettre de renforcer la gestion opérationnelle du Groupe.

## Priorité n°2 - Finaliser la rotation du portefeuille

**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.**



Lauréat d'un appel à projet de la Métropole Européenne de Lille, le projet TERKEN est emblématique de la nouvelle génération d'actifs imaginés par le Groupe.

## **Priorité n°3 – Poursuite du programme M100**

**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.**

# Conclusion

***En 2023, nous avons assuré l'essentiel :***

*nous avons pris acte de la crise,  
nous avons pris acte du changement de paradigme immobilier,  
nous avons acté notre transformation.*

***En 2024, nous assurerons l'essentiel :***

*réaliser la croissance, équilibrer nos comptes,  
tenir le cash flow et satisfaire nos clients.*

# 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.



**Relations analystes/investisseurs**  
REALITES - Jean-Michel ONILLON  
06 77 64 63 06 - jm.onillon@realites.com

**Relations presse**  
Matthieu MAURY  
06 80 12 29 94 - m.maury@realites.com

**Retrouvez la présentation  
et l'actualité financière de REALITES  
sur [realites.com](http://realites.com)**