

REALITES

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Résultats 2023 de REALITES : croissance tenue et résultat net positif

Saint-Herblain, le 28 mars 2024, 17h45. Le Conseil d'Administration du groupe de développement territorial REALITES a arrêté ce jour les comptes consolidés de l'exercice 2023. Dans un marché immobilier extrêmement dégradé en 2023, le Groupe affiche une solide croissance et un résultat net positif.

En millions d'euros HT IFRS	31/12/2023	31/12/2022	Variation N-1
		Pro forma IFRS 5	
Chiffre d'affaires	402,0	349,5	+15,0 %
EBITDA	33,0	35,9	-8,2 %
Taux de marge EBITDA	8,2 %	10,3 %	
Résultat opérationnel	20,1	27,6	-27,1 %
Taux de marge opérationnelle	5,0 %	7,9 %	
Résultat net	2,1	12,5	-83,6 %
Taux de marge nette	0,5 %	3,6 %	
Résultat net Part du Groupe	2,7	10,7	-74,5 %

2023, une année de restructuration et de recentrage

Sur le plan opérationnel et organisationnel, le Groupe s'est rapidement adapté au nouveau contexte marché, avec les orientations suivantes :

- Restructuration du Groupe dès début 2023
- Recentrage des activités sur la Maîtrise d'ouvrage
- Autonomisation des filiales de Maîtrise d'usage et valorisation de ces participations
- Resserrement des décisions opérationnelles dans la Maîtrise d'ouvrage
- Report des projets et investissements « non stratégiques »
- Forte réduction des investissements sur l'impact sociétal

REALITES

Un impact comptable lié au changement de stratégie sur la Maîtrise d'usage

Pour soutenir le développement de ses filiales d'usages et leur donner les moyens de poursuivre leur croissance, le groupe REALITES a procédé en 2023 à leur autonomisation ainsi qu'à une valorisation de ses participations.

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

- Compte de résultats : regroupement sur une ligne unique du résultat net des filiales et des opérations capitalistiques réalisées 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 :
 - o Mayers est un segment spécifique traité comptablement en intégration globale
 - o Certains usages comptabilisés en IFRS 5 sont également comptabilisés en Mise en Equivalence (MEQ). L'ensemble du périmètre devrait passer en MEQ en 2024

CA en croissance de 15 % et cap des 400 M€ franchi, comme annoncé

Le chiffre d'affaires consolidé 2023 s'établit à 402,0 M€, en hausse de 15,0 % (vs 2022 Pro forma IFRS 5).

Cette performance résulte du positionnement stratégique du Groupe avec une forte complémentarité de ses métiers, un portefeuille projets solide et un engagement sans faille des équipes sur chacune des 7 directions régionales.

Des performances commerciales à contre-courant du marché

Sur le plan commercial, REALITES surperforme le marché en 2023 :

- Les réservations s'établissent à 531 M€ (vs 543 M€ en 2022), soit -2,3 % dans un marché en chute libre. Ces réservations bénéficient d'un mix « 20 / 80 » entre ventes diffus et ventes bloc qui les sécurise grandement
- Les actes ne reculent que de 3 % à 476 M€ (vs 490,9 M€ en 2022). Ce niveau d'actes conforte la capacité du Groupe à matérialiser de la croissance sur le prochain exercice
- Le développement foncier a été volontairement limité afin de s'ajuster aux nouvelles conditions de marché et de privilégier la marge embarquée à la croissance brute. Il s'établit pour l'année à 660 M€, contre 956,6 M€ en 2022
- Le pipeline de projets (composé du backlog commercial, de l'offre commerciale et du portefeuille foncier) reste à un niveau élevé de 3 107 M€, dont 708 M€ de chiffre d'affaires acquis non encore comptabilisé

Des résultats à l'équilibre dans un environnement sinistré

Dans un contexte de retournement brutal du marché, le groupe REALITES a tiré profit de la diversification de ses activités, entamée depuis 10 ans déjà, et a su adopter les choix stratégiques nécessaires pour préserver ses équilibres financiers et renforcer ses capitaux propres.

L'EBITDA du Groupe s'établit à 33,0 M€, représentant 8,3 % du chiffre d'affaires consolidé, vs 10,3% en 2022 (Pro forma IFRS 5).

Le Résultat Opérationnel s'inscrit à 20,1 M€, représentant 5,1 % du chiffre d'affaires consolidé, vs 7,9 % en 2022 (Pro forma IFRS 5). Celui-ci tient compte des effets positifs liés aux revalorisations des pôles Hospitality et Médico-social, à la suite de l'ouverture de leur capital et de leur mise en équivalence.

REALITES

Le Résultat Net de 2,1 M€ intègre un résultat financier de -19,1 M€ et un crédit d'impôts de +1,1 M€. Les frais financiers du Groupe sont en hausse, du fait de la croissance de l'activité qui entraîne une augmentation de la dette (55 % du montant) et du coût moyen de financement (45 % du montant).

Un plan de financement atteint et une structure financière renforcée

Sur 2023, la non-distribution de dividendes et la politique de co-investissement dans plusieurs projets ont permis au Groupe de renforcer ses capitaux propres, avec une augmentation de 36,3 M€, pour atteindre 180,8 M€.

La trésorerie active s'établit à 47,1 M€. La dette nette corporate (hors projets) diminue de 21 %, à hauteur de 86,9 M€ (vs 110,5 M€ fin 2022), faisant ressortir un gearing corporate de 48 % (vs 76 %).

Sur le volet financier, l'année 2023 a été intense avec en particulier 165 M€ levés pour financer ou refinancer certains projets du Groupe, le remboursement de deux lignes obligataires Euro PP pour 45 M€ et le renouvellement du RCF auprès de notre pool bancaire historique pour 21,4 M€. La réussite de la stratégie financière du Groupe est un élément essentiel en 2024, comme elle l'a été en 2023.

Une stratégie de développement tournée vers le long terme et sécurisée par les décisions adoptées

En 2024, dans un marché qui a atteint son point bas et qui montre des premiers signes d'amélioration avant une reprise plus soutenue attendue pour 2025, le groupe REALITES poursuivra la stratégie mise en place en 2023.

Ainsi, trois objectifs sont clairement définis :

- Finaliser l'évolution du portefeuille projets pour répondre aux nouveaux enjeux du marché, associant une forte rotation des stocks et des programmes sécurisés
- Asseoir la structure financière du Groupe en renforçant en premier lieu la trésorerie active, en allongeant la maturité de l'endettement en second lieu, tout en maîtrisant le niveau de gearing
- Capitaliser sur l'engagement des collaborateurs pour accompagner l'évolution du marché et se tenir prêts pour une nouvelle phase de croissance

« Les équipes de REALITES peuvent être fières du travail réalisé dans le contexte que l'on connaît. En 2023, nous avons assuré l'essentiel. Nous avons pris les décisions qui s'imposaient. En 2024, nous poursuivrons le travail entrepris avec la même dynamique : réaliser la croissance attendue, tenir nos marges, tenir le cash-flow et satisfaire nos clients. REALITES a tous les atouts pour sortir grandie des deux années de consolidation qui nous attendent : de beaux projets, des équipes engagées, une ingénierie de haut niveau et des valeurs fondamentales adaptées au contexte - agilité, combativité, résilience et volontarisme », 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 des solutions immobilières utiles, créatrices d'attractivité et de développement économique. Du logement aux bureaux, des résidences (étudiantes ou seniors) aux pôles de santé, des restaurants aux crèches d'entreprise, du commerce au complexe sports et loisirs... nous pensons le besoin et l'usage avant l'ouvrage, avec une expertise 100 % intégrée, de la conception à l'exploitation, en passant par le développement, l'investissement et le portage.

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

REALITES

industrielles du Groupe afin de concevoir des projets répondant aux enjeux d'avenir de la construction.

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 2023 une progression de 15 % de son chiffre d'affaires à 402 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

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