

Isin FR0011858190

ALREA



**Actionnariat :**

Fondateurs et Dirigeants 67,3%, salariés 9,93%  
Autocontrôle 1,52%

<b>Données boursières :</b> 16/09/22		n actions : 4,354		
Dernier cours :	31,40€	après AK juillet 2022		
+haut /+bas 1 an :	42/22			
Cap. boursière :	136,7 M€			
Performance YTD :	- 2%	Perf. 2021 : + 40%		
	2019	2020	2021	2022e 2023e
BNA	2,10€	1,71€	2,24€	2,64€ 3,56€
Var. BNA		- 19%	+ 31%	+ 18% + 35%
Cash Flow pa	2,5€	4,7€	6,2€	6,3€ 8,2€
Actif Net pa	12,1€	23,6€	25,4€	27,0€ 29,3€
Dividende net			0,66€	0,95€ 1,30€
PER			14,0x	11,9x 8,8x
P/CF			5,1x	5,0x 3,9x
P/AN		1,33	1,24	1,16 1,07
Rendement net			2,1%	3,0% 4,1%
CB/CA			0,48	0,34
VE/CA			0,96	0,68
VE / Ebitda			7,9x	6,0x

**Réalités – transcript Conf Call\_16 septembre 2022**

Même si les résultats semestriels sont mitigés en fait, avec de la croissance mais un résultat net stable pour cause de frais financiers en forte hausse, le marché apprécie le dynamisme de l'activité et l'optimisme de la direction, qui nous changent des chiffres médiocres et du discours prudent des autres promoteurs, et de leurs cours de Bourse en berne.

Groupe Réalités continue à faire flèche de tout bois, entre la promotion classique, les grandes opérations plus ou moins en patrimoine, les développements dans les résidences gérées etc..., et a largement de quoi continuer à grandir ces prochaines années à en croire un pipeline de projets de 3,9Mds€ selon la direction.

Ce qui justifie éventuellement des multiples plus élevés que ceux de Nexity ou Kaufman & Broad à 8,8x RN 2023<sup>e</sup> et 0,68x VE/CA, contre respectivement environ 6x et 0,4x pour les deux autres.

Yoan Choin-Joubert, PDG + DAF

**1 - S1-2022**

**a) faits marquants :**

- augmentation de capital de 35M€ à 45€ par actions en juillet 2022, réservée à la Financière du Nogentais (Famille Soufflet) pour 30M€ et aux dirigeants fondateurs pour 5M€. Fierté d'avoir capté la confiance de la famille Soufflet. AK justifiée par la croissance : maintenir un bon bilan.

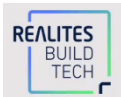
- Stade Bauer : le permis obtenu et purgé
- Réalité arrivé à la neutralité carbone, avec 32 chantiers en cours

**b) Rappel Groupe Réalités :** acteur intégré de l'immobilier créé en 2003 - CA 2021 : 286M€ avec 2 pôles et plus de 1 000 collaborateurs.

- aménagement/promotion immobilière. Maîtrise d'ouvrage : opérations entre 5M€ et 250M€ : logements, bureaux, locaux d'activité, etc....
- exploitation/gestion : investir dans les usages : Santé VistaSanté, hospitalité (Heurus pour personnes en perte d'autonomie), entertainment et restauration d'entreprise.
- portage : opération en patrimoine pour revente.

Mais un seul métier : développeur territorial.

Réalités : bonne marque employeur. Une proptech : Réalité Build Tech plus vite, mieux, moins cher : R&D, ingénierie, environnement, ingénierie, et bientôt architecture



6 agences en régions en France + Maroc + Sénégal (depuis 2 ans)

Pipeline de 3Mds€ de 250 projets

Objectif de CA 2025 : 800M€ et marge op 8%

**c) 2022p : CA 400M€** confirmé, même si c'est un peu plus dur que prévu. Marge maintenue et bon bilan en fin d'année.

## 2- Résultats 1<sup>er</sup> semestre 2022 :

**CA : 141M€** c. 125,3M€ +12,6% : on aurait pu faire mieux avec plus d'effectifs.

**ROC : 9M€** +20,8% dt 15,1M€ dans la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'usage en perte de -2,4M€, Build Tech à -1M€ et pôle RSE -2,5M€ (pour nourrir la marque employeur, entre autres)

Solde financier : -5,5M€ c. -3,8 : augmentation des financements, avec un impact plus fort sur le RN au S1 qu'au S2.

### Comptes semestriels :

Compte de résultat	06/21	06/22	Var. :
Chiffre d'affaires	125,3	141,1	+ 13%
EBE	13,9	17,5	
Résultat Op.	7,5	9,0	+ 20,0%
Marge opérationnelle	6,0%	6,4%	+0,4pt
Résultat financier	-3,8	-5,5	+ 44,7%
RCAI	3,7	3,5	- 5,4%
Résultat net pdg*	2,8	2,8	
Résultat net retraité	2,8	2,8	+ 0,0%
Marge nette	2,2%	2,0%	-0,3pt

**Bilan** : DN/FP 198% au 30 juin, mais : 131% de DN corporate/FP, ramené à 72% après l'AK de juillet.

Endettement : 3 EuroPP tombent entre fin 2023 et fin 2024, pour 67M€

### Bilan 30/06/2022 en M€

GW et incorp.	22,9	Fonds Propres	102,1
Immobilisations	144,9	Prov. LT	0,5
Autres actifs**	527,1	Dette financière*	272,4
Liquidités	69,9	Autres passifs**	389,8
	764,8		764,8
** dt IFRS 16	93,0		97,1
		* : dont DCT :	91,2
Dette nette :	202,5	* : dont obligs :	126,1
Dette nette/FP :	198%	FR	116,0
Dette nette corporate :	134,1	BFR	137,3
Dette nette corporate /FP :	131%	Trésorerie Nette	-21,3

## 3 - Perspectives :

- pipeline de 2,9Mds€ de projets, dont 500M€ de backlog commercial (vendu mais pas encore encaissé), 676 d'offre commerciale, et 1 710 de portefeuille foncier.

- réservation du S1 : +34% à 178,3M€ : toujours forte demande, et pas assez d'offre en fait, dans un pays en croissance.

Grande livraison : tour d'habitation Chromosome à Rennes

Grands projets en cours : réhabilitation de l'Hôtel Lincoln à Casablanca, investissement de 30M€ dans les murs, qui seront exploités par Radisson Collection. Réhabilitation du Grand Dôme de Villebon sur Yvette + plateforme logistique.

## 4 - Questions :

### Q : boutique de la rue de Rennes à Paris ? on y vend quoi ?

R : agence, pour y vendre de l'immobilier. Chaque région doit avoir un pas de porte commercial, plus pour la notoriété que pour la vente : la surface réduite mais le bail renouvelé. Et démultiplication : création de 5 agences sur le territoire francilien.

### Q : projet Stade Baueur : qui est propriétaire ? relation avec le Red Star ?

R : Démonstrateur des savoir-faire du groupe : coliving, etc... = belle référence pour travailler en IdF, qui est la moitié du marché immobilier français.

### Q : hausses des coûts travaux ?

R : coût de l'acier bien revenu, celui du bois aussi. Les constructeurs viennent renégocier les coûts de travaux, mais c'est tout le temps comme ça, même si c'est plus que d'habitude. La question : être prudent sur les budgets, car le métier est dur, et il faut être très compétent pour bien maîtriser les coûts. Réalités prend des claques de temps en temps ⇔ pas un sujet de vie ou de mort, et les coûts rebaissent.

Le vrai sujet : la hausse des salaires puisque la France va accéder enfin au plein emploi, et les salaires à l'embauche augmentent déjà, et les talents difficiles à attirer : avoir un environnement de travail de qualité.

### Q : hausse des taux d'intérêts : marché immobilier neuf ?

R : plus d'impact pour les grands investisseurs institutionnels, qui deviennent plus hésitants, avec le remontée du taux de capitalisation. cf Bauer, où on n'a pas encore tout vendu. Mais ont beaucoup d'argent à placer.

**Q : réservations du S1 meilleure que chez les autres ? volumes-prix, et S2**

R : bien réparties entre le résidentiel (36% des réservations), les résidences gérées et le tertiaire. Très diffus. On attend 500 à 600M en tout pour l'année. De plus en plus de refus de prêts par les banques, mais 18% au S1 c. 20% en 2019, et ne devrait pas dépasser les 25%. Les autres promoteurs ont surtout du mal à trouver des nouveaux projets.

**Q : coût de l'énergie ?**

R : marginal : <1% CA : pas un sujet. Les vrais sujets : le développement, mais on va trouver 900M€ de maîtrise foncière, et bien séquencer les opérations + recrutements : vélocité de

**Q : niveau de marge moyen objectif ?**

R : les taux de marge tenus pour le moment, mais une culture du TRI plus que de la marge. Bonne politique d'aléas, mais des chantiers plantés quand un fournisseur fait faillite, ça peut arriver. Surtout en Ile de France, avec des fournisseurs pas fiables de temps en temps, avec en plus du mal à recruter des ingénieurs responsables techniques, et des ratages coûteux de temps en temps.

**Q : résidences seniors ? taux de remplissage ?**

R : remplissage de 94% au mois 30 ou 32 : les provisions trop optimistes chez Heurus pour les taux d'occupation. Le covid a perturbé tous les métiers d'usage de Réalités, le télétravail aussi (pour la restauration, notamment). Des métiers qui ne sont pas encore matures : encore en courbe d'apprentissage, mais ça amène des projets et de la valeur au reste du groupe.

**Q : offre commerciale promotion : permis de construire toujours compliqués à obtenir ?**

R : Réalités espère nourrir une offre de 2 000 logements d'ici un an.

**Q : dette nette corporate ?**

R : 100M€ après l'AK. Coût 4% environ. Contre 2% pour les financements d'opérations.

**Q : maîtrise des risques ?**

R : développer le knowledge management, robotiser des tâches pour gagner en productivité. Le plus grand risque pour le moment : le manque d'effectif. Un outil de prospection pour recruter 20 gamins des quartiers défavorisés, à former et à embaucher.

**Q : des projets de réhabilitation de bureaux en logements ?**

R : nous n'en portons pas pour le moment mais possédons les compétences pour répondre à une telle demande si l'opportunité se présentait.

**Q : stock dur à fin juin ?** R : au 30/06, le stock dur est de 0,5% (6 lots).

**Q : décarbonation et matériaux recyclés ?**

R : consulter notre rapport d'impact sociétal, partie environnement (page 91).

NB : un article sur Réalités paru sur le site Boursorama.com : <https://www.boursorama.com/bourse/actualites/realites-un-promoteur-immobilier-un-peu-atypique-voire-legerement-disruptif-dbc6edee6d98867c54b18b682c34e07e?symbol=1rPALREA>

## CONTRIBUTION DES ACTIVITES

En millions d'euros	Holding	Maîtrise d'ouvrage France	Maîtrise d'ouvrage International	Maîtrise d'usage	Foncière	REALITES BuildTech	RSE	Opérations inter-paliers	TOTAL
<b>Chiffre d'affaires</b>	18,8	133,4	0,9	11,7	1,5	6,7	0,5	(32,4)	141,1
<b>EBITDA</b>	2,0	15,3	(0,1)	2,7	0,8	(0,7)	(2,4)	(0,1)	17,5
EBITDA en % du CA	10,7%	11,5%		23,0%	59,3%				12,2%
<b>Résultat opérationnel</b>	(0,2)	15,1	(0,3)	(2,4)	0,5	(1,0)	(2,5)	(0,2)	9,0
RO en % du CA		11,3%							6,4%
<b>KPIs</b>									
Charges de personnel	(8,2)	(10,9)	(0,9)	(6,2)	-	(4,1)	(1,1)		(31,2)
% Masse salariale / CA	43,4%	8,2%		52,6%	-	61,3%			22,1%
% Activité RSE									18%

