

## RESULTATS ANNUELS 2021

### UNITI RENFORCE SA POSITION D'ACTEUR NATIONAL DE PREMIER PLAN DE LA PROMOTION IMMOBILIERE RESIDENTIELLE

**CROISSANCE DE 26,1 % DU CHIFFRE D'AFFAIRES A 101,1 M€, EN LIGNE AVEC LES  
OBJECTIFS ANNONCES**

**SOLIDE RESISTANCE DE L'EBITDA A 8,3 % DU CHIFFRE D'AFFAIRES DANS UN  
CONTEXTE D'INTENSIFICATION DES INVESTISSEMENTS DE CROISSANCE**

**RENFORCEMENT DES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT PAR CROISSANCE  
EXTERNE AVEC L'INTEGRATION REUSSIE DE PREMIERE PIERRE**

**VISIBILITE ACCRUE AVEC UN BACKLOG DE 980 M€ A FIN 2021  
POUR ENVIRON 5 650 LOGEMENTS A LIVRER SUR LES 3 PROCHAINES ANNEES  
OBJECTIF DE CHIFFRE D'AFFAIRES PROCHE DE 200 M€ EN 2022**

Le Conseil d'administration du Groupe UNITI, promoteur immobilier de référence au service de la mixité sociale, a procédé le 28 avril 2022 à l'examen et à l'arrêté des comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

### Compte de résultat simplifié

Données consolidées (*) <i>En milliers d'euros – normes françaises</i>	31 décembre 2021	31 décembre 2020	Variation 2021-2020 (%)
Chiffre d'affaires	101 061	80 151	+26,1%
EBITDA retraité <sup>1</sup>	8 353	9 432	-11,4%
<i>Taux de marge EBITDA (en %)</i>	8,3%	11,8%	
EBIT retraité <sup>2</sup>	8 351	9 175	-9,0%
<i>Taux de marge EBIT (en %)</i>	8,3%	11,4%	
Résultat net des sociétés intégrées	1 612	1 244	+29,6%
<i>Taux de marge nette (en %)</i>	1,6%	1,6%	
Résultat net (part du groupe)	338	592	-42,9%
Résultat par action en euros	0,03	0,05	

(\*) Données consolidées auditées. Le chiffre d'affaires et le résultat sont appréhendés selon la méthode préférentielle du retraitement à l'avancement des contrats long terme, recommandée par le règlement CRC n°99-02.

### Stéphane ORIA, Président-Directeur Général

« 2021 est une nouvelle année record pour UNITI qui, conformément à nos objectifs, dépasse pour la première fois le seuil des 100 M€ de chiffre d'affaires annuel. Cette belle performance confirme notre position croissante sur le marché du logement résidentiel accessible à tous dans un contexte toujours plus important de pénurie de logements.

<sup>1</sup> et <sup>2</sup> à la différence du résultat d'exploitation présenté dans les états financiers consolidés, l'EBITDA et l'EBIT retraités excluent les frais financiers stockés des projets immobiliers qui sont présentés dans le résultat financier consolidé. Le montant des frais financiers ainsi retraités s'établit à 4,6 M€ pour l'exercice 2021 vs. 3,6 M€ en 2020.

*Nos résultats financiers demeurent solides dans une phase de forte croissance et alors même que nous intensifions nos investissements pour structurer et accompagner l'accélération de notre croissance future. Notre expansion et notre maîtrise des équilibres financiers démontrent toute la puissance et le potentiel de notre modèle économique de vente en bloc qui optimise les conditions d'engagement et de gestion de nos opérations.*

*L'année 2021 a également été marquée par la concrétisation d'une première opération de croissance externe avec l'acquisition de 75% de la société PREMIERE PIERRE, promoteur spécialisé dans la vente de logements résidentiels neufs localisés dans le Grand Sud et dans la région de Montpellier plus particulièrement. Cette première opération significative illustre l'accélération de notre développement à travers des relais de croissance externe à fort potentiel, contribuant à la diversification de notre offre et au renforcement de notre présence sur le territoire national.*

*UNITI dispose d'une visibilité accrue sur sa croissance future avec un portefeuille qualitatif de près de 5 650 logements sous maîtrise foncière et en production chantier à livrer sous 2 à 3 ans, aussi bien dans le logement conventionné que le logement géré. Après avoir franchi en septembre 2021 le seuil symbolique du millième logement livré depuis sa création, notre Groupe cible 2 000 logements livrés à la fin de l'année 2022.*

*Ces éléments confortent nos perspectives de croissance offensive. Le Groupe se fixe ainsi pour objectif ambitieux de doubler son chiffre d'affaires en 2022 à 200 M€.*

*Malgré un contexte macroéconomique perturbé par le conflit en Ukraine et marqué par l'inflation des coûts de construction, UNITI aborde l'avenir avec sérénité. Nous poursuivons nos investissements pour renforcer nos parts de marché dans le logement conventionné, diversifier notre offre sur le marché dynamique du logement résidentiel géré et des résidences services seniors en particulier, et développer notre empreinte nationale à travers nos agences et nos partenariats en co-promotion.*

*Fort de l'attrait des collectivités, des investisseurs institutionnels et des bailleurs sociaux pour l'offre développée par UNITI, nous continuons à renforcer nos positions parmi les acteurs montants et majeurs de la promotion immobilière en France. »*

## Résultats consolidés

### UNITI franchit le cap symbolique des 100 M€ de chiffre d'affaires

UNITI a réalisé en 2021 un chiffre d'affaires de 101,1 M€, en progression de 26,1 % par rapport à l'exercice précédent (80,2 M€). Cette forte croissance, en ligne avec les objectifs annoncés par la Société, s'explique principalement par i) la hausse continue du volume d'activité avec la montée en puissance des opérations en phase de production chantier et ii) un backlog important qui s'est traduit en 2021 par le démarrage de nombreux programmes.

La progression du chiffre d'affaires est également marquée par la première intégration depuis le 30 septembre 2021 de la société PREMIERE PIERRE, qui contribue marginalement au chiffre d'affaires consolidé de l'exercice (5,6 M€ pour 3 mois en 2021). Rappelons que cette première opération significative de croissance externe permet à UNITI de renforcer à la fois son empreinte territoriale dans la région Grand Sud et sa diversification dans la vente à la découpe de logements résidentiels.

La poursuite en 2021 d'une trajectoire de forte croissance illustre de nouveau la capacité d'UNITI à développer un nombre croissant d'opérations immobilières et à les convertir rapidement à la vente en

identifiant, très tôt dans son processus de montage, l'acheteur en VEFA (vente en bloc auprès de bailleurs sociaux ou fonds institutionnels).

## Maîtrise de la rentabilité dans un contexte d'anticipation et de structuration de la croissance future

L'EBITDA retraité s'établit en 2021 à 8,4 M€, soit un niveau conforme aux attentes. Malgré la croissance du chiffre d'affaires, il est en retrait de 11,4 % par rapport à 2020 en raison de i) la progression des coûts directs liés à l'avancement des opérations de promotion immobilière développées par le Groupe sur l'exercice et ii) l'augmentation des charges de structure (personnel et frais externes) en préparation d'une phase d'accélération de la croissance et de montée en puissance des programmes, notamment Résidences Services Seniors (« RSS »).

En 2021, les charges de structure, hors amortissements et provisions, s'élèvent à 7,1 M€, soit 7,1 % du chiffre d'affaires, vs. 6,3 M€ en 2020 (7,8 % du chiffre d'affaires). Sur ce montant, les charges de personnel représentent 3,0 M€ et sont en progression de 37,6 % par rapport à 2020 qui comprenait des allègements de masse salariale liés à la mise au chômage partiel d'une partie des effectifs. L'évolution des charges de personnel tient également compte des recrutements réalisés pour renforcer les structures techniques et de développement des agences ainsi que les fonctions support. Au 31 décembre 2021, l'effectif équivalent temps plein du Groupe s'établit à 36 personnes vs. 30 personnes un an plus tôt.

Compte tenu de l'absence de dotations et reprises nettes aux amortissements et provisions (à comparer à des dotations nettes de 0,3 M€ en 2020), l'EBIT retraité atteint 8,4 M€ en 2021 (taux de marge d'EBIT de 8,3 %), en retrait de 9,0 % par rapport à 2020.

Après prise en compte de charges financières de 6,8 M€ (dont 4,6 M€ liés aux frais financiers sur opérations en cours), d'une perte exceptionnelle de 1,4 M€ (dépréciation de non-valeurs et pertes non récurrentes sur opérations) et de produits d'impôts de 1,4 M€, le bénéfice net des sociétés intégrées s'établit à 1,6 M€, en progression de 29,6 % par rapport à 2020. Le taux de marge nette 2021 ressort à 1,6 %, soit un niveau identique à l'année précédente.

Enfin, après déduction des intérêts minoritaires, le bénéfice net part du Groupe s'établit à 0,3 M€ vs. 0,6 M€ en 2020.

## Consolidation de la structure financière

Compte tenu d'une trésorerie disponible de 34,6 M€ au 31 décembre 2021 (vs. 32,2 M€ au 31 décembre 2020), l'endettement financier net du Groupe s'établit à 46,0 M€ (vs. 34,6 M€ au 31 décembre 2020).

Sans compter les tirages réalisés à hauteur de 23,6 M€ sur la ligne de crédit revolving octroyée en juillet 2019 par Silver Holding (société contrôlée par le groupe PGIM Real Estate), la dette financière brute consolidée s'élève à 57,0 M€ au 31 décembre 2021 (vs. 57,4 M€ au 31 décembre 2020). Ce montant est constitué d'emprunts obligataires à hauteur de 46,3 M€ (vs. 52,3 M€ au 31 décembre 2020) et, pour le solde, d'emprunts bancaires.

Les échéances de remboursement à moins d'un an de la dette financière du Groupe seront couvertes par la mise en œuvre en 2022 d'opérations de financement visant à renforcer les fonds propres du Groupe et à adapter la maturité de la dette financière obligataire tout en contribuant à réduire son coût.

Le montant total des capitaux propres consolidés s'établit au 31 décembre 2021 à 18,2 M€ (vs.16,1 M€ au 31 décembre 2020).

## Perspectives

### **Carnet de commandes : 980 M€ pour un portefeuille global de 5 650 logements conventionnés et gérés à livrer sur les 3 prochaines années**

Le Groupe UNITI dispose au 31 décembre 2021 d'une excellente visibilité sur la forte croissance de ses activités grâce à un portefeuille d'opérations en carnet de commandes comprenant 5 650 logements conventionnés et gérés (87 opérations) et représentant un volume d'affaires TTC proche de 980 M€ à livrer sur les 3 prochaines années.

Sur ce portefeuille global, près de 2 350 lots (37 opérations) sont en phase de production chantier, soit un doublement du niveau de production par rapport à 2019, avant la crise sanitaire. Ces logements représentent un volume d'affaires TTC estimé proche de 390 M€ et intègrent la livraison au cours de l'année 2022 de cinq premières RSS, représentant de l'ordre de 475 logements et un volume d'affaires TTC proche de 70 M€, toutes vendues en bloc (VEFA) à la société de gestion PRIMONIAL REIM dans le cadre du contrat de partenariat conclu en juillet 2020. Six autres projets de RSS, vendues en bloc ou bénéficiant d'engagements d'achat de la part d'investisseurs institutionnels dont PRIMONIAL REIM, sont en phase de production avec des ouvertures prévues entre 2023 et 2024.

Par ailleurs, près de 3 300 lots, dont 35 % de logements gérés (RSS), sont sous maîtrise foncière et en phase de montage ou d'instruction PC. Développées par le réseau des cinq agences UNITI et par les équipes de PREMIERE PIERRE, ces opérations, destinées en majorité à être vendue en VEFA auprès de bailleurs sociaux et d'acheteurs institutionnels, contribueront à accroître le volume d'affaires à livrer sur les années 2023 et 2024.

### **UNITI met le cap sur les 200 M€ de chiffre d'affaires en 2022**

Le Groupe UNITI bénéficie de conditions favorables pour poursuivre une stratégie de croissance offensive et rentable centrée sur des marchés résidentiels structurellement porteurs. La montée en puissance sur le marché des logements conventionnés, l'accélération du déploiement sur le marché des RSS et la qualité des programmes mis en chantier confortent la stratégie de développement entreprise. Pour soutenir sa forte croissance, UNITI reste également attentif aux nouveaux projets de croissance externe qui pourraient se présenter.

Le développement d'UNITI repose sur des fondamentaux solides :

- Une offre complète et diversifiée de produits immobiliers résidentiels accessibles à tous,
- La maîtrise, unique en son genre dans le secteur, d'un modèle agile de vente en bloc de ses produits,
- La force du partenariat conclu avec AQUARELIA pour développer rapidement la présence d'UNITI sur le marché des RSS,
- Une organisation rationnelle et renforcée pour assurer le pilotage, la sécurisation et la transversalité des activités.

**Dans ce contexte, hors nouvelle incidence majeure de la crise sanitaire et du contexte géopolitique, UNITI envisage une progression soutenue de son activité, à la fois par croissance interne et par croissance externe, et se fixe pour objectif ambitieux de se rapprocher du seuil des 200 M€ de chiffre d'affaires en 2022.**

## Mise à disposition du rapport financier annuel

Le rapport financier annuel 2021 sera mis à disposition du public et déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 29 avril 2022. Il sera disponible en téléchargement dans la rubrique Bourse du site [www.uniti-habitat.fr](http://www.uniti-habitat.fr).

## A propos d'UNITI

Fondé en 2012 par Stéphane ORIA, le Groupe UNITI est un acteur de premier plan de la promotion immobilière résidentielle en France. Acteur du développement des territoires, UNITI produit pour les collectivités locales, les bailleurs sociaux et les investisseurs institutionnels des espaces de vie de qualité abordables pour tous. Grâce à son double positionnement en logement conventionné et en résidentiel géré, UNITI crée et réalise des projets immobiliers qui anticipent les besoins en matière de mixité sociale et donnent du sens et de l'attractivité aux territoires.

UNITI appuie son développement sur des partenariats stratégiques clés, en particulier avec le groupe PGIM REAL ESTATE pour accélérer son développement sur le marché du logement résidentiel français, et avec la société de gestion PRIMONIAL REIM et l'exploitant AQUARELIA pour adresser le marché dynamique des résidences services seniors et étudiantes.

Employant près de 40 collaborateurs et présent sur le territoire national à travers cinq agences, UNITI a réalisé en 2021 un chiffre d'affaires de 101,1 M€ (+26,1 %). Le Groupe UNITI est coté sur Euronext Growth (ISIN : FR0012709160, code mnémo : ALUNT).

Pour plus d'informations : [www.uniti-habitat.fr](http://www.uniti-habitat.fr)

### Contact UNITI

Gilles AUBAGNAC

@ : [ga@uniti-habitat.fr](mailto:ga@uniti-habitat.fr)

### Contact CALYPTUS

Cyril COMBE

@ : [uniti@calyptus.net](mailto:uniti@calyptus.net)

### Contact Listing Sponsor

ATOUCAPITAL, Rodolphe OSSOLA

@ : [rodolphe.ossola@atoutcapital.com](mailto:rodolphe.ossola@atoutcapital.com)

## ANNEXES

### BILAN ACTIF CONSOLIDE

En milliers d'euros	31/12/2021	31/12/2020 retraité (*)
	net	net
<b>CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE</b>	-	-
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>		
Ecart d'acquisition	3 248	-
Concessions, brevets, marques & droits similaires	192	215
Autres immobilisations incorporelles	131	132
<b>Total Immobilisations incorporelles</b>	<b>3 571</b>	<b>347</b>
Autres immobilisations corporelles	144	53
<b>Total Immobilisations corporelles</b>	<b>144</b>	<b>53</b>
Immobilisations financières	125	72
Titres mis en équivalence	-	217
<b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>3 840</b>	<b>690</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>		
Stocks	10 590	3 353
Clients et comptes rattachés	104 285	92 675
Autres créances et comptes de régularisation	25 884	17 702
Disponibilités	34 559	32 230
<b>TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT</b>	<b>175 317</b>	<b>145 960</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>179 157</b>	<b>146 650</b>

(\*) retraité de la présentation des écarts d'acquisition au poste « Immobilisations incorporelles », en application du nouveau règlement n°2020-01, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021.

**BILAN PASSIF CONSOLIDE**

En milliers d'euros	31/12/2021	31/12/2020 retraité (*)
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital social	1 240	1 240
Primes liées au capital	5 550	5 550
Actions propres	(18)	(18)
Réserves consolidées	1 396	1 662
Résultat groupe	338	592
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>	<b>8 506</b>	<b>9 026</b>
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>	<b>9 651</b>	<b>7 096</b>
<b>PROVISIONS (*)</b>	<b>451</b>	<b>785</b>
<b>DETTES</b>		
Emprunts et dettes financières	80 615	66 846
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	40 332	25 052
Autres dettes et comptes de régularisation (*)	39 602	37 845
<b>TOTAL DES DETTES</b>	<b>160 549</b>	<b>129 742</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>179 157</b>	<b>146 650</b>

(\*) retraité de la présentation des impôts différés passifs au poste « Autres dettes et comptes de régularisation », en application du nouveau règlement n°2020-01, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021.

**COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE – REPORTING**

En milliers d'euros	31/12/2021	31/12/2020
Chiffre d'affaires	101 061	80 151
Autres produits d'exploitation	629	(414)
Achats consommés – Filiales Projet	(86 199)	(64 054)
Achat consommés - Holdings	(3 582)	(3 438)
Autres charges d'exploitation	(132)	(94)
Impôts et taxes	(435)	(546)
Charges de personnel	(2 989)	(2 172)
<b>EBITDA RETRAITE</b>	<b>8 353</b>	<b>9 432</b>
Dotations / Reprises aux amortissements et provisions	(2)	(257)
<b>EBIT</b>	<b>8 351</b>	<b>9 175</b>
(Charges) et produits financiers (1)	(6 759)	(5 190)
(Charges) et produits exceptionnels	(1 431)	(3 003)
Impôts sur les résultats	1 452	261
<b>RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES</b>	<b>1 612</b>	<b>1 244</b>
Quote-part de résultat des mises en équivalence	-	120
<b>RESULTAT NET CONSOLIDE</b>	<b>1 612</b>	<b>1 364</b>
Intérêts minoritaires	(1 274)	(772)
<b>RESULTAT NET (part du groupe)</b>	<b>338</b>	<b>592</b>

(1) dont frais financiers liés aux projets

4 561

3 647



**TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE**

En milliers d'euros	31/12/2021	31/12/2020
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>		
Résultat net des sociétés intégrées	<b>1 612</b>	<b>1 364</b>
<i>Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :</i>		
Amortissements et provisions	(97)	694
Variation des impôts différés	(2 090)	(313)
Plus ou moins-values de cession, nettes d'impôt	110	401
Elimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence	-	(120)
<b>= Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>	<b>(465)</b>	<b>2 026</b>
<i>Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité :</i>		
Stocks	(475)	938
Créances d'exploitation	(10 388)	(23 727)
Dettes d'exploitation	4 760	26 092
<b>= Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>(6 569)</b>	<b>5 330</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>		
Acquisitions d'immobilisations		
<i>Incorporelles</i>	(65)	(414)
<i>Corporelles</i>	(14)	(25)
<i>Financières</i>	(18)	(12)
Cessions d'immobilisations, nettes d'impôt	20	93
Incidence des variations de périmètre	(1 556)	(27)
<b>= Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>(1 634)</b>	<b>(385)</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>		
Acquisitions/cessions d'actions propres	-	29
Variations des emprunts et dettes financières divers (1)	10 529	11 858
<b>= Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>10 529</b>	<b>11 887</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>2 327</b>	<b>16 832</b>
Trésorerie d'ouverture	<b>32 187</b>	<b>15 355</b>
Trésorerie de clôture	<b>34 514</b>	<b>32 187</b>