

RESULTATS ANNUELS 2022

UNITI CONFIRME LA SOLIDITÉ DE SON MODÈLE DANS UN ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE DIFFICILE

CHIFFRE D’AFFAIRES 2022 EN CROISSANCE DE +49 % À 150,6 M€ EN LIGNE AVEC LES OBJECTIFS ANNONCÉS

EBITDA DE 11,7 M€, EN PROGRESSION DE + 40 % MALGRÉ LA CROISSANCE DES COÛTS DE STRUCTURE ET LES TENSIONS INFLATIONNISTES

STRUCTURE FINANCIÈRE RENFORCÉE ET GEARING EN TRES NETTE AMELIORATION (1,9 À FIN 2022 VS 2,5 À FIN 2021)

BACKLOG À UN NIVEAU HISTORIQUE DE 1 400 M€ À FIN 2022

Le Conseil d'administration du Groupe UNITI, promoteur immobilier, spécialiste du parcours résidentiel pour tous, a procédé le 27 avril 2023 à l'examen et à l'arrêtés des comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Compte de résultat simplifié

Données consolidées (*) <i>En milliers d'euros – normes françaises</i>	31 décembre 2022	31 décembre 2021	Variation 2022-2021 (%)
Chiffre d'affaires	150 624	101 061	+49,0%
EBITDA retraité ¹	11 709	8 353	+40,2%
<i>Taux de marge EBITDA (en %)</i>	7,8%	8,3%	
EBIT retraité	11 205	8 351	+34,2%
<i>Taux de marge EBIT (en %)</i>	7,4%	8,3%	
Résultat net des sociétés intégrées	2 544	1 612	+57,8%
<i>Taux de marge nette (en %)</i>	1,7%	1,6%	

(*) 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

« Malgré un environnement économique difficile marqué notamment par l'inflation des coûts de construction et la hausse des taux d'intérêt, UNITI a enregistré en 2022 de nouvelles performances records, confirmant sa capacité à accroître très rapidement ses positions sur le marché du logement résidentiel accessible à tous et démontrant la pertinence et la résilience de son modèle de vente en bloc.

Notre chiffre d'affaires annuel dépasse le seuil des 150 M€ et affiche une croissance de 49 % sur un an.

¹ 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 4,2 M€ pour l'exercice 2022 contre 4,6 M€ en 2021.

La dynamique de forte croissance dans laquelle s'inscrit notre Groupe, avec notamment un triplement de notre chiffre d'affaires depuis quatre ans, témoigne de la demande toujours aussi importante de logements conventionnés en France et de notre fort potentiel de développement sur le marché du logement résidentiel géré, où nous déployons notre offre de résidence services seniors avec succès depuis 2020.

Le renforcement de notre structure financière, résultant de l'augmentation de capital intervenue au premier semestre 2022, et le renouvellement de notre partenariat stratégique et financier avec PGIM Real Estate permettent d'aborder les prochaines années avec détermination.

Dans un contexte toujours plus important de pénurie de logements neufs, nous avançons conformément à notre plan de marche avec des projets ambitieux dans les domaines de l'accession sociale, des logements intermédiaires et des logements en résidences gérées. Notre carnet de commandes atteint des niveaux historiques avec un portefeuille qualitatif de près de 7 500 logements sous maîtrise foncière ou en production chantier à livrer sous 3 à 4 ans.

Notre reconnaissance croissante, à l'instar de notre référencement en 2022 parmi les partenaires opérateurs immobiliers du Grand Paris Aménagement, confirme la qualité de nos offres résidentielles pour adresser les enjeux RSE de la ville de demain, ainsi que la pertinence de notre modèle économique pour soutenir le développement du logement abordable en France.

Fort de nos réalisations, nous poursuivons notre stratégie de croissance forte et rentable de nos activités, en nous fixant pour objectif de devenir un leader national de l'immobilier résidentiel accessible à tous. »

Résultats consolidés

UNITI accélère sa croissance avec un chiffre d'affaires annuel de 150,6 M€, en hausse de +49,0 %

Dans une conjoncture marquée en 2022 par les tensions géopolitiques et ses conséquences macroéconomiques - inflation sur les coûts de construction, allongement des délais de livraison de certains matériaux et hausse brutale des taux d'intérêt -, UNITI a confirmé sa capacité à développer son portefeuille d'opérations immobilières à travers son modèle optimisé et sécurisé de vente en bloc auprès de bailleurs sociaux ou de fonds institutionnels.

Le chiffre d'affaires du Groupe s'établit en 2022 à 150,6 M€, en progression de +49,0 % par rapport à l'exercice précédent (101,1 M€), enregistrant ainsi une performance sensiblement supérieure à la moyenne du secteur.

Cette évolution est principalement portée par une forte croissance à périmètre constant (+33,6%), qui reflète l'avancement des opérations en production chantier et le développement sur l'année de nouveaux programmes immobiliers, en particulier ceux destinés au marché dynamique des résidences gérées sur lequel 25 projets de résidences services seniors (« RSS »), représentant environ 2 500 logements, sont en cours de montage et de production chantier. La croissance du chiffre d'affaires inclut par ailleurs un effet de périmètre lié à l'intégration depuis le 30 septembre 2021 de la société PREMIERE PIERRE, dont la contribution sur l'ensemble de l'exercice s'établit à 23,0 M€.

Progression de la rentabilité et structuration de la forte croissance embarquée

L'EBITDA retraité des frais financiers liés aux projets s'établit en 2022 à 11,7 M€, en progression de +40,2 % par rapport à 2021. En dépit des tensions inflationnistes sur les coûts de construction, cette performance reflète la bonne tenue des marges brutes liées aux projets en développement et un meilleur

amortissement sur le second semestre des charges de structure (personnel et frais externes), en progression régulière.

Ainsi, sur l'ensemble de l'exercice, les charges de structure, hors amortissements et provisions, s'élèvent à 8,7 M€, soit 5,8 % du chiffre d'affaires, vs. 7,1 M€ en 2021 (7,1 % du chiffre d'affaires). Sur ce montant, les charges de personnel représentent 4,2 M€, dont 0,6 M€ liés à PREMIERE PIERRE, et sont en progression de +40,7 % par rapport à 2021, en raison notamment des recrutements effectués pour renforcer le réseau des 6 agences régionales UNITI ainsi que les structures de support à la vente. Le Groupe a notamment créé fin 2021 une cellule dédiée à la gestion des Appels à projet nationaux et aux Grands projets, dont une des contributions en 2022 fût le référencement d'UNITI parmi les partenaires opérateurs immobiliers du Grand Paris Aménagement. Au 31 décembre 2022, l'effectif équivalent temps plein du Groupe s'établit à 43 personnes contre 36 un an plus tôt.

Après prise en compte des dotations nettes aux amortissements et provisions de 0,5 M€ (vs. l'absence de dotations nettes en 2021), l'EBIT retraité des frais financiers liés aux projets atteint 11,2 M€ en 2022 (taux de marge d'EBIT de 7,4 %), en progression de +34,2 % par rapport à 2021.

Compte tenu de charges financières de 7,6 M€ (dont 4,2 M€ liés aux frais financiers sur projets en cours), de pertes exceptionnelles de 0,4 M€, de charges d'impôts de 0,3 M€ et de dotations aux amortissements des écarts d'acquisition de 0,3 M€ (liées à la prise de contrôle de PREMIERE PIERRE), le bénéfice net des sociétés intégrées s'établit à 2,5 M€, en progression de +57,8 % par rapport à 2021. Le taux de marge nette 2022 ressort ainsi à 1,7 %, contre 1,6 % en 2021.

Renforcement de la structure financière

Au 31 décembre 2022, la trésorerie disponible du Groupe s'élève à 36,7 M€ (vs. 34,6 M€ au 31 décembre 2021) et l'endettement financier net représente 52,7 M€ (vs. 46,1 M€ au 31 décembre 2021). A cette date, l'endettement contracté par le Groupe auprès d'établissements bancaires, notamment pour financer ses programmes immobiliers, représente désormais 36,0% de l'endettement financier brut contre 13,0% au 31 décembre 2021, confirmant ainsi la diversification en cours des sources de financement du Groupe dans un objectif de réduction de ses coûts financiers.

Les capitaux propres consolidés au 31 décembre 2022 s'établissent à 28,4 M€, en progression de +10,2 M€ par rapport au 31 décembre 2021, compte tenu du résultat de l'exercice (+2,5 M€) et de la réalisation en mai 2022 d'une augmentation de capital de 7,98 M€, quasi intégralement souscrite par Établissements ORIA² et SILVER HOLDING (société contrôlée par le groupe PGIM Real Estate).

Cette augmentation de capital et la maîtrise de l'endettement financier net s'inscrivent dans un objectif d'amélioration régulière des ratios d'endettement et de levier du Groupe dans un contexte de croissance forte et maîtrisée de ses activités. Au 31 décembre 2022, le ratio d'endettement financier net sur fonds propres ("gearing") s'établissait à 1,9 contre 2,5 au 31 décembre 2021.

Parallèlement à la levée de fonds réalisée en 2022 et dans la continuité de la première joint-venture constituée en juillet 2019, UNITI et SILVER HOLDING ont renouvelé leur partenariat stratégique et financier de long terme en constituant en juillet 2022 une nouvelle joint-venture de promotion dotée de 22 M€ de capacité d'investissement afin de financer le développement de nouvelles opérations d'accession sociale, de logements intermédiaires ou de logements en résidences gérées.

² Société dont le capital est détenu à 100% par la société La FINANCIERE D'ALEGIA, elle-même détenue à 100% par M. Stéphane ORIA, Président Directeur Général de UNITI SA

Cette nouvelle étape du partenariat entre les deux entreprises témoigne de l'adhésion de PGIM Real Estate à la stratégie du Groupe et confirme son engagement à accompagner son important développement.

Perspectives

Carnet de commandes : près de 1 400 M€ pour un portefeuille global de 7 500 logements conventionnés et gérés à livrer sur les 3 à 4 prochaines années

En dépit d'un contexte économique et sectoriel perturbé, le Groupe UNITI dispose d'une excellente visibilité pour délivrer une croissance forte sur les 3 à 4 prochaines années. Au 31 décembre 2022, le portefeuille global d'opérations en carnet de commandes atteignait un niveau historiquement élevé et comprenait près de 7 500 logements conventionnés et gérés, représentant un volume d'affaires TTC proche de 1,4 milliard d'euros.

Les opérations de logements en résidences gérées (RSS) représentaient désormais près de 35 % du portefeuille en volume d'affaires TTC, confirmant la forte progression des activités du Groupe sur ce marché depuis la signature en juillet 2020 d'un premier contrat de partenariat entre PRIMONIAL REIM, UNITI et son partenaire exploitant, AQUARELIA. La maîtrise économique et la qualité des programmes développés par UNITI, ainsi que la différenciation concurrentielle des offres de « services tout inclus » déployées par AQUARELIA pour rendre ces logements abordables au plus grand nombre de nos seniors, expliquent cette accélération du développement sur ce segment de marché, ainsi que l'intérêt accru de nouveaux profils d'investisseurs institutionnels et foncières pour les RSS développées par le Groupe

Ce portefeuille d'opérations, développé par le réseau des six agences UNITI et par les équipes de PREMIERE PIERRE, se compose de près de 2 850 logements en phase de production chantier, représentant un volume d'affaires TTC estimé proche de 490 M€ et intégrant la livraison au cours de l'année 2023 de six nouvelles RSS, représentant de l'ordre de 550 logements et un volume d'affaires TTC proche de 84,5 M€. Toutes ces RSS ont été vendues en bloc à des investisseurs institutionnels dont PRIMONIAL REIM, le fonds OFI Innovacare (Groupe OFI Pierre) et des foncières bancaires. Huit autres projets de RSS représentant de l'ordre de 830 logements et un volume d'affaires TTC proche de 135,2 M€, également vendues en bloc ou bénéficiant d'engagements fermes d'achat de la part d'investisseurs, sont en phase de production avec des ouvertures prévues entre 2024 et 2025.

Par ailleurs, près de 4 650 logements sont sous maîtrise foncière et en phase de montage ou d'instruction des permis de construire. Ces opérations, destinées en majorité à être vendues en VEFA auprès de bailleurs sociaux et d'investisseurs institutionnels, représentent un volume d'affaires TTC prévisionnel de 910 M€ qui soutiendra la croissance du Groupe sur les années à venir.

Des conditions favorables pour poursuivre une stratégie de croissance offensive

Dans un marché en cours d'ajustement et de normalisation, tant sur les conditions d'instruction et de délivrance des permis de construire que sur les coûts, UNITI anticipe pour 2023 la poursuite de sa croissance. Celle-ci est portée par le développement des programmes du Groupe dans les domaines de l'accession sociale, des logements intermédiaires ou des logements en résidences gérées, où la demande structurellement non satisfaite continue de s'accumuler.

Le Groupe poursuit son déploiement stratégique en s'appuyant 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 accroître 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.

Sur des marchés porteurs, alimentés par la pénurie structurelle de logements neufs et par les évolutions démographiques et sociologiques, UNITI ambitionne de renforcer ses positions parmi les acteurs majeurs de la promotion immobilière résidentielle en France, en faisant notamment valoir son modèle du logement abordable auprès des acteurs publics et des investisseurs privés, dont les investissements ciblent aujourd'hui des projets immobiliers à fort impact sociétal et environnemental.

Pour soutenir sa croissance, UNITI reste également attentif aux projets de croissance externe qui pourraient se présenter.

Mise à disposition du rapport financier annuel

Le rapport financier annuel 2022 sera prochainement déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers. Il sera disponible en téléchargement dans la rubrique Bourse du site www.uniti-habitat.fr.

A propos d'UNITI

Fondé en 2012 par Stéphane Oria, le Groupe UNITI est un opérateur de référence de la promotion immobilière résidentiel 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 expansion sur le marché du logement résidentiel français, et avec la société de gestion PRIMONIAL REIM, le groupe OFI et l'exploitant AQUARELIA pour adresser le marché dynamique des résidences services seniors et étudiantes.

Employant près de 50 collaborateurs sur le territoire national à travers six agences, UNITI a réalisé un chiffre d'affaires de 150,6 M€ sur l'année 2022 (+49,0%), et fait partie du top 30 des promoteurs immobiliers français. Le Groupe UNITI est coté sur Euronext Growth (ISIN : FR0012709160, code mnémo : ALUNT).

Pour plus d'informations : www.uniti-habitat.fr

Contact UNITI

Gilles AUBAGNAC

@ : ga@uniti-habitat.fr

Contact CALYPTUS

Cyril COMBE

@ : uniti@calyptus.net

Contact Listing Sponsor

ATOOUT CAPITAL, Rodolphe OSSOLA

@ : rodolphe.ossola@atoutcapital.com

ANNEXES

BILAN ACTIF CONSOLIDE

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
	net	net
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE	-	-
ACTIF IMMOBILISE		
Ecart d'acquisition	2 995	3 248
Concessions, brevets, marques & droits similaires	267	192
Autres immobilisations incorporelles	155	131
Total Immobilisations incorporelles	3 417	3 571
Autres immobilisations corporelles	155	144
Total Immobilisations corporelles	155	144
Immobilisations financières	296	125
Titres mis en équivalence	-	-
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE	3 868	3 840
ACTIF CIRCULANT		
Stocks	13 416	10 590
Clients et comptes rattachés	156 837	104 285
Autres créances et comptes de régularisation	36 093	25 884
Disponibilités	36 668	34 559
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT	243 014	175 317
TOTAL DE L'ACTIF	246 882	179 157

BILAN PASSIF CONSOLIDE

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
CAPITAUX PROPRES		
Capital social	1 520	1 240
Primes liées au capital	13 100	5 550
Actions propres	(18)	(18)
Réserves consolidées	855	1 396
Résultat groupe	236	338
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	15 693	8 506
INTERETS MINORITAIRES	12 666	9 651
PROVISIONS (*)	501	451
DETTES		
Emprunts et dettes financières	89 396	80 615
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	65 959	40 332
Autres dettes et comptes de régularisation (*)	62 668	39 602
TOTAL DES DETTES	218 022	160 549
TOTAL DU PASSIF	246 882	179 157

(*) 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^{er} janvier 2021.

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE – REPORTING

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Chiffre d'affaires	150 624	101 061
Autres produits d'exploitation	3 191	629
Achats consommés – Filiales Projet	(133 417)	(86 199)
Achat consommés - Holdings	(4 156)	(3 582)
Autres charges d'exploitation	(116)	(132)
Impôts et taxes	(212)	(435)
Charges de personnel	(4 205)	(2 989)
EBITDA RETRAITE	11 709	8 353
Dotations / Reprises aux amortissements et provisions	(504)	(2)
EBIT	11 205	8 351
(Charges) et produits financiers (1)	(7 610)	(6 759)
(Charges) et produits exceptionnels	(394)	(1 431)
Impôts sur les résultats	(342)	1 452
RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES	2 859	1 612
Amortissement des écarts d'acquisition	(315)	-
RESULTAT NET CONSOLIDE	2 544	1 612
Intérêts minoritaires	(2 308)	(1 274)
RESULTAT NET (part du groupe)	236	338

(1) dont frais financiers liés aux projets

4 160

4 561

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Flux de trésorerie liés à l'activité		
Résultat net des sociétés intégrées	2 544	1 612
<i>Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :</i>		
Amortissements et provisions	894	(97)
Variation des impôts différés	(462)	(2 090)
Plus ou moins-values de cession, nettes d'impôt	(65)	110
Elimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence	-	-
= Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	2 911	(465)
<i>Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité (*) :</i>		
Stocks	(2 826)	(475)
Créances d'exploitation	(62 024)	(10 388)
Dettes d'exploitation	47 525	4 760
= Flux net de trésorerie généré par l'activité	(14 413)	(6 569)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		
Acquisitions d'immobilisations		
<i>Incorporelles</i>	(270)	(65)
<i>Corporelles</i>	(41)	(14)
<i>Financières</i>	(228)	(18)
Cessions d'immobilisations, nettes d'impôt	57	20
Incidence des variations de périmètre	(85)	(1 556)
= Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(567)	(1 634)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		
Dividendes versés aux actionnaires minoritaires	(235)	-
Augmentation/ réduction de capital en numéraire de la société mère	7 830	-
Augmentation/ réduction de capital en numéraire des filiales	1 000	-
Variations des emprunts et dettes financières divers (1)	8 481	10 529
= Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	17 076	10 529
VARIATION DE TRESORERIE	2 096	2 327
Trésorerie d'ouverture	34 514	32 187
Trésorerie de clôture (**)	36 611	34 514

(*) dont variation de périmètre : 398 K€

(**) dont concours bancaires courants et intérêts courus non échus

57

45