

RESULTATS ANNUELS 2023

UNITI AFFICHE DES RÉSULTATS SOLIDES FACE À LA CRISE IMMOBILIÈRE ET POURSUIT SON DÉVELOPPEMENT PROMETTEUR

CHIFFRE D'AFFAIRES 2023 EN CROISSANCE DE +6,7 % À 160,7 M€

**PROGRESSION DE L'EBITDA DE +2,6 % À 12,0 M€, SOIT 7,5 % DU CHIFFRE
D'AFFAIRES, GRÂCE À LA BONNE MAÎTRISE DES MARGES ET DES CHARGES**

STRUCTURE FINANCIÈRE MAÎTRISÉE AVEC UN GEARING DE 2,1 À FIN 2023

CARNET DE COMMANDES À FIN 2023 EN PROGRESSION À 1 600 M€ (+5%)

Le Conseil d'administration du Groupe UNITI, acteur de référence de l'immobilier résidentiel abordable pour tous, a procédé le 25 avril 2024 à l'examen et à l'arrêté des comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Compte de résultat simplifié

Données consolidées (*) <i>En milliers d'euros – normes françaises</i>	31 décembre 2023	31 décembre 2022	Variation 2023-2022 (%)
Chiffre d'affaires	160 685	150 624	+6,7%
EBITDA retraité ¹	12 017	11 709	+2,6%
<i>Taux de marge EBITDA (en %)</i>	7,5%	7,8%	
EBIT retraité	11 908	11 205	+6,3%
<i>Taux de marge EBIT (en %)</i>	7,4%	7,4%	
Résultat net consolidé	2 480	2 544	-2,5%
<i>Taux de marge nette (en %)</i>	1,5%	1,7%	

(*) 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, Fondateur Président-Directeur Général

« Dans une année 2023 marquée par la forte dégradation du marché immobilier et un ralentissement historique de l'investissement privé résidentiel, UNITI confirme sa capacité à être résilient en enregistrant une croissance solide de ses résultats, tout en consolidant davantage ses ressources financières.

La crise que traverse notre secteur d'activité impose une nouvelle donne à laquelle UNITI est parfaitement adapté, grâce à son positionnement stratégique axé sur son modèle optimisé et sécurisé de vente en bloc, à sa relation de long terme avec les investisseurs publics et privés, et à l'engagement exemplaire de ses équipes. La croissance maîtrisée dont bénéficie notre Groupe témoigne de la qualité

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 4,1 M€ pour l'exercice 2023 contre 4,2 M€ en 2022.

et de la pertinence de notre offre abordable, aussi bien sur le marché des logements conventionnés que sur celui des logements résidentiels gérés.

Conscients des défis conjoncturels, nous demeurons fortement concentrés sur l'amélioration de nos performances, en maîtrisant nos coûts et marges, et sur le développement sélectif de notre carnet de commandes, en adoptant une approche centrée sur les territoires pour répondre encore mieux à la demande qui nous est adressée. Les initiatives gouvernementales, telles que l'élargissement de l'éligibilité au logement locatif intermédiaire (LLI) et au PTZ 2024 dans un plus grand nombre de communes, ainsi que les appels d'offres des bailleurs privés ou publics pour l'acquisition massive de nouveaux logements en bloc combinés aux tendances à la normalisation des taux d'intérêt et des coûts de construction, constituent des éléments favorables pour soutenir durablement la reprise du marché et le développement de notre Groupe.

Nos projets ambitieux dans les domaines de l'accession sociale, des logements intermédiaires et des logements en résidences gérées abordables, associés à une solide assise financière, nous permettent de maintenir une politique offensive tout en consolidant nos fondamentaux.

J'ai une confiance totale en notre capacité à délivrer des performances durables. La pertinence et la résilience de notre modèle, l'expertise et le dévouement de nos équipes, la qualité de nos projets, ainsi que notre agilité, sont autant de leviers pour atteindre notre objectif, celui de devenir un leader national de l'immobilier résidentiel accessible à tous. »

Résultats consolidés

Croissance solide du chiffre d'affaires dans un marché immobilier en net retrait

Dans un contexte de marché difficile notamment marqué en 2023 par l'inflation des coûts de construction et la hausse des taux d'intérêt, UNITI a confirmé sa capacité à poursuivre le développement de ses opérations immobilières grâce à son modèle optimisé de vente en bloc à ses partenaires investisseurs privés et publics.

Le chiffre d'affaires du Groupe s'établit en 2023 à 160,7 M€, en croissance de +6,7 % par rapport à l'exercice précédent (150,6 M€), enregistrant ainsi une performance sensiblement supérieure à la moyenne du secteur.

Cette croissance reflète l'avancement des opérations en production chantier et le développement sur l'année de nouveaux programmes immobiliers sur les deux segments de marché ciblés par le Groupe : logements conventionnés et logements gérés.

Progression des résultats

L'EBITDA retraité des frais financiers liés aux projets s'établit en 2023 à 12,0 M€ (soit 7,5% du chiffre d'affaires), en progression de +2,6% par rapport à 2022 (11,7 M€) compte tenu de la bonne tenue des marges brutes des projets en développement et de la maîtrise des charges de structure en progression régulière.

Sur l'ensemble de l'exercice, les charges de structure, hors amortissements et provisions, s'élèvent à 10,3 M€, soit 6,4 % du chiffre d'affaires, vs. 8,7 M€ en 2022 (5,8 % du chiffre d'affaires). Sur ce montant, les charges de personnel représentent 5,0 M€ et progressent de +19,3 % en raison des recrutements effectués pour renforcer les 7 implantations régionales du Groupe ainsi que les fonctions support. Compte tenu de son modèle de vente en bloc, l'effectif moyen du Groupe en 2023 s'établit à 46 personnes, contre 43 en 2022.

Suite à la déduction des dotations nettes aux amortissements et provisions de 0,1 M€ (vs. 0,5 M€ en 2022), l'EBIT retraité des frais financiers liés aux projets atteint 11,9 M€ en 2023 (taux de marge d'EBIT de 7,4 %), en progression de +6,3 % par rapport à 2022.

Après prise en compte de charges financières de 7,9 M€ (dont 4,1 M€ liés aux frais financiers sur projets en cours), d'une perte exceptionnelle de 0,2 M€, de charges d'impôts de 1,1 M€ et de dotations aux amortissements des écarts d'acquisition de 0,3 M€, le bénéfice net consolidé s'établit à 2,5 M€, en léger retrait par rapport à 2022. Le taux de marge nette 2023 ressort ainsi à 1,5 %.

Renforcement et maîtrise des ressources financières

Au 31 décembre 2023, la trésorerie disponible s'élève à 47,2 M€ (vs. 36,7 M€ au 31 décembre 2022) et l'endettement financier net représente 66,1 M€ (vs. 52,7 M€ au 31 décembre 2022).

Au cours de l'exercice, le Groupe a démontré sa capacité à lever de nouvelles ressources financières en réalisant notamment deux émissions obligataires en format Euro PP d'un montant global de 23,6 M€. Ces obligations d'une maturité de 5 ans ont été intégralement souscrites en mai et octobre 2023 par la Caisse de prévoyance du personnel de la Sécurité sociale et assimilés (CAPSSA). Ces deux levées contribuent à soutenir la stratégie de croissance du Groupe sur le marché du logement résidentiel pour les seniors.

Dans le prolongement de ces émissions, le Groupe poursuit ses actions en vue de financer de façon pérenne son développement en adaptant notamment la maturité de sa dette financière et en réduisant son coût à travers un recours croissant aux financements bancaires notamment.

Les capitaux propres consolidés au 31 décembre 2023 s'établissent à 30,9 M€, en augmentation de +2,5 M€ par rapport au 31 décembre 2022, compte tenu notamment du résultat de l'exercice.

Au 31 décembre 2023, le ratio d'endettement financier net sur fonds propres (« gearing ») ressort à 2,1, contre 1,9 au 31 décembre 2022. Cette maîtrise du gearing dans une phase d'expansion permet au Groupe d'aborder sereinement les années à venir.

Perspectives

Carnet de commandes : près de 1 600 M€ pour un portefeuille global de 8 700 logements conventionnés et gérés à livrer sur les 4 prochaines années

Malgré les turbulences économiques, UNITI est solidement positionné pour maintenir sa croissance. Au 31 décembre 2023, son carnet de commandes progresse de 5 % et comprend près de 8 700 logements conventionnés et gérés, représentant un volume d'affaires TTC proche de 1 600 M€ à livrer au cours des quatre prochaines années.

Ce portefeuille d'opérations, développé par le réseau des sept implantations régionales du Groupe, comprend environ 2 800 logements en phase de production chantier, soit un volume d'affaires TTC évalué à près de 530 M€. De plus, près de 5 900 logements sont sous maîtrise foncière et en phase de montage ou d'instruction des permis de construire. Principalement destinés à la vente en VEFA à des bailleurs sociaux et des investisseurs institutionnels, ces projets devraient générer un volume d'affaires TTC prévisionnel d'environ 1 070 M€, soutenant ainsi la croissance future du Groupe.

Poursuite de la stratégie de croissance

Après une année 2023 marquée par la forte baisse des volumes investis sur le marché de l'immobilier résidentiel géré et classique en France, l'année 2024 devrait voir le marché entrer dans une phase de normalisation, renforcée par les plans de soutien du gouvernement au secteur immobilier qui favoriseront la vente en bloc.

Dans ce contexte, UNITI maintient sa trajectoire de croissance dans le segment des logements conventionnés et gérés, en développant des programmes d'accession sociale, de logements intermédiaires et de résidences gérées, où la demande non satisfaite continue de croître.

Son offre complète et diversifiée de produits immobiliers résidentiels accessibles à tous, combinée à son modèle agile et sécurisé de vente en bloc qui s'impose progressivement dans le secteur, ainsi que l'adaptation du modèle déployé avec l'exploitant AQUARELIA pour adresser le fort potentiel de développement sur le marché des Résidences Services Seniors, permet à UNITI de continuer à renforcer sa position parmi les principaux acteurs de l'immobilier résidentiel en France.

À plus long terme, dans des marchés structurellement porteurs, alimentés par la rareté des logements neufs et les évolutions démographiques et sociologiques, les perspectives du Groupe sont soutenues par l'intérêt croissant des acteurs publics et des investisseurs privés pour son modèle de logement abordable et ses projets d'aménagement immobilier à fort impact sociétal et environnemental.

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

Mise à disposition du rapport financier annuel

Le rapport financier annuel 2023 est disponible en téléchargement dans la rubrique Bourse du site www.uniti-habitat.fr.

À propos d'UNITI

Fondé en 2012 par Stéphane Oria, le Groupe UNITI est un acteur majeur de l'immobilier résidentiel en France. En tant que développeur et aménageur immobilier, UNITI contribue à façonner les territoires en produisant des espaces de vie de qualité, accessibles à tous, pour les collectivités locales, les bailleurs sociaux et les investisseurs institutionnels. Grâce à sa double expertise en logement conventionné et en résidentiel géré, UNITI conçoit et réalise des projets immobiliers qui anticipent les besoins en matière de mixité sociale et qui apportent une valeur ajoutée aux territoires.

UNITI s'appuie sur des partenariats stratégiques clés pour soutenir son développement, notamment avec le groupe PGIM REAL ESTATE pour renforcer sa présence sur le marché français du logement résidentiel, et avec des partenaires tels que la société de gestion PRIMONIAL REIM, le groupe OFI, les foncières du Crédit Agricole et de la Caisse d'Épargne, CAPSSA, et l'exploitant AQUARELIA pour répondre à la demande croissante en résidences services seniors, étudiantes et jeunes actifs.

Avec près de 50 collaborateurs répartis dans sept implantations à travers le pays, UNITI a réalisé un chiffre d'affaires de 160,7 M€ en 2023. Le Groupe UNITI est coté sur Euronext Growth (ISIN : FR0012709160, code mnémorique : 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

ATOUCAPITAL, Rodolphe OSSOLA

@ : rodolphe.ossola@atoutcapital.com

ANNEXES

BILAN ACTIF CONSOLIDE

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
	net	net
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE	-	-
ACTIF IMMOBILISE		
Écart d'acquisition	4 072	2 995
Concessions, brevets, marques & droits similaires	161	267
Autres immobilisations incorporelles	249	155
Total Immobilisations incorporelles	4 482	3 417
Autres immobilisations corporelles	99	155
Total Immobilisations corporelles	99	155
Immobilisations financières	420	296
Titres mis en équivalence	-	-
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE	5 001	3 868
ACTIF CIRCULANT		
Stocks	16 970	13 416
Clients et comptes rattachés	185 613	156 837
Autres créances et comptes de régularisation	42 877	36 093
Disponibilités	47 179	36 668
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT	292 639	243 014
TOTAL DE L'ACTIF	297 640	246 882

BILAN PASSIF CONSOLIDE

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
CAPITAUX PROPRES		
Capital social	1 537	1 520
Primes liées au capital	13 084	13 100
Actions propres	(18)	(18)
Réserves consolidées	1 090	855
Résultat groupe	752	236
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	16 445	15 693
INTERETS MINORITAIRES	14 430	12 666
PROVISIONS (*)	315	501
DETTES		
Emprunts et dettes financières	113 242	89 396
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	85 951	65 959
Autres dettes et comptes de régularisation	67 257	62 668
TOTAL DES DETTES	266 450	218 022
TOTAL DU PASSIF	297 640	246 882

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE – REPORTING

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Chiffre d'affaires	160 685	150 624
Autres produits d'exploitation	1 666	3 191
Achats consommés – Filiales Projet	(139 987)	(133 417)
Achat consommés - Holdings	(4 423)	(4 156)
Autres charges d'exploitation	(600)	(116)
Impôts et taxes	(307)	(212)
Charges de personnel	(5 017)	(4 205)
EBITDA RETRAITE	12 017	11 709
Dotations / Reprises aux amortissements et provisions	(109)	(504)
EBIT	11 908	11 205
(Charges) et produits financiers (1)	(7 868)	(7 610)
(Charges) et produits exceptionnels	(182)	(394)
Impôts sur les résultats	(1 061)	(342)
RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES	2 795	2 859
Amortissement des écarts d'acquisition	(315)	(315)
RESULTAT NET CONSOLIDE	2 480	2 544
Intérêts minoritaires	(1 728)	(2 308)
RESULTAT NET (part du groupe)	752	236

(1) dont frais financiers liés aux projets

4 051

4 160

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Flux de trésorerie liés à l'activité		
Résultat net des sociétés intégrées	2 480	2 544
<i>Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :</i>		
Amortissements et provisions	636	894
Variation des impôts différés	(110)	(462)
Plus ou moins-values de cession, nettes d'impôt	(4)	(65)
Élimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence	-	-
= Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	3 002	2 911
<i>Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité :</i>		
Stocks	(1 303)	(2 826)
Créances d'exploitation	(40 392)	(62 024)
Dettes d'exploitation	26 758	47 525
= Flux net de trésorerie généré par l'activité	(11 934)	(14 413)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		
Acquisitions d'immobilisations		
<i>Incorporelles</i>	(159)	(270)
<i>Corporelles</i>	(3)	(41)
<i>Financières</i>	(127)	(228)
Cessions d'immobilisations, nettes d'impôt	11	57
Incidence des variations de périmètre	(1 129)	(85)
= Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(1 408)	(567)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		
Dividendes versés aux actionnaires minoritaires	9	(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)	23 846	8 481
= Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	23 856	17 076
VARIATION DE TRESORERIE	10 513	2 096
Trésorerie d'ouverture	36 611	34 514
Trésorerie de clôture	47 124	36 611