

RÉSULTATS ANNUELS 2024

DES RÉSULTATS EN CROISSANCE MALGRÉ LE REPLI DU MARCHÉ IMMOBILIER

CHIFFRE D'AFFAIRES 2024 À 161,4 M€ (+0,5 %)

**EBIT EN PROGRESSION DE 14 % À 13,5 M€, SOIT 8,4 % DU CHIFFRE D'AFFAIRES,
GRÂCE À LA TENUE DES MARGES ET À LA MAITRISE DES CHARGES**

**NET RENFORCEMENT DE LA STRUCTURE FINANCIÈRE À LA SUITE DE
L'AUGMENTATION DE CAPITAL DE 40 M€ RÉALISÉE EN DÉCEMBRE 2024**

AMÉLIORATION DU GEARING RAMENÉ À 0,6 À FIN 2024 CONTRE 2,1 À FIN 2023

CARNET DE COMMANDES A 1 600 M€ À FIN 2024

Le Conseil d'administration du Groupe UNITI, promoteur immobilier de référence et spécialiste du parcours résidentiel accessible à tous, a arrêté les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024 lors de sa réunion du 25 avril 2025.

Compte de résultat simplifié

Données consolidées (*) <i>En milliers d'euros – normes françaises</i>	31 décembre 2024	31 décembre 2023	Evolution 2024-2023 (%)
Chiffre d'affaires	161 440	160 685	+0,5%
EBITDA retraité ¹	13 178	12 017	+9,7%
<i>Taux de marge EBITDA (en %)</i>	8,2%	7,5%	
EBIT retraité	13 545	11 908	+13,7%
<i>Taux de marge EBIT (en %)</i>	8,4%	7,4%	
Résultat net consolidé	4 020	2 480	+62,1%
<i>Taux de marge nette (en %)</i>	2,5%	1,5%	

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

Stéphane ORIA, Fondateur Président-Directeur Général

« Dans un marché qui reste fortement perturbé, UNITI poursuit en 2024 sa trajectoire de développement, en améliorant significativement sa rentabilité et en renforçant durablement sa structure financière. La hausse de notre EBIT de 14 % témoigne en particulier de la robustesse de notre modèle économique, centré sur la vente en bloc et une gestion rigoureuse de nos opérations.

Cette performance est le fruit d'un engagement collectif, d'une stratégie claire et d'une offre immobilière résolument tournée vers l'accessibilité, l'ancrage territorial et l'impact social.

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 2,5 M€ pour l'exercice 2024 contre 4,1 M€ en 2023.

Nous avons su, dans un environnement contraint, sécuriser de nouveaux projets et préparer l'avenir, en maintenant un développement maîtrisé sur nos segments clés : le logement conventionné et les résidences gérées abordables.

Grâce à la confiance renouvelée de nos partenaires financiers, publics et privés, et à une assise renforcée consécutivement à l'augmentation de capital réalisée en décembre 2024, UNITI est aujourd'hui mieux armé que jamais pour renforcer son développement. Dans un marché qui commence à montrer des premiers signes positifs de normalisation (cycle de baisse des taux directeurs confirmé, fin de la hausse des coûts de construction, consensus sur la crise du logement en France et premières mesures de soutien en faveur de la demande), notre capacité d'exécution, notre vision long terme et notre solidité opérationnelle nous permettent d'envisager l'avenir avec ambition et responsabilité.

Notre objectif reste inchangé : faire d'UNITI un acteur de référence du logement résidentiel abordable et durable en France. »

Résultats consolidés

Chiffre d'affaires stable dans un marché en repli

Malgré un environnement sectoriel défavorable en 2024, UNITI enregistre une performance supérieure à celle du marché avec un chiffre d'affaires s'élevant à 161,4 M€ contre 160,7 M€ en 2023 (+0,5 %). Cette progression reflète la dynamique des opérations immobilières, notamment sur le segment du logement conventionné, portées par un modèle éprouvé de vente en bloc à des investisseurs publics et privés.

Progression de la rentabilité

L'EBITDA retraité des frais financiers liés aux projets progresse de 9,7% à 13,2 M€, représentant 8,2% du chiffre d'affaires, contre 12,0 M€ en 2023. Cette évolution s'appuie sur la progression des marges brutes des projets en développement et sur une gestion rigoureuse des charges de structure.

Les charges de structure, hors amortissements et provisions, s'élèvent à 10,0 M€ (6,2 % du chiffre d'affaires), contre 10,3 M€ (6,4 % du chiffre d'affaires) en 2023. Sur ce montant, les charges de personnel représentent 5,4 M€ et progressent de 7,7 % en raison des recrutements effectués pour renforcer et étendre les implantations régionales du Groupe sur l'ensemble du territoire national, ainsi que les fonctions support. Compte tenu de son modèle de vente en bloc, l'effectif moyen du Groupe en 2024 s'établit à 50 personnes, contre 46 en 2023.

Avec des reprises nettes sur amortissements et provisions de 0,4 M€ (contre des dotations nettes de 0,1 M€ en 2023), l'EBIT retraité des frais financiers liés aux projets atteint 13,5 M€, en hausse de 13,7 % par rapport à 2023, soit un taux marge d'EBIT de 8,4 %.

Après prise en compte de charges financières de 7,8 M€ (dont 2,5 M€ liés aux frais financiers sur projets en cours), d'une perte exceptionnelle de 0,1 M€, d'un impôt de 1,3 M€ et de dotations aux amortissements des écarts d'acquisition de 0,3 M€, le résultat net consolidé ressort à 4,0 M€, en forte progression de 62,1 % par rapport à 2023. Le taux de marge nette 2024 ressort ainsi à 2,5 %, contre 1,5 % un an plus tôt.

Renforcement significatif des ressources financières

Au 31 décembre 2024, les capitaux propres s'élèvent à 73,5 M€, en hausse de 42,7 M€, soutenus par le résultat de l'exercice et la réalisation, en décembre 2024, d'une augmentation de capital d'un montant

brut de 40 M€. Cette opération, menée avec succès via l'émission de 10.000.000 actions nouvelles au prix unitaire de 4 €, a été intégralement souscrite par les deux principaux actionnaires de la Société².

Cette levée de fonds, qui offre à UNITI les moyens d'initier un nouveau cycle de développement, lui permettra notamment d'accélérer la mise en œuvre de son portefeuille de programmes immobiliers sur les segments du logement conventionné et des résidences gérées et de saisir des opportunités de croissance externe, via des acquisitions d'actifs (portefeuilles de projets ou prises de participation majoritaire) pour renforcer et diversifier ses activités. En complément, elle permettra de consolider la présence nationale du Groupe par l'ouverture de nouvelles agences et directions régionales.

Au 31 décembre 2024, la dette financière nette s'établit à 45,2 M€ contre 66,1 M€ un an plus tôt, traduisant une amélioration notable de la structure financière du Groupe. Cette évolution résulte à la fois d'une baisse des dettes financières (99,7 M€ vs. 113,2 M€) et d'une hausse de la trésorerie (54,6 M€ vs. 47,2 M€).

Dans ce contexte, le ratio de *gearing* est ramené à 0,6 au 31 décembre 2024, contre 2,1 fin 2023, offrant au Groupe une flexibilité renforcée pour poursuivre son développement dans des conditions financières particulièrement favorables.

Perspectives

Carnet de commandes : près de 1 600 M€ pour un portefeuille global de 8 800 logements conventionnés et gérés à livrer sur les quatre prochaines années

Malgré un contexte économique difficile, UNITI aborde 2025 avec des fondamentaux solides et est en bonne position pour capter le rebond attendu du marché immobilier.

Au 31 décembre 2024, son carnet de commandes inclut près de 8 800 logements conventionnés et gérés, représentant un volume d'affaires TTC proche de 1 600 M€ à livrer au cours des quatre prochaines années.

Perspectives de croissance durable, en phase avec les mutations du secteur

UNITI inscrit son développement dans la continuité de sa raison d'être : démocratiser l'accès à un habitat de qualité, abordable et durable.

Dans un contexte marqué en 2025 par les premiers signes positifs de normalisation du marché immobilier, le Groupe confirme sa dynamique en restant fidèle à sa stratégie éprouvée. Celle-ci repose sur deux segments clés - les logements conventionnés et les résidences gérées abordables - et s'appuie sur des atouts structurants :

- un modèle de vente en bloc agile et sécurisé, parfaitement adapté aux besoins des opérateurs publics et privés ;
- Une offre complète de logements accessibles, pensée pour tous les publics, en phase avec les priorités sociales et environnementales des politiques d'investissement ;
- Le développement d'une nouvelle offre de logements bas carbone produits hors site, conciliant performance environnementale, qualité d'usage et maîtrise des coûts, afin d'accélérer la transition vers une production immobilière plus durable ;

² cf. communiqué du 12 décembre 2024.

- le partenariat avec AQUARELIA et HUP afin de soutenir le développement sur l'ensemble du territoire d'une offre de résidences gérées abordables à destination des publics les plus fragiles (seniors, étudiants et jeunes actifs).

Des opérations de croissance externe, ciblées et complémentaires, pourraient également venir soutenir cette nouvelle phase de développement.

Informations complémentaires

Les procédures d'audit sur les comptes sociaux et consolidés ont été effectuées par les commissaires aux comptes. Le rapport de certification sera émis après la finalisation des procédures requises pour les besoins de la publication du rapport financier annuel.

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 abordable, 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 renforcer sa présence sur le marché français du logement résidentiel. Ces collaborations incluent des partenaires tels que la société de gestion PRIMONIAL REIM, Ofi Invest Real Estate, 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 50 collaborateurs répartis dans 11 implantations à travers le pays, UNITI a réalisé un chiffre d'affaires de 161,4 M€ en 2024. 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 ACTUS

Cyril COMBE

@ : uniti@actus.fr

Contact Listing Sponsor

ATOUT CAPITAL, Rodolphe OSSOLA

@ : rodolphe.ossola@atoutcapital.com

ANNEXES

BILAN ACTIF CONSOLIDE

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
	net	net
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE		-
ACTIF IMMOBILISE		
Écart d'acquisition	3 757	4 072
Concessions, brevets, marques & droits similaires	146	161
Autres immobilisations incorporelles	391	249
Total Immobilisations incorporelles	4 294	4 482
Autres immobilisations corporelles	89	99
Total Immobilisations corporelles	89	99
Immobilisations financières	335	420
Titres mis en équivalence	-	-
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE	4 719	5 001
ACTIF CIRCULANT		
Stocks	16 525	16 970
Clients et comptes rattachés	228 353	185 613
Autres créances et comptes de régularisation	48 144	42 877
Disponibilités	54 565	47 179
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT	347 587	292 639
TOTAL DE L'ACTIF	352 305	297 640

BILAN PASSIF CONSOLIDE

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
CAPITAUX PROPRES		
Capital social	2 537	1 537
Primes liées au capital	52 053	13 084
Actions propres	(8)	(18)
Réserves consolidées	1 044	1 090
Résultat groupe	2 017	752
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	57 643	16 445
INTERETS MINORITAIRES	15 902	14 430
PROVISIONS (*)	275	315
DETTES		
Emprunts et dettes financières	99 744	113 242
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	111 543	85 951
Autres dettes et comptes de régularisation	67 200	67 257
TOTAL DES DETTES	278 487	266 450
TOTAL DU PASSIF	352 305	297 640

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE – REPORTING

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Chiffre d'affaires	161 440	160 685
Autres produits d'exploitation	(308)	1 666
Achats consommés – Filiales Projet	(137 998)	(139 987)
Achat consommés - Holdings	(3 989)	(4 423)
Autres charges d'exploitation	(677)	(600)
Impôts et taxes	115	(307)
Charges de personnel	(5 405)	(5 017)
EBITDA RETRAITE	13 178	12 017
Dotations / Reprises aux amortissements et provisions	367	(109)
EBIT	13 545	11 908
(Charges) et produits financiers (1)	(7 846)	(7 868)
(Charges) et produits exceptionnels	(107)	(182)
Impôts sur les résultats	(1 257)	(1 061)
RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES	4 335	2 795
Amortissement des écarts d'acquisition	(315)	(315)
RESULTAT NET CONSOLIDE	4 020	2 480
Intérêts minoritaires	(2 002)	(1 728)
RESULTAT NET (part du groupe)	2 017	752
<i>(1) dont frais financiers liés aux projets</i>	<i>2 492</i>	<i>4 051</i>

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Flux de trésorerie liés à l'activité		
Résultat net des sociétés intégrées	4 020	2 480
<i>Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :</i>		
Amortissements et provisions	703	636
Variation des impôts différés	575	(110)
Plus ou moins-values de cession, nettes d'impôt	(107)	(4)
Élimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence	-	-
= Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	5 191	3 002
<i>Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité :</i>		
Stocks	446	(1 303)
Créances d'exploitation	(48 753)	(40 392)
Dettes d'exploitation	24 465	26 758
= Flux net de trésorerie généré par l'activité	(18 652)	(11 934)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		
Acquisitions d'immobilisations		
<i>Incorporelles</i>	(319)	(159)
<i>Corporelles</i>	(16)	(3)
<i>Financières</i>	(39)	(127)
Cessions d'immobilisations, nettes d'impôt	124	11
Incidence des variations de périmètre	(0)	(1 129)
= Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(250)	(1 408)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		
Dividendes versés aux actionnaires minoritaires	(199)	9
Augmentation/ réduction de capital en numéraire de la société mère	39 970	-
Augmentation/ réduction de capital en numéraire des filiales	-	-
Acquisitions/cessions d'actions propres	14	
Variations des emprunts et dettes financières divers (1)	(13 510)	23 846
= Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	26 275	23 856
VARIATION DE TRESORERIE	7 373	10 513
Trésorerie d'ouverture	47 124	36 611
Trésorerie de clôture	54 497	47 124