

## RESULTATS DU PREMIER SEMESTRE 2024

### UNITI AFFICHE DES RESULTATS RESILIENTS DANS DES MARCHES IMMOBILIERS TOUJOURS EN FORT REPLI

**CHIFFRE D'AFFAIRES SEMESTRIEL STABLE A 73,0 M€ (+0,9 %)**

**EBIT EN PROGRESSION DE +8,6 % A 6,5 M€, SOIT 8,9% DU CHIFFRE D'AFFAIRES,  
GRACE A LA TENUE DES MARGES ET LA MAITRISE DES CHARGES**

**PLAN DE RENFORCEMENT DE LA STRUCTURE FINANCIERE POUR SOUTENIR  
UNE NOUVELLE ETAPE DE DEVELOPPEMENT**

**CARNET DE COMMANDES A FIN JUIN 2024 INCHANGE A 1.600 M€**

Le Conseil d'administration du Groupe UNITI, promoteur immobilier de référence et spécialiste du parcours résidentiel accessible à tous, a procédé le 29 octobre 2024 à l'examen et à l'arrêté des comptes consolidés pour le premier semestre clos le 30 juin 2024.

### Compte de résultat semestriel simplifié

Données consolidées (*) <i>En milliers d'euros – normes françaises</i>	30 juin 2024	30 juin 2023	Evolution
Chiffre d'affaires	72 970	72 338	+0,9%
EBITDA retraité <sup>1</sup>	6 067	6 077	-0,2%
<i>Taux de marge EBITDA (en %)</i>	8,3%	8,4%	
EBIT retraité <sup>2</sup>	6 500	5 987	+8,6%
<i>Taux de marge EBIT (en %)</i>	8,9%	8,3%	
Résultat net des sociétés intégrées	1 713	2 360	-27,4%
<i>Taux de marge nette (en %)</i>	2,3%	3,3%	

(\*) 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

« Au cours du premier semestre 2024, UNITI a démontré la résilience de son modèle économique avec le maintien de son activité et de ses performances financières en dépit d'un contexte des marchés de l'immobilier toujours en net repli. Notre modèle de vente en bloc, combiné à une gestion rigoureuse de nos marges et de nos coûts, nous permet de consolider notre base financière tout en poursuivant notre développement.

Face à la crise du logement résidentiel en France marquée par la pénurie désormais structurelle de logements neufs, UNITI s'appuie sur la force de son positionnement stratégique innovant et reste concentré sur ses marchés de spécialité : logements conventionnés, intermédiaires et résidences gérées. Le développement de nos offres immobilières, soutenu par des partenaires institutionnels et financiers de

<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 1,7 M€ au premier semestre 2024, soit un montant comparable à celui du premier semestre 2023.

*confiance, conforte notre ambition de devenir un acteur de référence sur le marché du logement abordable en France.*

*Nous constatons des signes encourageants de reprise et sommes attentifs aux actions engagées par les pouvoirs publics pour soutenir la reprise du marché (baisse des taux, stabilisation des coûts de construction, simplification des règles d'accession immobilière à travers notamment l'élargissement du PTZ...). Avec un carnet de commandes solide et une stratégie ajustée aux mutations du secteur, UNITI est bien positionné pour capter les opportunités à venir, aussi bien par croissance organique que par voie de rachat d'actifs.*

*Dans le cadre de la préparation d'un nouveau cycle de développement et de performance, UNITI et ses actionnaires ont initié une réflexion stratégique visant à renforcer la structure financière du Groupe pour mieux capter les opportunités actuelles.*

*Je suis convaincu que la solidité de notre modèle, notre agilité, la qualité de nos équipes et la pertinence de nos offres nous permettront de poursuivre notre dynamique de développement, tout en confirmant notre position parmi les leaders nationaux du logement résidentiel abordable. »*

## Résultats consolidés semestriels

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

Dans un marché en net repli, UNITI enregistre des performances supérieures à celles du secteur avec une progression de +0,9% de son chiffre d'affaires qui atteint 73,0 M€, contre 72,3 M€ au premier semestre 2023.

Cette bonne tenue de l'activité reflète le développement maîtrisé des opérations immobilières grâce à son modèle optimisé de vente en bloc à ses partenaires investisseurs privés et publics, qui s'accompagne du lancement depuis le début de l'année de nouveaux programmes immobiliers.

### Résilience de la rentabilité

L'EBITDA retraité des frais financiers liés aux projets s'établit au premier semestre 2024 à 6,1 M€, représentant 8,3% du chiffre d'affaires, soit un niveau identique à celui du premier semestre 2023 (6,1 M€), compte tenu d'une bonne tenue des marges brutes des projets en développement et une gestion rigoureuse des charges de structure.

Au premier semestre 2024, les charges de structure, hors amortissements et provisions, s'élèvent à 4,7 M€, soit 6,4 % du chiffre d'affaires, vs. 4,9 M€ au premier semestre 2023 (6,8 % du chiffre d'affaires). Sur ce montant, les charges de personnel représentent 2,8 M€ et progressent de +12,8 % 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 au premier semestre 2024 s'établit à 43 personnes contre 46 au premier semestre 2023.

Suite à des reprises nettes aux amortissements et provisions de 0,4 M€ (vs. des dotations nettes de 0,1 M€ au premier semestre 2023), l'EBIT retraité ressort à 6,5 M€ au premier semestre 2024 (taux de marge d'EBIT de 8,9%), en progression de +8,6% par rapport au premier semestre 2023.

Après prise en compte de charges financières de 4,5 M€ (dont 1,7 M€ liés aux frais financiers sur opérations en cours), d'une perte exceptionnelle de 0,2 M€, de produits d'impôts de 0,1 M€ et de dotations aux amortissements des écarts d'acquisition de 0,2 M€, le bénéfice net consolidé s'établit à 1,7 M€ (taux de marge nette de 2,3 %).

Enfin, déduction faite des intérêts minoritaires à hauteur de 1,0 M€, le bénéfice net part du Groupe ressort positif à 0,7 M€.

## Renforcement des fonds propres et soutien à la croissance future

Les capitaux propres consolidés au 30 juin 2024 s'élèvent à 31,1 M€, en augmentation de 0,4 M€ par rapport au 31 décembre 2023, en raison principalement du résultat de la période.

Au 30 juin 2024, l'endettement financier net du Groupe atteint 80,9 M€ (contre 66,1 M€ au 31 décembre 2023) en raison de la baisse de la trésorerie disponible (29,2 M€ contre 47,2 M€ au 31 décembre 2023) principalement liée au calendrier des opérations immobilières.

Afin de préparer un nouveau cycle de développement et de performance, UNITI et ses actionnaires ont initié une réflexion stratégique visant à renforcer la structure financière du Groupe pour mieux capter les opportunités de croissance actuelles.

## Perspectives

### **Carnet de commandes : près de 1.600 M€ pour un portefeuille global d'environ 8.800 logements conventionnés et gérés à livrer sur les 4 prochaines années**

Malgré un contexte économique incertain, UNITI reste solidement positionné pour poursuivre sa croissance. Au 30 juin 2024, son carnet de commandes est stable par rapport au 31 décembre 2023, incluant près de 8.800 logements conventionnés et gérés, représentant un volume d'affaires TTC de près de 1.600 M€, à livrer au cours des quatre prochaines années.

Ce portefeuille d'opérations, développé grâce au réseau des sept implantations régionales du Groupe, comprend environ 3.300 logements en phase de production chantier, soit un volume d'affaires TTC estimé à environ 630 M€. Par ailleurs, près de 5.500 logements sont sous maîtrise foncière et en phase de montage ou d'instruction des permis de construire. Destinés principalement 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 970 M€, soutenant ainsi la croissance future du Groupe.

### **Poursuite de la stratégie de croissance**

Dans un contexte de baisse des volumes investis sur le marché de l'immobilier résidentiel, tant géré que classique en France, le second semestre 2024 devrait marquer une phase de normalisation, soutenue par les plans de relance du gouvernement annoncés pour le secteur immobilier, notamment en faveur de la vente en bloc.

UNITI poursuit ainsi sa trajectoire de croissance sur le segment des logements conventionnés et gérés, en développant des programmes d'accession sociale, de logements intermédiaires et de résidences gérées.

Grâce à son modèle agile et sécurisé de vente en bloc qui s'impose progressivement dans le secteur, UNITI continue de renforcer sa position parmi les principaux acteurs de l'immobilier résidentiel en France. Le développement progressif de son réseau d'agences et de ses offres abordables destinées notamment aux marchés de l'immobilier résidentiel géré (seniors, étudiants, jeunes actifs...) sont des atouts clés.

À plus long terme, dans un marché de l'immobilier marqué par la rareté des logements neufs et les évolutions démographiques et sociologiques, les perspectives de UNITI sont soutenues par l'intérêt croissant des acteurs publics et privés pour son modèle de logement abordable et ses projets à fort impact sociétal et environnemental.

UNITI reste également en veille sur les opportunités de rachats d'actifs (portefeuilles d'opérations immobilières ou prises de participation majoritaire) pour renforcer et diversifier encore davantage ses activités, et ainsi soutenir sa dynamique de développement.

## Mise à disposition du rapport financier semestriel

Le rapport financier semestriel est disponible en téléchargement dans la rubrique Bourse du site [www.uniti-habitat.fr](http://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, 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 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 en savoir plus : [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	30 juin 2024	31 décembre 2023
	Net	Net
<b>CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE</b>	-	-
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>		
Ecart d'acquisition	3 914	4 072
Concessions, brevets, marques & droits similaires	169	161
Autres immobilisations incorporelles	319	249
<b>Total Immobilisations incorporelles</b>	<b>4 402</b>	<b>4 482</b>
Autres immobilisations corporelles	96	99
<b>Total Immobilisations corporelles</b>	<b>96</b>	<b>99</b>
Immobilisations financières	326	420
Titres mis en équivalence	-	-
<b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>4 824</b>	<b>5 001</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>		
Stocks	16 383	16 970
Clients et comptes rattachés	221 530	185 613
Autres créances et comptes de régularisation	39 126	42 877
Disponibilités	29 155	47 179
<b>TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT</b>	<b>306 195</b>	<b>292 639</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>311 019</b>	<b>297 640</b>

**BILAN PASSIF CONSOLIDE**

En milliers d'euros	30 juin 2024	31 décembre 2023
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital social	1 537	1 537
Primes liées au capital	13 084	13 084
Actions propres	(16)	(18)
Réserves consolidées	955	1 090
Résultat groupe	720	752
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>	<b>16 280</b>	<b>16 445</b>
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>	<b>14 855</b>	<b>14 430</b>
<b>PROVISIONS</b>	<b>545</b>	<b>315</b>
<b>DETTES</b>		
Emprunts et dettes financières	110 037	113 242
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	95 534	85 951
Autres dettes et comptes de régularisation	73 769	67 257
<b>TOTAL DES DETTES</b>	<b>279 340</b>	<b>266 450</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>311 019</b>	<b>297 640</b>

**COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE – REPORTING**

En milliers d'euros	30 juin 2024	30 juin 2023
Chiffre d'affaires	72 970	72 338
Autres produits d'exploitation	(940)	66
Achats consommés – Filiales Projet	(61 292)	(61 378)
Achat consommés - Holdings	(1 734)	(1 843)
Autres charges d'exploitation	(71)	(472)
Impôts et taxes	(33)	(124)
Charges de personnel	(2 832)	(2 510)
<b>EBITDA</b>	<b>6 067</b>	<b>6 077</b>
Dotations / Reprises aux amortissements et provisions	434	(90)
<b>EBIT</b>	<b>6 500</b>	<b>5 987</b>
(Charges) et produits financiers	(4 535)	(3 400)
(Charges) et produits exceptionnels	(169)	(133)
Impôts sur les résultats	75	64
Amortissement des écarts d'acquisition	(158)	(158)
<b>RESULTAT NET CONSOLIDE</b>	<b>1 713</b>	<b>2 360</b>
Intérêts minoritaires	(993)	(1 507)
<b>RESULTAT NET (part du groupe)</b>	<b>720</b>	<b>853</b>

**TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE**

En milliers d'euros	30 juin 2024	30 juin 2023
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>		
Résultat net des sociétés intégrées	<b>1 713</b>	<b>2 360</b>
<i>Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :</i>		
Amortissements et provisions	353	369
Variation des impôts différés	27	(592)
Plus ou moins-values de cession, nettes d'impôt	(4)	1
Elimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence	-	-
Autres produits et charges sans incidence trésorerie	-	-
<b>= Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>	<b>2 089</b>	<b>2 138</b>
<i>Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité :</i>		
Stocks	587	162
Créances d'exploitation	(32 185)	(28 271)
Dettes d'exploitation	14 983	21 882
<b>= Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>(14 526)</b>	<b>(4 088)</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>		
Acquisitions d'immobilisations		
<i>Incorporelles</i>	(178)	(10)
<i>Corporelles</i>	(8)	(7)
<i>Financières</i>	(31)	-
Cessions d'immobilisations, nettes d'impôt	125	4
Incidence des variations de périmètre	-	(1 000)
<b>= Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>(93)</b>	<b>(1 013)</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-	-
Dividendes versés aux actionnaires minoritaires	(200)	-
Augmentation / réduction de capital en numéraire de la société mère	-	-
Augmentation / réduction de capital en numéraire des filiales	-	-
Acquisitions/cessions d'actions propres	-	-
Variations des emprunts et dettes financières divers	(3 212)	5 875
<b>= Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>(3 411)</b>	<b>5 875</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>(18 030)</b>	<b>774</b>
Trésorerie d'ouverture	<b>47 124</b>	<b>36 611</b>
Trésorerie de clôture	<b>29 094</b>	<b>37 384</b>