

## RESULTATS DU PREMIER SEMESTRE 2022

**UNITI CONFIRME SA CAPACITÉ À DÉLIVRER UNE CROISSANCE FORTE ET RENTABLE MALGRÉ UN ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE PLUS DIFFICILE**

**CROISSANCE DE +60% DU CHIFFRE D'AFFAIRES SEMESTRIEL À 67,9 M€**

**RESILIENCE DE L'EBITDA À 7,1% DU CA DANS UN CONTEXTE DE MONTEE EN CHARGE DES COÛTS DE STRUCTURE ET DE TENSIONS INFLATIONNISTES**

**STRUCTURE FINANCIÈRE RENFORCÉE ET ENDETTEMENT MAÎTRISÉ**

**BACKLOG DE 1 100 M€ À FIN JUIN 2022 POUR ENVIRON 6 500 LOGEMENTS À LIVRER SUR LES 3 PROCHAINES ANNÉES**

**NOUVELLES OPPORTUNITÉS DE DÉPLOIEMENT AVEC LE RÉFÉRENCIEMENT PAR GRAND PARIS AMÉNAGEMENT**

**OBJECTIF DE CHIFFRE D'AFFAIRES SUPÉRIEUR À 150 M€ EN 2022**

Le Conseil d'administration du Groupe UNITI, promoteur immobilier de référence et spécialiste du parcours résidentiel accessible à tous, a procédé à l'examen et à l'arrêté des comptes consolidés pour le premier semestre clos le 30 juin 2022.

### Compte de résultat semestriel simplifié

Données consolidées (*) <i>En milliers d'euros – normes françaises</i>	30 juin 2022	30 juin 2021	Evolution
Chiffre d'affaires	67 924	42 451	<b>+60,0%</b>
EBITDA retraité <sup>1</sup>	4 804	4 268	<b>+12,6%</b>
<i>Taux de marge EBITDA (en %)</i>	7,1%	10,1%	
EBIT retraité <sup>2</sup>	4 817	4 584	<b>+5,1%</b>
<i>Taux de marge EBIT (en %)</i>	7,1%	10,8%	
Résultat net des sociétés intégrées	772	738	<b>+4,6%</b>
<i>Taux de marge nette (en %)</i>	1,1%	1,7%	
Résultat net (part du groupe)	(596)	385	<i>n.s.</i>
Résultat par action en euros	(0,04)	0,03	

(\*) 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 macroéconomique perturbé par le conflit en Ukraine et marqué par l'inflation des coûts de construction, les résultats du premier semestre 2022 confirment la capacité d'UNITI à générer une très forte croissance et à accroître très rapidement ses positions sur le marché du logement résidentiel accessible à tous.

<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 2,2 M€ au premier semestre 2022 vs. 2,3 M€ au premier semestre 2021.

*Dans un contexte toujours plus important de pénurie de logements, nous avons continué à mener à bien des projets ambitieux au travers d'investissements significatifs dans les domaines de l'accession sociale, des logements intermédiaires ou des logements en résidences gérées. Notre carnet de commandes reste sur des niveaux historiquement élevés avec un portefeuille qualitatif de près de 6 500 logements sous maîtrise foncière et en production chantier à livrer sous 2 à 3 ans.*

*Si notre rentabilité est ponctuellement affectée sur le semestre par notre choix d'accélérer notre développement, elle montre une bonne résistance qui témoigne du contrôle de notre structure de coûts. Parallèlement, notre structure financière renforcée à la suite de l'augmentation de capital réalisée en mai dernier, et le renouvellement de notre partenariat stratégique et financier avec PGIM Real Estate permettent d'aborder la période à venir de façon sereine.*

*UNITI grandit et devient chaque jour plus fort, à l'instar de notre référencement récent parmi les partenaires opérateurs immobiliers du Grand Paris Aménagement. Cette distinction souligne l'attractivité croissante de notre entreprise, ainsi que la qualité et la pertinence de nos offres, notamment pour adresser les enjeux RSE de la ville de demain.*

*Forts de nos réalisations et de notre visibilité commerciale croissante, nous réitérons notre confiance dans la poursuite d'une croissance forte et rentable de nos activités avec l'ambition de devenir un champion national de l'immobilier résidentiel accessible à tous. »*

## Résultats consolidés semestriels

### Accélération du cycle de croissance avec un chiffre d'affaires en progression de +60%

Dans une conjoncture géopolitique et macroéconomique très incertaine, UNITI a confirmé au premier semestre 2022 sa capacité à développer un nombre croissant d'opérations immobilières à travers son modèle optimisé et sécurisé de vente en bloc auprès de bailleurs sociaux ou de fonds institutionnels.

UNITI a ainsi continué à accélérer sa croissance sur le semestre, en enregistrant une performance sensiblement supérieure à celles constatées dans le secteur. Le chiffre d'affaires du Groupe s'établit à 67,9 M€, en progression de +60% par rapport au premier semestre 2021 (42,5 M€).

Cette forte croissance reflète la hausse du volume d'activité à périmètre constant (+40%), avec une progression régulière des opérations en phase de production chantier et le démarrage sur le semestre de nouveaux programmes en carnet de commandes, en particulier destinés au marché dynamique des Résidences Services Seniors (« RSS ») où 20 projets sont en cours de montage et de déploiement. La croissance du chiffre d'affaires inclut également un effet de périmètre lié à l'intégration depuis le 30 septembre 2021 de la société PREMIERE PIERRE, dont la contribution au chiffre d'affaires sur la période d'établit à 8,4 M€.

### Résilience de la rentabilité dans une phase de déploiement et de hausse des coûts de structure

L'EBITDA retraité au premier semestre 2022 s'élève à 4,8 M€. Malgré la croissance du chiffre d'affaires, la progression de l'EBITDA retraité s'établit à +12,6% par rapport au premier semestre 2021 compte tenu de i) la compression ponctuelle de la marge brute du fait de la livraison de programmes historiques faiblement contributeurs et ii) l'augmentation des charges de structure pour accompagner l'accélération de la croissance, notamment sur le marché des RSS.

Au premier semestre 2022, les charges de structure, hors amortissements et provisions, s'élèvent à 4,2 M€, dont 3,7 M€ à périmètre constant (hors PREMIERE PIERRE), et représentent 6,2% du chiffre d'affaires contre 7,2% au premier semestre 2021. Sur ce montant, les charges de personnel représentent 2,1 M€, dont 0,3 M€ liés à PREMIERE PIERRE, et progressent de +23,5% à périmètre constant en raison des recrutements poursuivis au premier semestre 2022 pour renforcer les structures dédiées au

développement et au suivi technique des programmes ainsi que les fonctions support. Au 30 juin 2022, l'effectif équivalent temps plein du Groupe est proche de 40 personnes.

Compte tenu de l'absence de dotations et reprises nettes aux amortissements et provisions (à comparer à des reprises nettes de 0,3 M€ au premier semestre 2021), l'EBIT retraité ressort à 4,8 M€ au premier semestre 2022 (taux de marge EBIT de 7,1%), en hausse de +5,1% par rapport au premier semestre 2021.

Après prise en compte de charges financières de 4,0 M€ (dont 2,2 M€ liés aux frais financiers sur opérations en cours), d'une perte exceptionnelle de 0,2 M€ et de produits d'impôts différés de 0,1 M€, le bénéfice net des sociétés intégrées s'établit à 0,8 M€ (taux de marge nette de 1,1 %), en progression de +4,6 % par rapport au premier semestre 2021.

Enfin, après déduction des intérêts minoritaires liés notamment aux performances de UNITI Croissance (joint-venture entre UNITI et PGIM Real Estate) et de PREMIERE PIERRE, le bénéfice net part du Groupe s'établit en perte à (0,6) M€ à comparer à un bénéfice de 0,4 M€ un an plus tôt.

### Renforcement de la structure financière et maîtrise de la dette financière

Au 30 juin 2022, la trésorerie disponible s'élève à 32,5 M€ (vs. 34,6 M€ au 31 décembre 2021) et l'endettement financier net du Groupe représente 50,5 M€ (vs. 46,1 M€ au 31 décembre 2021).

Dans un contexte de forte croissance des activités, la réalisation le 23 mai 2022 d'une augmentation de capital de 7,98 M€, quasi intégralement souscrite par Établissements ORIA<sup>2</sup> et Silver Holding, a permis de renforcer les fonds propres consolidés du Groupe qui, y compris intérêts minoritaires, s'établissent au 30 juin 2022 à 25,9 M€ (vs. 18,2 M€ au 31 décembre 2021).

Concomitamment à cette opération, UNITI et Silver Holding ont renouvelé leur partenariat stratégique et financier de long terme en finalisant en juillet 2022 la constitution d'une nouvelle joint-venture de promotion dotée de 22 M€ de capacité d'investissement. Dans la continuité de la première joint-venture constituée en juillet 2019, qui a contribué au développement d'un volume d'affaires d'opérations immobilières de plus de 200 M€, cette nouvelle société commune permet de sécuriser le développement de nouvelles opérations d'accession sociale, de logements intermédiaires ou de logements en résidences gérées.

Dans une conjoncture économique incertaine, cette nouvelle étape du partenariat entre les deux entreprises témoigne de l'adhésion de PGIM Real Estate à la stratégie du Groupe UNITI et confirme son engagement à accompagner son important développement.

### Perspectives

**Carnet de commandes : près de 1 100 M€ pour un portefeuille global de 6 500 logements conventionnés et gérés à livrer sur les 3 prochaines années**

Le portefeuille global d'opérations en carnet de commandes qui, au 30 juin 2022, comprenait 6 500 logements conventionnés et gérés (100 opérations) représentant un volume d'affaires TTC proche de 1 100 M€, conforte le Groupe UNITI dans sa capacité à délivrer une croissance forte sur les 3 prochaines années. Ce portefeuille d'opérations, développé par le réseau des six agences UNITI et par les équipes de PREMIERE PIERRE, se compose de près de 2 400 logements (39 opérations) en phase de production

---

<sup>2</sup> 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.

chantier et 4 100 logements (61 opérations) sous maîtrise foncière et en phase de montage ou d'instruction PC, pour un volume d'affaires TTC estimé de 370 M€ et 730 M€ respectivement.

Au 30 juin 2022, les opérations de logements en résidences gérées (RSS) représentaient près de 40 % 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 sur ce segment de marché, 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 une telle progression ainsi que l'intérêt accru de nouveaux profils d'investisseurs institutionnels et foncières pour les RSS développées par le Groupe <sup>3</sup>.

Enfin, le récent référencement du Groupe par Grand Paris Aménagement <sup>4</sup> permet de soutenir le développement d'UNITI en région Ile-de-France et ouvre de nouvelles opportunités pour étendre son portefeuille d'opérations essentiellement sur le résidentiel abordable.

### **Maintien de la forte croissance et objectif de chiffre d'affaires 2022 supérieur à 150 M€**

UNITI anticipe sur l'ensemble de l'exercice 2022 la poursuite d'une forte croissance, portée par la montée en puissance de ses programmes sur le marché des logements conventionnés et l'accélération de son déploiement sur le marché des RSS en partenariat avec AQUARELIA.

Dans ce contexte, hors incidence macroéconomique majeure et en l'absence de nouvelle croissance externe, UNITI prévoit de réaliser pour l'ensemble de l'exercice 2022 un chiffre d'affaires supérieur à 150 M€ (vs 101,1 M€ sur l'année 2021).

En dépit des tensions inflationnistes, la rentabilité du Groupe au second semestre devrait être plus élevée qu'au premier semestre, le niveau d'activité plus important sur le second semestre permettant un meilleur amortissement des frais fixes.

Par ailleurs, le Groupe poursuit un certain nombre d'actions en vue de financer de façon pérenne son développement en adaptant notamment la maturité de sa dette financière et en réduisant son coût.

Sur des marchés résidentiels structurellement porteurs, le Groupe UNITI poursuit son déploiement stratégique avec l'ambition de renforcer ses positions parmi les acteurs montants et majeurs de la promotion immobilière en France. Pour soutenir cette ambition de forte croissance, UNITI reste attentif aux projets de croissance externe qui pourraient se présenter.

### **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),

---

<sup>3</sup> Cf. communiqué de presse du 5 mai 2022 : « *Le fonds OFI InnoCare d'OFI Pierre acquiert un portefeuille de 6 Résidences Services Seniors auprès d'UNITI en signant sa première VEFA* »

<sup>4</sup> Cf. communiqué de presse du 20 octobre 2022 : « *UNITI référencé parmi les partenaires opérateurs immobiliers du Grand Paris Aménagement et sélectionné dans les 3 meilleures candidatures « Coup de Cœur » dans la catégorie « Mutabilité et Evolution du bâti* »

## 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 40 collaborateurs sur le territoire national à travers six agences, UNITI a réalisé en 2021 un chiffre d'affaires de 101,1 M€ (+26,1%) et fait partie du top 30 des promoteurs immobiliers français. Le Groupe UNITI est coté sur Euronext Growth (ISIN : FR0012709160, code mnémo : 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 CONSOLIDÉ

En milliers d'euros	30 juin 2022	31/12/2021 retraité
	Net	net
<b>CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE</b>	-	-
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>		
Ecart d'acquisition	3 248	3 248
Concessions, brevets, marques & droits similaires	168	192
Autres immobilisations incorporelles	131	131
<b>Total Immobilisations incorporelles</b>	<b>3 547</b>	<b>3 571</b>
Autres immobilisations corporelles	135	144
<b>Total Immobilisations corporelles</b>	<b>135</b>	<b>144</b>
Immobilisations financières	222	125
Titres mis en équivalence	-	-
<b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>3 903</b>	<b>3 840</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>		
Stocks	12 616	10 590
Clients et comptes rattachés	128 443	104 285
Autres créances et comptes de régularisation	33 490	25 884
Disponibilités	32 468	34 559
<b>TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT</b>	<b>207 016</b>	<b>175 317</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>210 920</b>	<b>179 157</b>

**BILAN PASSIF CONSOLIDÉ**

En milliers d'euros	30 juin 2022	31/12/2021 retraité
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital social	1 520	1 240
Primes liées au capital	13 154	5 550
Actions propres	(18)	(18)
Réserves consolidées	843	1 396
Résultat groupe	(596)	338
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>	<b>14 903</b>	<b>8 506</b>
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>	<b>10 987</b>	<b>9 651</b>
<b>PROVISIONS</b>	<b>344</b>	<b>451</b>
<b>DETTES</b>		
Emprunts et dettes financières	83 012	80 615
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	51 593	40 332
Autres dettes et comptes de régularisation	50 081	39 602
<b>TOTAL DES DETTES</b>	<b>184 687</b>	<b>160 549</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>210 920</b>	<b>179 157</b>

**COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ – REPORTING**

En milliers d'euros	30 juin 2022	30 juin 2021
Chiffre d'affaires	67 924	42 451
Autres produits d'exploitation	2 134	256
Achats consommés – Filiales Projet	(61 036)	(35 402)
Achat consommés - Holdings	(1 939)	(1 404)
Autres charges d'exploitation	(35)	(66)
Impôts et taxes	(118)	(65)
Charges de personnel	(2 127)	(1 502)
<b>EBITDA</b>	<b>4 804</b>	<b>4 268</b>
Dotations / Reprises aux amortissements et provisions	13	316
<b>EBIT</b>	<b>4 817</b>	<b>4 584</b>
(Charges) et produits financiers	(3 993)	(3 122)
(Charges) et produits exceptionnels	(160)	(998)
Impôts sur les résultats	108	274
<b>RESULTAT NET DES SOCIÉTÉS INTEGRES</b>	<b>772</b>	<b>738</b>
Quote-part de résultat des mises en équivalence	-	-
<b>RESULTAT NET CONSOLIDÉ</b>	<b>772</b>	<b>738</b>
Intérêts minoritaires	(1 368)	(352)
<b>RESULTAT NET (part du groupe)</b>	<b>(596)</b>	<b>386</b>



**TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ**

En milliers d'euros	30 juin 2022	30 juin 2021
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>		
Résultat net des sociétés intégrées	772	738
<i>Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :</i>		
Amortissements et provisions	118	(83)
Variation des impôts différés	61	(511)
Plus ou moins-values de cession, nettes d'impôt	(30)	81
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>922</b>	<b>225</b>
<i>Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité :</i>		
Stocks	(2 026)	257
Créances d'exploitation	(31 664)	(3 875)
Dettes d'exploitation	20 812	4 567
<b>= Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>(11 956)</b>	<b>1 174</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>		
Acquisitions d'immobilisations		
<i>Incorporelles</i>	(34)	-
<i>Corporelles</i>	(6)	(7)
<i>Financières</i>	(130)	(6)
Cessions d'immobilisations, nettes d'impôt	33	9
Incidence des variations de périmètre	(1)	224
<b>= Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>(138)</b>	<b>220</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>		
Augmentation / réduction de capital en numéraire de la société mère	7 883	-
Augmentation / réduction de capital en numéraire des filiales	2	-
Acquisitions/cessions d'actions propres	-	-
Variations des emprunts et dettes financières divers	2 126	3 176
<b>= Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>10 011</b>	<b>3 176</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>(2 083)</b>	<b>4 570</b>
Trésorerie d'ouverture	34 514	32 187
Trésorerie de clôture	32 431	36 756