

RESULTATS DU PREMIER SEMESTRE 2023

UNITI AFFICHE UNE CROISSANCE SOLIDE DE SES RÉSULTATS MALGRÉ DES MARCHÉS IMMOBILIERS DÉGRADÉS

CHIFFRE D'AFFAIRES SEMESTRIEL EN HAUSSE DE +6,5 % À 72,3 M€

EBITDA EN PROGRESSION DE +26,5 % À 8,4% DU CHIFFRE D'AFFAIRES GRÂCE À LA BONNE MAÎTRISE DES MARGES ET DES CHARGES

STRUCTURE FINANCIÈRE MAÎTRISÉE AVEC UN GEARING DE 1,9 À FIN JUIN 2023, IDENTIQUE A FIN 2022

CARNET DE COMMANDES EN PROGRESSION A 1 500 M€ À FIN JUIN 2023

Le Conseil d'administration du Groupe UNITI, promoteur immobilier de référence et spécialiste du parcours résidentiel accessible à tous, a procédé le 27 octobre 2023 à l'examen et à l'arrêté des comptes consolidés pour le premier semestre clos le 30 juin 2023.

Compte de résultat semestriel simplifié

| Données consolidées (*) <i>En milliers d'euros – normes françaises</i> | 30 juin 2023 | 30 juin 2022 | Evolution |
|---|--------------|--------------|-----------|
| Chiffre d'affaires | 72 338 | 67 924 | +6,5% |
| EBITDA retraité ¹ | 6 077 | 4 804 | +26,5% |
| <i>Taux de marge EBITDA (en %)</i> | 8,4% | 7,1% | |
| EBIT retraité ² | 5 987 | 4 817 | +24,3% |
| <i>Taux de marge EBIT (en %)</i> | 8,3% | 7,1% | |
| Résultat net des sociétés intégrées | 2 518 | 772 | +226,2% |
| <i>Taux de marge nette (en %)</i> | 3,5% | 1,1% | |

(*) Données consolidées non 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

« Au cours du premier semestre 2023, UNITI a de nouveau fait preuve de résilience en enregistrant une croissance solide de ses résultats, tout en consolidant davantage sa base financière malgré un environnement de marché dégradé.

Le secteur immobilier fait actuellement face à une crise d'une intensité exceptionnelle, marquée par la persistance de tensions inflationnistes et une montée rapide et brutale des taux d'intérêt qui poussent les investisseurs institutionnels à orienter leurs investissements vers des catégories d'actifs à plus forts rendements. Ce contexte économique nécessite une adaptation rapide des modèles et des organisations pour faire face à la transformation profonde du secteur.

¹ et ² 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 2023 vs. 2,2 M€ au premier semestre 2022.

En dépit de cet environnement, UNITI récolte les fruits de son positionnement stratégique, historiquement focalisé sur son modèle optimisé et sécurisé de vente en bloc. La croissance maîtrisée dans laquelle s'inscrit notre Groupe témoigne de la qualité de notre offre de logements conventionnés et de la pertinence de notre modèle sur le marché du logement résidentiel géré.

Profondément conscients des difficultés conjoncturelles, nous restons vivement concentrés sur l'amélioration de nos performances à travers la maîtrise de nos coûts et de nos marges, et le développement plus sélectif de notre carnet de commandes. Les actions engagées récemment par le gouvernement, rendant éligibles plus de communes au logement locatif intermédiaire (LLI) et au PTZ 2024, ainsi que les appels d'offre lancés par les bailleurs privés ou publics pour l'achat massif de nouveaux logements en bloc, sont 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, combinés à une solide assise financière, nous permettent de maintenir une politique offensive tout en consolidant nos fondamentaux.

J'ai une entière confiance en notre capacité à assurer une performance durable. La solidité de notre modèle, le travail de nos équipes, la qualité de nos projets et notre capacité d'adaptation sont autant de leviers pour atteindre notre objectif, celui de devenir un leader national de l'immobilier résidentiel accessible à tous. »

Résultats consolidés semestriels

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

Dans un contexte de marché difficile marqué par l'inflation des coûts de construction, l'allongement des délais d'approvisionnement et la hausse des taux d'intérêt, UNITI a confirmé au premier semestre 2023 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.

Dans un marché en recul, UNITI a enregistré au premier semestre 2023 une croissance de +6,5% de son chiffre d'affaires qui atteint 72,3 M€, contre 67,9 M€ au premier semestre 2022.

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

Progression solide de la rentabilité

L'EBITDA retraité au premier semestre 2023 s'élève à 6,1 M€ (soit 8,4 % du chiffre d'affaires), en progression de +26,5% par rapport à l'année précédente. Cette performance s'explique par une approche plus sélective des opérations, ainsi que par la maîtrise des marges brutes et des charges de structure.

Au premier semestre 2023, les charges de structure, hors dotations nettes aux amortissements et provisions, s'élèvent à 4,9 M€ et se limitent à 6,8% du chiffre d'affaires. Sur ce montant, les charges de personnel représentent 2,5 M€ et progressent de +18,0% en raison des recrutements effectués pour renforcer les 6 agences régionales UNITI et PREMIERE PIERRE. Compte tenu de son modèle de vente en

bloc, l'effectif moyen du Groupe au premier semestre 2023 s'établit à 43 personnes (vs. 37 personnes au premier semestre 2022).

Suite à la déduction des dotations nettes aux amortissements et provisions de 0,1 M€ (vs. l'absence de dotations nettes au premier semestre 2022), l'EBIT retraité ressort à 6,0 M€ au premier semestre 2023 (taux de marge EBIT de 8,3%), en progression de +24,3% par rapport au premier semestre 2022.

Après prise en compte de charges financières de 3,4 M€ (dont 1,7 M€ liés aux frais financiers sur opérations en cours), d'une perte exceptionnelle de 0,1 M€ et de produits d'impôts de 0,1 M€, le bénéfice net des sociétés intégrées s'établit à 2,5 M€ (taux de marge nette de 3,5 %), en hausse de +226,2 % par rapport au premier semestre 2022.

Enfin, déduction faite des intérêts minoritaires à hauteur de 1,5 M€ et de la charge d'amortissement des écarts d'acquisition qui s'élève à 0,2 M€, le bénéfice net part du Groupe ressort positif à 0,9 M€.

Renforcement de la structure financière

Au 30 juin 2023, la trésorerie disponible s'élève à 38,4 M€ (vs. 36,7 M€ au 31 décembre 2022) et l'endettement financier net du Groupe représente 57,8 M€ (vs. 52,7 M€ au 31 décembre 2022).

Les capitaux propres consolidés au 30 juin 2023 s'établissent à 30,8 M€, en augmentation de +2,4 M€ par rapport au 31 décembre 2022 compte tenu notamment du résultat du semestre.

Au 30 juin 2023, le ratio d'endettement financier net sur fonds propres ("gearing") s'établissait à 1,9, stable par rapport au 31 décembre 2022. Cette maîtrise du gearing permet à UNITI d'aborder sereinement le développement de ses activités pour les prochaines années.

Enfin, le Groupe aura démontré sa capacité à lever de nouvelles ressources financières en clôturant avec succès une première émission obligataire de type Euro PP par placement privé. Les obligations d'un montant nominal de 10,6 M€ à échéance en 2028 (maturité de 5 ans) ont été intégralement souscrites en mai 2023 par la Caisse de prévoyance du personnel de la Sécurité sociale et assimilés (CAPSSA). Cette levée permettra de soutenir le développement du Groupe sur le marché du logement géré (résidences seniors notamment).

Dans le prolongement de cette émission, 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.

Perspectives

Carnet de commandes : près de 1 500 M€ pour un portefeuille global d'environ 8 250 logements conventionnés et gérés à livrer sur les 4 prochaines années

En dépit d'une conjoncture perturbée, le Groupe UNITI dispose d'une excellente visibilité pour poursuivre sa croissance sur les 4 prochaines années. Au 30 juin 2023, le portefeuille global d'opérations en carnet de commandes atteignait un niveau historiquement élevé et comprenait près de 8 250 logements conventionnés et gérés, représentant un volume d'affaires TTC proche de 1,5 milliard d'euros.

Ce portefeuille d'opérations, développé par le réseau des six agences UNITI et par les équipes de PREMIERE PIERRE, se compose de près de 2 800 logements en phase de production chantier, représentant un volume d'affaires TTC estimé proche de 500 M€.

Par ailleurs, près de 5 450 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 1 000 M€ qui soutiendra la croissance du Groupe sur les années à venir.

UNITI maintient en 2023 sa croissance dans un marché baissier

Le marché du logement neuf en France enregistre en 2023 une forte baisse des réservations en raison notamment de la hausse des taux d'intérêt. Malgré ce contexte, UNITI poursuit sa croissance avec le développement de programmes sur le marché des logements conventionnés et des logements gérés.

La capacité d'UNITI à surpasser le marché grâce à son modèle de ventes en bloc devrait renforcer en 2023 les positions du Groupe parmi les acteurs majeurs de la promotion immobilière résidentielle en France.

À plus long terme, sur des marchés résidentiels structurellement porteurs, alimentés par la pénurie de logements neufs et par les évolutions démographiques et sociologiques, UNITI entend faire valoir son modèle du logement abordable auprès des acteurs publics et des investisseurs privés, dont les investissements ciblent des projets immobiliers à fort impact sociétal et environnemental.

Par ailleurs, les plans de soutien des pouvoirs publics au secteur de l'immobilier devraient contribuer à soutenir le marché des ventes en bloc au cours des prochaines années.

Pour soutenir sa croissance, UNITI reste également 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.

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 divers partenaires institutionnels 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 20 des promoteurs immobiliers français. Le Groupe UNITI est coté sur Euronext Growth (ISIN : FR0012709160, code mnemo : ALUNT).

Pour en savoir plus : 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 | 30 juin 2023 | 31/12/2022 |
|---|----------------|----------------|
| | Net | net |
| CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE | - | - |
| ACTIF IMMOBILISE | | |
| Ecart d'acquisition | 4 071 | 2 995 |
| Concessions, brevets, marques & droits similaires | 198 | 267 |
| Autres immobilisations incorporelles | 176 | 155 |
| Total Immobilisations incorporelles | 4 446 | 3 417 |
| Autres immobilisations corporelles | 115 | 155 |
| Total Immobilisations corporelles | 115 | 155 |
| Immobilisations financières | 291 | 296 |
| Titres mis en équivalence | - | - |
| TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE | 4 852 | 3 868 |
| ACTIF CIRCULANT | | |
| Stocks | 14 961 | 13 416 |
| Clients et comptes rattachés | 177 475 | 156 837 |
| Autres créances et comptes de régularisation | 41 749 | 36 093 |
| Disponibilités | 38 410 | 36 668 |
| TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT | 272 595 | 243 014 |
| TOTAL DE L'ACTIF | 277 447 | 246 882 |

BILAN PASSIF CONSOLIDE

| En milliers d'euros | 30 juin 2023 | 31/12/2022 |
|--|----------------|----------------|
| CAPITAUX PROPRES | | |
| Capital social | 1 520 | 1 520 |
| Primes liées au capital | 13 100 | 13 100 |
| Actions propres | (18) | (18) |
| Réserves consolidées | 1 138 | 855 |
| Résultat groupe | 852 | 236 |
| CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE | 16 593 | 15 693 |
| INTERETS MINORITAIRES | 14 176 | 12 666 |
| PROVISIONS | 511 | 501 |
| DETTES | | |
| Emprunts et dettes financières | 96 241 | 89 396 |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 76 929 | 65 959 |
| Autres dettes et comptes de régularisation | 72 998 | 62 668 |
| TOTAL DES DETTES | 246 167 | 218 022 |
| TOTAL DU PASSIF | 277 447 | 246 882 |

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE – REPORTING

| En milliers d'euros | 30 juin 2023 | 30 juin 2022 |
|---|--------------|--------------|
| Chiffre d'affaires | 72 338 | 67 924 |
| Autres produits d'exploitation | 66 | 2 134 |
| Achats consommés – Filiales Projet | (61 378) | (61 036) |
| Achat consommés - Holdings | (1 843) | (1 939) |
| Autres charges d'exploitation | (472) | (35) |
| Impôts et taxes | (124) | (118) |
| Charges de personnel | (2 510) | (2 127) |
| EBITDA | 6 077 | 4 804 |
| Dotations / Reprises aux amortissements et provisions | (90) | 13 |
| EBIT | 5 987 | 4 817 |
| (Charges) et produits financiers | (3 400) | (3 993) |
| (Charges) et produits exceptionnels | (133) | (160) |
| Impôts sur les résultats | 64 | 108 |
| RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES | 2 518 | 772 |
| Amortissement des écarts d'acquisition | (158) | - |
| RESULTAT NET CONSOLIDE | 2 360 | 772 |
| Intérêts minoritaires | (1 507) | (1 368) |
| RESULTAT NET (part du groupe) | 853 | (596) |

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE

| En milliers d'euros | 30 juin 2023 | 30 juin 2022 |
|---|----------------|-----------------|
| Flux de trésorerie liés à l'activité | | |
| Résultat net des sociétés intégrées | 2 360 | 772 |
| <i>Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :</i> | | |
| Amortissements et provisions | 369 | 118 |
| Variation des impôts différés | (592) | 61 |
| Plus ou moins-values de cession, nettes d'impôt | 1 | (30) |
| Elimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence | - | - |
| Autres produits et charges sans incidence trésorerie | - | - |
| = Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées | 2 138 | 922 |
| <i>Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité :</i> | | |
| Stocks | 162 | (2 026) |
| Créances d'exploitation | (28 271) | (31 664) |
| Dettes d'exploitation | 21 882 | 20 812 |
| = Flux net de trésorerie généré par l'activité | (4 088) | (11 956) |
| Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement | | |
| Acquisitions d'immobilisations | | |
| <i>Incorporelles</i> | (10) | (34) |
| <i>Corporelles</i> | (7) | (6) |
| <i>Financières</i> | - | (130) |
| Cessions d'immobilisations, nettes d'impôt | 4 | 33 |
| Incidence des variations de périmètre | (1 000) | (1) |
| = Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement | (1 013) | (138) |
| Flux de trésorerie liés aux opérations de financement | | |
| 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 | 5 875 | 2 126 |
| = Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement | 5 875 | 10 011 |
| VARIATION DE TRESORERIE | 774 | (2 083) |
| Trésorerie d'ouverture | 36 611 | 34 514 |
| Trésorerie de clôture (*) | 37 384 | 32 431 |

(*) dont concours bancaires courants

et intérêts courus non échus (trésorerie passive)

(1 026)

(37)