

RÉSULTATS DU PREMIER SEMESTRE 2025

UNITI CONFIRME LA PERTINENCE DE SON MODÈLE DANS UN ENVIRONNEMENT ATTENTISTE ET PRÉPARE LE REBOND DU MARCHÉ

- CHIFFRE D'AFFAIRES EN LÉGÈRE CROISSANCE : 74,3 M€ (+1,8 %)
- RÉSILIENCE OPÉRATIONNELLE : EBIT À 5,3 M€, SOIT 7,2 % DU CHIFFRE D'AFFAIRES
- EXPANSION SUR DE NOUVEAUX TERRITOIRES À FORT POTENTIEL ET DEVELOPEMENT VERS LE LOGEMENT BAS CARBONE
- STRUCTURE FINANCIÈRE ROBUSTE AVEC UN GEARING À 0,7
- CARNET DE COMMANDES STABLE A 1.600 M€ À FIN JUIN 2025

Le Conseil d'administration du Groupe UNITI, promoteur immobilier de référence et spécialiste du parcours résidentiel accessible à tous, a procédé le 22 octobre 2025 à l'examen et à l'arrêté des comptes consolidés pour le premier semestre clos le 30 juin 2025.

Compte de résultat semestriel simplifié

Données consolidées (*) <i>En milliers d'euros – normes françaises</i>	30 juin 2025	30 juin 2024	Évolution
Chiffre d'affaires	74 302	72 970	+1,8%
EBITDA retraité ¹	5 328	6 067	-12,2%
<i>Taux de marge EBITDA (en %)</i>	7,2%	8,3%	
EBIT retraité ²	5 273	6 500	-18,9%
<i>Taux de marge EBIT (en %)</i>	7,1%	8,9%	
Résultat net consolidé	1 519	1 713	-11,3%
<i>Taux de marge nette (en %)</i>	2,0%	2,3%	

(*) 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

« Dans un environnement de marché toujours très perturbé, avec une normalisation plus lente qu'anticipée, les résultats du premier semestre 2025 témoignent de la résilience d'UNITI, tant en matière d'activité que de rentabilité.

Nous avons poursuivi le déploiement de notre stratégie fondée sur l'accessibilité, l'ancrage territorial et la responsabilité sociétale, tout en renforçant notre maillage dans plusieurs zones géographiques à fort potentiel. Nous avons sécurisé de nouveaux projets et préparons l'avenir en maintenant un développement maîtrisé sur nos segments clés : le logement conventionné et les résidences gérées

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 1,1 M€ au premier semestre 2025 contre 1,7 M€ au premier semestre 2024.

abordables. Cette dynamique soutient notre carnet de commandes, qui reste à un niveau historiquement élevé avec un portefeuille qualitatif d'opérations à livrer sur les prochaines années.

Réalisée en fin de semestre, la prise de contrôle de CONTINENTAL FONCIER, spécialiste des logements abordables bas carbone à ossature bois, constitue une étape stratégique majeure pour le Groupe. Cette opération renforce notre capacité à proposer des solutions de logement décarboné, en adéquation avec les attentes croissantes des collectivités locales et les politiques de développement durable des bailleurs sociaux comme des investisseurs privés.

Notre structure financière renforcée à la suite de l'augmentation de capital réalisée en fin 2024, ainsi que le soutien de nos partenaires financiers publics et privés, nous permettent d'aborder la période à venir avec sérénité

Dans un contexte attentiste à court terme, mais porteur de premiers signes positifs à moyen terme, soutenu par une demande structurelle de logements neufs toujours très forte, UNITI s'organise et prépare le rebond du marché de l'immobilier. Notre groupe demeure concentré sur son modèle de vente en bloc, particulièrement adapté aux besoins des opérateurs publics et privés, ainsi que sur le développement d'une offre de logements abordables et durables qui constitue notre priorité stratégique de long terme.

Forts de notre vision, de notre solidité opérationnelle et d'un portefeuille de projets significatif, nous abordons les prochains mois avec confiance et ambition, fidèles à notre mission : rendre le logement résidentiel abordable et durable accessible à tous. »

Résultats consolidés semestriels

Chiffre d'affaires en hausse malgré le repli sectoriel

UNITI affiche une progression de +1,8 % de son chiffre d'affaires semestriel, à 74,3 M€, contre 73,0 M€ au premier semestre 2024. Cette performance supérieure à celle du marché traduit la bonne dynamique des opérations immobilières, notamment dans le logement conventionné, soutenue par un modèle éprouvé de vente en bloc à des investisseurs publics et privés. Le chiffre d'affaires n'intègre pas encore celui de la société CONTINENTAL FONCIER, qui sera consolidée par intégration globale à compter du 1^{er} juillet 2025.

Des marges préservées malgré l'intensité des investissements de croissance

L'EBITDA retraité des frais financiers liés aux projets s'établit à 5,3 M€, contre 6,1 M€ un an plus tôt. Cette évolution s'explique par la stabilité de la marge brute des projets en développement et une moindre absorption des frais fixes dans un premier semestre traditionnellement moins contributif. Elle intègre également une hausse maîtrisée des charges opérationnelles, liée à l'extension du réseau d'agences sur tout le territoire, avec de nouvelles implantations en Auvergne-Rhône-Alpes (Lyon), PACA (Marseille), Sud-Ouest (Biarritz) et Bretagne (Nantes)

Les charges de structure hors amortissements et provisions s'élèvent à 5,4 M€, soit 7,3 % du chiffre d'affaires, contre 4,7 M€ (6,4 %) au premier semestre 2024. Les charges de personnel représentent 3,0 M€, en hausse de +5,1 %, reflétant le renforcement des équipes régionales et des fonctions support. Compte tenu de son modèle de vente en bloc, l'effectif moyen du Groupe au premier semestre 2025 s'établit à 53 personnes, contre 43 un an plus tôt.

Compte tenu de dotations nettes aux amortissements et provisions de 0,1 M€ (vs. reprises nettes de 0,4 M€ au S1 2024), l'EBIT retraité atteint 5,3 M€ au premier semestre 2025, soit une marge d'EBIT de 7,1 %, contre 6,5 M€ au premier semestre 2024.

Après prise en compte de charges financières de 3,6 M€ (dont 2,1 M€ liées aux opérations immobilières en cours), de produits exceptionnels de 0,8 M€, d'une charge d'impôt de 0,8 M€ et de dotations aux amortissements des écarts d'acquisition de 0,2 M€, le résultat net consolidé ressort à 1,5 M€, soit une marge nette de 2,0 % contre 2,3 % un an plus tôt.

Structure financière : des ressources solides pour accompagner le développement

Les capitaux propres consolidés au 30 juin 2025 s'élèvent à 71,6 M€.

La dette financière nette atteint 50,5 M€, contre 45,2 M€ fin 2024, du fait de la baisse de la trésorerie disponible (49,0 M€ contre 54,6 M€ fin 2024) en lien avec le calendrier d'avancement des opérations immobilières.

Le ratio de gearing ressort à 0,7 au 30 juin 2025 contre 0,6 fin 2024, conférant au Groupe de solides marges de manœuvre pour poursuivre son développement.

Perspectives

Un carnet de commandes de 1.600 M€ et 9 100 logements à livrer sur les quatre ans

Au 30 juin 2025, le carnet de commandes global représente près de 9 100 logements conventionnés et gérés, pour un volume d'affaires TTC proche de 1.600 M€, à livrer au cours des quatre prochaines années. Le carnet de Continental Foncier (environ 250 M€ à fin juin 2025) viendra s'y ajouter.

Stratégie : préparer le rebond en capitalisant sur un modèle éprouvé

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

Dans la perspective d'un redressement progressif du marché immobilier, le Groupe s'organise et prépare le rebond, en développant son offre immobilière et en maintenant son modèle agile et sécurisé de vente en bloc.

Son pipeline de projets demeure particulièrement solide sur les segments stratégiques du logement conventionné et du logement géré. Sur ce dernier, compte tenu de son caractère abordable, l'offre répond de manière fine aux attentes croissantes des bailleurs sociaux dont les investissements s'intensifient.

La stratégie du Groupe s'appuie sur plusieurs leviers structurants :

- un modèle de vente en bloc éprouvé, adapté aux besoins des opérateurs publics et privés ;
- une offre complète de logements abordables, en phase avec les priorités sociétales et environnementales ;
- le développement d'une offre bas carbone produite hors site, conciliant performance environnementale et maîtrise des coûts ;
- des partenariats solides, notamment avec les exploitants AQUARELIA et HUP, pour déployer une offre de résidences gérées abordables destinées aux publics les plus fragiles (seniors, étudiants et jeunes actifs) ;
- de nouveaux relais de croissance via des montages en co-investissement et co-promotion avec des acteurs privés et publics locaux, permettant d'une part de développer l'investissement et l'ancrage territorial du groupe et d'autre part, de mutualiser les apports en fonds propres et de répartir les risques ;
- et une gestion rigoureuse des coûts accompagnée d'une plus grande sélectivité des opérations et des investissements.

Des opérations de croissance externe, ciblées et complémentaires, pourraient également venir soutenir le développement.

Grâce à cette stratégie claire, UNITI continue de renforcer sa position parmi les principaux acteurs leaders du logement résidentiel abordable et durable en France.

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.

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 renforcer sa présence sur le marché français du logement résidentiel. Ces collaborations incluent des partenaires tels que PGIM Real Estate, CAPSSA, la société de gestion Praemia REIM, Ofi Invest Real Estate, les foncières du Crédit Agricole et de la Caisse d'Épargne, et les exploitants AQUARELIA et HUP pour répondre à la demande croissante en résidences services seniors, étudiantes et jeunes actifs.

Avec 60 collaborateurs répartis dans 12 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 mnémonique : 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

ATOOUT CAPITAL, Rodolphe OSSOLA

@ : rodolphe.ossola@atoutcapital.com

ANNEXES

BILAN ACTIF CONSOLIDE

En milliers d'euros	30/06/2025	31/12/2024
	net	net
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE		
ACTIF IMMOBILISE		
Écart d'acquisition	4 555	3 757
Concessions, brevets, marques & droits similaires	141	146
Autres immobilisations incorporelles	351	391
Total Immobilisations incorporelles	5 046	4 294
Autres immobilisations corporelles	89	89
Total Immobilisations corporelles	89	89
Immobilisations financières	316	335
Titres mis en équivalence	-	-
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE	5 452	4 719
ACTIF CIRCULANT		
Stocks	18 285	16 525
Clients et comptes rattachés	245 473	228 353
Autres créances et comptes de régularisation	51 280	48 144
Disponibilités	49 012	54 565
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT	364 049	347 587
TOTAL DE L'ACTIF	369 500	352 305

BILAN PASSIF CONSOLIDE

En milliers d'euros	30/06/2025	31/12/2024
CAPITAUX PROPRES		
Capital social	2 537	2 537
Primes liées au capital	51 898	52 053
Actions propres	(4)	(8)
Réserves consolidées	2 993	1 044
Résultat groupe	927	2 017
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	58 351	57 643
INTERETS MINORITAIRES	13 221	15 902
PROVISIONS (*)	126	275
DETTES		
Emprunts et dettes financières	99 494	99 744
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	135 962	111 543
Autres dettes et comptes de régularisation	62 345	67 200
TOTAL DES DETTES	297 801	278 487
TOTAL DU PASSIF	369 500	352 305

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE – REPORTING

En milliers d'euros	30 juin 2025	30 juin 2024
Chiffre d'affaires	74 302	72 970
Autres produits d'exploitation	454	(940)
Achats consommés – Filiales Projet	(63 981)	(61 292)
Achat consommés - Holdings	(2 047)	(1 734)
Autres charges d'exploitation	(357)	(71)
Impôts et taxes	(66)	(33)
Charges de personnel	(2 978)	(2 832)
EBITDA	5 328	6 067
Dotations / Reprises aux amortissements et provisions	(55)	434
EBIT	5 273	6 500
(Charges) et produits financiers	(3 550)	(4 535)
(Charges) et produits exceptionnels	771	(169)
Impôts sur les résultats	(817)	75
Amortissement des écarts d'acquisition	(158)	(158)
RESULTAT NET CONSOLIDE	1 519	1 713
Intérêts minoritaires	(592)	(993)
RESULTAT NET (part du groupe)	927	720

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE

En milliers d'euros	30 juin 2025	30 juin 2024
Flux de trésorerie liés à l'activité		
Résultat net des sociétés intégrées	1 519	1 713
<i>Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :</i>		
Amortissements et provisions	272	353
Variation des impôts différés	172	27
Plus ou moins-values de cession, nettes d'impôt	(771)	(4)
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	1 192	2 089
<i>Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité :</i>		
Stocks	(212)	587
Créances d'exploitation	(20 543)	(32 185)
Dettes d'exploitation	15 802	14 983
= Flux net de trésorerie généré par l'activité	(3 761)	(14 526)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		
Acquisitions d'immobilisations		
<i>Incorporelles</i>	(4)	(178)
<i>Corporelles</i>	(14)	(8)
<i>Financières</i>	(6)	(31)
Cessions d'immobilisations, nettes d'impôt	25	125
Incidence des variations de périmètre	(1 067)	-
= Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(1 066)	(93)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-	-
Dividendes versés aux associés minoritaires	(326)	(200)
Augmentation / réduction de capital en numéraire de la société mère	(155)	-
Augmentation / réduction de capital en numéraire des filiales	-	-
Acquisitions/cessions d'actions propres	-	-
Variations des emprunts et dettes financières divers	5	-
= Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	(5 258)	(3 212)
	(5 734)	(3 411)
VARIATION DE TRESORERIE	(10 561)	(18 030)
Trésorerie d'ouverture	54 497	47 124
Trésorerie de clôture ⁽¹⁾	43 936	29 094

(1) incluant les concours bancaires courants et intérêts courus non échus

5 076

68