

RESULTATS ANNUELS 2020

CROISSANCE DU CHIFFRE D'AFFAIRES ANNUEL (+13,4%)

PROGRESSION DE 48,2% DE L'EBITDA A 9,4 M€ (11,8% DU CA)

PORTEFEUILLE MAITRISE DE 950 M€ (environ 6 100 LOTS) SOUTENANT LES
PERSPECTIVES DE CROISSANCE A MOYEN TERME

FORCE DU MODELE ECONOMIQUE DEMONTREE FACE A LA CRISE

- Croissance de 13,4% du chiffre d'affaires à 80,2 M€ (vs 70,7 M€ sur l'année 2019) reflétant le rebond des activités au second semestre 2020 (+23,7%)
- Progression de 48,2% de l'EBITDA à 9,4 M€ (11,8% du CA) vs. 6,4 M€ en 2019 (9,0%) reflétant l'amélioration des marges et la maîtrise des charges de structure
- Perspectives de croissance à moyen terme soutenues par un portefeuille de près de 6 100 lots (environ 70 opérations) sous maîtrise foncière et en phase de production chantier, représentant un volume d'affaires TTC de 950 M€
- Diversification engagée sur le marché du logement résidentiel avec la montée en puissance sur 2020 du partenariat conclu avec PRIMONIAL REIM pour la construction de 20 résidences services seniors (chiffre d'affaires estimé à 240 M€ pour UNITI)
- La Crise COVID-19 comme révélateur de la résilience du modèle : pertinence du positionnement stratégique sur les marchés du logement conventionné et géré et du modèle économique de vente en bloc
- Renforcement de l'organisation corporate et technique du Groupe pour préparer la nouvelle séquence de croissance

Résultats de l'exercice 2020

Le Conseil d'administration du Groupe UNITI a procédé le 27 avril 2021 à l'examen et à l'arrêté des comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Données consolidées (*) En milliers d'euros - normes françaises	31 décembre 2020 (2)	31 décembre 2019	Variation 2020-2019 (%)
Chiffre d'affaires	80 151	70 664	+13,4%
EBITDA retraité¹	9 432	6 365	+48,2%
Taux de marge EBITDA (en %)	11,8%	9,0%	
EBIT retraité²	9 175	7 342	+25,0%
Taux de marge EBIT (en %)	11,4%	10,4%	
Résultat net des sociétés intégrées	1 244	1 713	-27,4%
Taux de marge nette (en %)	1,6%	2,4%	
Résultat net (part du groupe)	592	1 594	-62,9%
Résultat par action en euros	0,05	0,13	

(*) 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.

Selon Stéphane ORIA, Président-Directeur général d'UNITI: « Les bouleversements engendrés en 2020 par la crise sanitaire et les élections municipales ont eu pour vertu de tester à la fois la pertinence de notre positionnement stratégique sur le marché du logement résidentiel conventionné et géré, qui attire de plus en plus de capitaux investis, ainsi que la force de notre modèle économique de vente en bloc qui optimise les conditions d'engagement et de gestion de nos opérations. Les résultats du Groupe sur l'année 2020 nous confortent ainsi dans nos choix.

Par ailleurs, la qualité du portefeuille d'opérations en développement au sein de nos cinq agences nous ouvre de très belles perspectives de croissance à moyen terme en dépit d'un environnement de marché toujours compliqué en ce début d'année 2021 et de délais de gestion et d'instruction des dossiers très variables selon les municipalités.

Les perspectives d'une sortie de crise sanitaire à court terme et l'installation progressive des nouvelles équipes municipales post élections de juin 2020 devraient contribuer à un retour à la normale de l'activité dans le secteur de la promotion immobilière et permettre à UNITI d'accélérer dans son rythme de croissance.

La pénurie toujours aussi importante de logements sociaux ne peut être occultée alors que l'économie et la population sont plongés dans la crise. Le besoin de solutions résidentielles accessibles au plus grand nombre ne peut être ignoré par les communes et les bailleurs sociaux, au moment où les individus doivent être épargnés des conséquences de la pandémie par un habitat protecteur. Par ailleurs, notre diversification sur le marché du logement résidentiel géré et plus particulièrement vers les résidences services seniors (« RSS ») démontre un indispensable besoin sociétal auquel nous répondrons en association avec notre partenaire exploitant AQUARELIA. Je souhaite remercier à ce titre la société de gestion PRIMONIAL REIM qui, à travers la signature en juillet 2020 d'un partenariat portant sur la construction de 20 RSS, nous permet d'accélérer sur ce marché à très fort potentiel.

Si l'année 2020 a été une année de transition et de préparation à une nouvelle phase de croissance, 2021 sera l'année de l'accélération, celle qui contribuera à positionner UNITI parmi les acteurs montants et majeurs de la promotion immobilière nationale. Dans cet objectif, nous saurons compter

^{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 3,6 M€ sur l'année 2020 vs. 3,5 M€ en 2019.

sur le support de nos actionnaires en saluant notamment les contributions régulières de PGIM Real Estate avec lequel nous sommes très satisfaits des développements de la filiale UNITI CROISSANCE».

Chiffre d'affaires de 80,2 M€, en croissance de 13,4% dans un contexte économique perturbé

En dépit d'un marché national fortement impacté par la crise sanitaire et la réévaluation des politiques locales d'urbanismes constatée sur certains territoires suite aux évolutions des majorités municipales, UNITI a réalisé un chiffre d'affaires de 80,2 M€ sur l'exercice 2020, en croissance de 13,4% par rapport à l'exercice précédent (70,7 M€).

En l'absence de croissance enregistrée au premier semestre 2020 où l'activité du groupe s'est établie à 30,2M€ (-0,3%), la performance constatée sur l'année 2020 résulte à la fois de la relance, à compter du mois de juin 2020, des opérations en phase de production chantier et du rebond des activités de montage (dépôt et instruction PC) et de développement au second semestre 2020. Ainsi, près de 900 lots ont été actés (Ventes en l'Etat Futur Achèvement ou VEFA) sur l'année 2020 dont 85% au second semestre, représentant un chiffre d'affaires TTC proche de 145 M€ à déployer au cours des deux prochaines années.

Dans ce contexte, le chiffre d'affaires réalisé par le groupe sur les six derniers mois de l'année 2020 s'établit à 50,0 M€, en croissance de 23,7% par rapport à 2019 (40,4 M€). Ce résultat traduit la capacité d'UNITI à développer son portefeuille d'opérations immobilières et à le convertir rapidement à la vente en identifiant, très tôt dans son processus de montage, l'acheteur en VEFA (vente en bloc auprès de bailleurs sociaux ou fonds institutionnels).

A ce jour, le portefeuille du groupe comprend près de 6 100 lots (environ 70 opérations) représentant un volume d'affaires TTC proche de 950 M€. Sur ce montant, près de 4 200 lots (39 opérations) sont sous maîtrise foncière et en phase de montage ou d'instruction PC et contribueront à la montée en puissance du chiffre d'affaires au cours des trois prochaines années. Par ailleurs, 1900 lots (33 opérations) sont en phase de production chantier pour des livraisons prévues sur 2021 et 2022.

Forte progression de la rentabilité opérationnelle du groupe

L'EBITDA retraité s'établit à 9,4 M€ sur l'exercice 2020, en progression de 48,2% par rapport à 2019 (6,4 M€), soit un taux de marge EBITDA de 11,8% vs 9,0% sur l'année 2019.

Cette performance opérationnelle reflète l'amélioration en valeur absolue et en valeur relative de la marge brute dégagée par les projets, liée à la maîtrise sur la période des prix de vente (montée en puissance des programmes gérés, notamment RSS), des coûts directs liés aux opérations de promotion immobilière ainsi que des charges de structure (personnel et charges externes).

Sur l'ensemble de l'exercice 2020, les charges de structure, hors amortissements et provisions, ont représenté en volume 6,3 M€ soit 7,8% du chiffre d'affaires contre 6,6 M€ sur l'année 2019 (9,4% du chiffre d'affaires). Sur ce montant, les charges de personnel ont représenté 2,2 M€, en progression de 35,4% suite aux recrutements engagés au cours du second semestre 2019 et au premier semestre 2020 pour structurer une organisation nationale du développement et technique. Au 31 décembre 2020, l'effectif équivalent temps plein du Groupe s'établit à 30.

Compte tenu de dotations nettes aux amortissements et provisions de 0,2 M€ (à comparer à des reprises nettes de 0,9 M€ sur l'exercice précédent), l'EBIT retraité ressort à 9,2 M€ pour l'exercice 2020 (taux de marge EBIT de 11,4%), en progression de 25,0%.

Après prise en compte de charges financières de 5,2 M€ (dont 3,6 M€ liés aux frais financiers sur opérations en cours), d'une perte exceptionnelle de 3,0 M€ (dépréciation de non-valeurs et pertes non

récurrentes sur opération) et de produits d'impôts différés de 0,2 M€, le bénéfice net des sociétés intégrées s'établit à 1,2 M€ (taux de marge nette de 1,6%). Compte tenu du bénéfice enregistré sur l'année 2020 par la filiale UNITI CROISSANCE, le bénéfice net part du Groupe s'établit à 0,6 M€.

Consolidation des moyens financiers du Groupe et maîtrise de l'équilibre financier

Au 31 décembre 2020, l'endettement financier net du Groupe s'établit à 34,6 M€ (vs. 40,8 M€ au 31 décembre 2019), composé d'une trésorerie disponible de 32,2 M€ (vs. 15,5 M€ au 31 décembre 2019) et d'une dette financière brute de 66,8 M€ (vs. 56,2 M€ au 31 décembre 2019) dont 9,0 M€ sont constitués des tirages réalisés par la filiale UNITI CROISSANCE sur la ligne de crédit revolving de 26,7 M€ octroyée par Silver Holding (société contrôlée par le groupe PGIM Real Estate).

A cette date, les échéances de remboursement à moins d'un an de la dette financière du Groupe, composée à 78% d'emprunts obligataires (vs 95% au 31 décembre 2019), s'élevaient à 26,0 M€, représentant environ 39% de la dette financière brute totale. Sur ce montant, près de 9,0 M€ ont été remboursés à ce jour. Le solde des échéances de remboursement à court terme sera couvert par la collecte des appels de fonds liés à l'avancement des programmes immobiliers (à titre indicatif, les flux de trésorerie générés par l'exploitation se sont élevés à 5,3 M€ sur l'année 2020) et à travers la mise en place d'opérations de refinancement de la dette visant à l'adaptation des échéances aux calendriers de livraison des opérations et à la réduction du coût financier.

Au 31 mars 2021, la trésorerie disponible du Groupe s'établit à 30 M€.

Perspectives 2021

Poursuite de la diversification de l'offre produits du fait de la montée en puissance des opérations développées sur le marché des logements gérés

Poursuivant sa focalisation sur le parcours résidentiel pour tous avec l'appui depuis 2017 de son partenaire exploitant AQUARELIA, gestionnaire de RSS depuis plus de 25 ans, le Groupe UNITI a signé en juillet 2020 un partenariat majeur et renouvelable pour la construction de 20 RSS au cours des deux prochaines années auprès de PRIMONIAL REIM, acteur majeur de la gestion d'actifs immobiliers. L'ensemble du portefeuille développé dans le cadre de ce partenariat représente un chiffre d'affaires estimé à 240 M€ pour UNITI.

Six opérations représentant 572 lots et un volume d'affaires de 70,0 M€ ont été vendues (VEFA) à PRIMONIAL REIM sur l'année 2020 et sont désormais toutes en phase de production chantier pour des livraisons prévues en 2022 et début 2023. Les 14 autres projets de RSS prévus par le partenariat seront déployés au cours des deux prochaines années.

Cet accord permet à UNITI d'accélérer le déploiement de son offre sur le marché des RSS, devenu une cible stratégique pour de nombreux investisseurs institutionnels immobiliers. Le Groupe constate ainsi des marques d'intérêts croissantes sur cette classe d'actifs qui devraient lui permettre de soutenir une forte croissance de son activité sur ce segment de marché.

Renforcement des fonctions corporate et techniques pour préparer et piloter la nouvelle phase de croissance

Compte tenu de ses ambitions, UNITI a poursuivi ses actions de renforcement de son équipe dirigeante avec la nomination en septembre 2020 de Gilles AUBAGNAC au poste de Directeur Administratif et Financier Groupe. Fort de 25 années d'expérience en gestion stratégique et financière de groupes

privés et cotés, Gilles AUBAGNAC a pour mission principale de structurer l'organisation, les outils et les processus métiers ainsi que la stratégie de financement du Groupe UNITI afin qu'ils soient adaptés à l'enjeu de croissance.

Concomitamment, UNITI a nommé Patrice SALVAGNAC au poste de Directeur Technique National. Avec plus de 30 ans d'expérience dans le secteur de la promotion immobilière, Patrice SALVAGNAC a participé à la construction de plus de 10 000 logements collectifs et individuels au sein du groupe TAGERIM. Il a pour mission de renforcer l'organisation technique du Groupe à travers le recrutement, en support aux Directeurs d'agence, de Responsables de programmes immobiliers en charge de la gestion, du suivi et du contrôle des chantiers en cours sur le territoire national, et de contrôler le strict respect des coûts de construction et des délais.

Tout en restant maîtrisés, les recrutements envisagés au cours de l'année 2021 auront principalement pour objectif de renforcer les structures techniques dédiées au développement des agences et les fonctions de contrôle.

Développement

Le rattrapage d'activité enregistré au second semestre 2020, la performance opérationnelle constatée sur l'année 2020 et la profondeur du portefeuille d'opérations en développement vont soutenir les perspectives de croissance à moyen terme d'UNITI. Ces perspectives sont notamment confortées par le constat d'un fort attrait des collectivités, des investisseurs institutionnels et des bailleurs sociaux pour l'offre développée par le Groupe.

Dans ce contexte, le Groupe anticipe un prochain exercice en croissance sous l'effet combiné de la continuité de la reprise des activités de production, du démarrage de plusieurs projets programmés au premier semestre 2021 et de la dynamique globale des signatures des actes VEFA depuis plusieurs mois.

Enfin, et fondamentalement, les deux prochaines années seront mises à profit pour :

- confirmer la pertinence et l'agilité du modèle de vente en bloc dans une nouvelle séquence de développement marquée par l'accélération des activités de promotion ;
- démontrer la force du partenariat conclu avec AQUARELIA pour développer rapidement la présence d'UNITI sur le marché des RSS ;
- enrichir l'offre du Groupe sur les autres segments du marché des logements gérés (co-living, étudiants notamment) ;
- optimiser la structure financière du Groupe à travers notamment la restructuration de la dette financière historique ;
- et participer à la phase de consolidation du secteur de la promotion immobilière en France.

Le rapport financier annuel détaillant l'ensemble des comptes est disponible en téléchargement dans la rubrique Bourse du site www.uniti-habitat.fr,

A propos d'UNITI



Le Groupe UNITI est un promoteur immobilier qui apporte une réponse aux problématiques d'accès au logement social dans les communes. Le Groupe répond à un double défi : celui de permettre aux communes de respecter leurs engagements au regard de la loi SRU et celui de permettre aux sociétés HLM de respecter leurs engagements de production de logements.

Depuis janvier 2018, UNITI diversifie son offre en proposant des résidences gérées, en résidence services seniors et étudiantes en s'appuyant sur l'expertise du gestionnaire AQUARELIA.

Présent sur tout le territoire national à travers cinq agences, le groupe est coté sur Euronext Growth (code ISIN : FR0012709160, code mnémo : ALUNT).

Pour en savoir plus : www.uniti-habitat.fr

Contact UNITI

Gilles AUBAGNAC

@ : ga@uniti-habitat.fr

Contact Listing Sponsor

ATOOUT CAPITAL, Rodolphe OSSOLA

@ : rodolphe.ossola@atoutcapital.com