

RESULTATS DU PREMIER SEMESTRE 2020

PERTINENCE ET SOLIDITE DU MODELE ECONOMIQUE DE LA VENTE EN BLOC DANS UN CONTEXTE DE CRISE SANITAIRE

FORTES PERSPECTIVES DE CROISSANCE A COURT ET MOYEN TERMES

- Stabilité du chiffre d'affaires à 30,2 M€ (- 0,3% par rapport au 1^{er} semestre 2019)
- EBITDA retraité de 5,1 M€ (marge de 16,9%) vs. 5,0 M€ au premier semestre 2019 (marge de 16,5%)
- Près de 2000 lots en phase de production chantier (31 opérations), soit un doublement du niveau d'activité par rapport à celui enregistré au cours de l'année 2019
- Signature en juillet 2020 d'un partenariat majeur et renouvelable avec PRIMONIAL REIM et AQUARELIA portant sur la construction de 20 résidences services seniors (chiffre d'affaires estimé à 200 M€ pour UNITI sur un horizon de 2 à 3 ans)
- Forte appétence des investisseurs institutionnels et bailleurs sociaux pour les logements en résidences gérées et sociaux confirmant la pertinence du positionnement marché d'UNITI
- Renforcement des organisations corporate et technique du groupe adaptées à l'enjeu de croissance

Résultats du premier semestre 2020

Le Conseil d'administration du Groupe UNITI a procédé le 23 octobre 2020 à l'examen et à l'arrêté des comptes consolidés pour le semestre clos le 30 juin 2020.

Données consolidées (*) En milliers d'euros – normes françaises	30 juin 2020 (2)	30 juin 2019	Variation 2019-2020 (%)
Chiffre d'affaires	30 170	30 264	-0,3%
EBITDA retraité¹	5 085	5 007	+1,6%
<i>Marge (en %)</i>	16,9%	16,5%	
EBIT retraité²	4 963	5 266	-5,8%
<i>Marge (en %)</i>	16,4%	17,4%	
Résultat net des sociétés intégrées	126	713	-82,3%
Résultat net (part du groupe)	58	663	-91,3%
<i>Marge (en %)</i>	0,2%	2,2%	
Résultat par action en euros	0,00	0,07	

(*) Comptes non audités. Le chiffre d'affaires et le résultat sont appréhendés selon la méthode préférentielle, recommandée par le règlement CRC n°99-02, du retraitement à l'avancement des contrats long terme

^{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. Le montant des frais financiers ainsi retraités s'établit à 2,1 M€ au premier semestre 2020 (vs. 2,0 M€ au premier semestre 2019)

Stabilité du chiffre d'affaires à 30,2 M€ dans un contexte économique perturbé

Dans un marché national fortement perturbé par la crise sanitaire liée au COVID-19 et les élections municipales, UNITI a réalisé un chiffre d'affaires de 30,2 M€ au premier semestre 2020, en léger retrait par rapport au premier semestre 2019 (-0,3%).

L'absence de croissance des activités sur la période résulte de la mise à l'arrêt des chantiers pendant près de deux mois et de l'allongement des délais d'instruction des permis de construire, habituel dans un contexte d'élections municipales. Il en résulte qu'une partie du chiffre d'affaires attendu au premier semestre 2020 sera reporté sur les deux prochains semestres.

Les chantiers de construction ont progressivement repris et sont, depuis juin 2020, tous opérationnels. Ainsi, près de 2000 lots correspondant à 31 opérations sont aujourd'hui en phase de production chantier, soit un doublement du niveau d'activité par rapport à celui enregistré au cours de l'année civile 2019. Ces lots représentent un chiffre d'affaires TTC estimé proche de 300 M€ sous 2 ans.

Par ailleurs, l'activité commerciale a très fortement rebondi à partir de juillet 2020. Ainsi, 391 lots ont été actés (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement ou VEFA) depuis le 1^{er} juillet 2020, représentant un chiffre d'affaires de 50,7 M€, à comparer aux 100 lots actés au premier semestre 2020, soit un volume de vente multiplié par quatre contribuant au rattrapage, dans les prochains mois, d'une partie du retard constaté au premier semestre 2020.

Maîtrise de la rentabilité opérationnelle du Groupe

L'EBITDA retraité s'établit à 5,1 M€ au premier semestre 2020, soit une marge de 16,9%, en progression de 1,6% par rapport au premier semestre 2019.

A niveau d'activité comparable, ce résultat reflète la maîtrise sur la période des coûts directs liés aux opérations de promotion immobilière et des charges de structure. Au premier semestre 2020, la progression des charges de personnel, qui se sont élevées à 0,9 M€ (+27,8%) suite aux recrutements engagés au cours du second semestre 2019 pour structurer une organisation nationale du pôle développement autour de 5 agences régionales localisées à Paris, Toulouse, Sète, Nice et Boulogne-sur-Mer, a été intégralement absorbée par les économies réalisées sur divers postes de charges externes (honoraires, frais de déplacement, etc). Au 30 juin 2020, l'effectif du Groupe s'établit à 30 personnes.

Compte tenu de dotations nettes aux amortissements et provisions de 0,1 M€ (vs des reprises nettes de 0,2 M€ au premier semestre 2019), l'EBIT retraité ressort à 5,0 M€ au premier semestre 2020 (marge de 16,4%), en retrait de 5,8%.

Après prise en compte des éléments financiers et exceptionnels, le bénéfice net part du Groupe s'établit à 0,1 M€.

Consolidation des moyens financiers du Groupe au cours de l'été 2020

Au 30 juin 2020, l'endettement financier net du Groupe s'établit à 44,5 M€ (vs. 40,8 M€ au 31 décembre 2019), composé d'une trésorerie disponible de 8,4 M€ (vs. 15,5 M€ au 31 décembre 2019, compte tenu notamment de l'acquisition de 2 fonciers sur fonds propres en juin 2020) pour une dette financière brute de 52,9 M€ (vs. 56,2 M€ au 31 décembre 2019).

Les échéances de remboursement à moins d'un an de la dette financière, composée à 90% d'emprunts obligataires, s'élèvent à 25,3 M€ au 30 juin 2020 et représentent ainsi 48% de la dette financière brute totale. Sur ce montant, près de 9,5 M€ ont été remboursés à ce jour. Le solde sera couvert par la collecte des appels de fonds liés à l'avancement des programmes immobiliers et 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 cours de l'été 2020, UNITI a consolidé de façon significative sa trésorerie disponible en bénéficiant en août 2020 d'un prêt garanti par l'Etat (PGE) d'un montant de 2,5 M€ destiné à couvrir les surcoûts liés à la crise sanitaire et à soutenir la reprise et le développement des activités. Ce prêt, garanti à hauteur de 90% par l'Etat, portant intérêt au taux fixe de 0,6% l'an sur sa période initiale de 12 mois, pourra être prorogé et amorti sur une durée maximale de 5 ans, au choix d'UNITI.

En complément au PGE, la collecte d'appels de fonds significatifs au troisième trimestre 2020 liés à la conclusion de nouveaux actes VEFA et à la reprise de la production dès juin 2020, ainsi que le recours à hauteur de 5 M€ à la ligne de crédit revolving de 26,7 M€ dont bénéficie UNITI auprès de son actionnaire SILVER HOLDING (fonds géré par PGIM REAL ESTATE) pour financer l'acquisition de fonciers, ont également contribué à renforcer la trésorerie disponible du Groupe.

Au 30 septembre 2020, celle-ci s'établit à 25,7 M€.

Accélération de la dynamique de développement suite à la signature en juillet 2020 d'un partenariat majeur avec PRIMONIAL REIM et AQUARELIA

Poursuivant sa stratégie du parcours résidentiel pour tous avec l'appui depuis 2017 de sa société sœur AQUARELIA, gestionnaire de résidences services seniors (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 à trois prochaines années auprès de PRIMONIAL REIM, acteur majeur de la gestion d'actifs immobiliers.

A travers ce partenariat, PRIMONIAL REIM s'engage dans un processus d'acquisition des 20 résidences en VEFA avec leur gestion exclusive par AQUARELIA dans le cadre d'un BEFA (Bail en l'Etat Futur d'Achèvement). L'ensemble de ce portefeuille représente un chiffre d'affaires estimé entre 190 M€ et 245 M€ pour UNITI, sous 2 à 3 ans.

Le nombre de lots actés (VEFA) dans le cadre de ce partenariat d'ici la fin de l'année 2020 devraient être compris entre 391 (4 RSS) et 473 (5 RSS), représentant un chiffre d'affaires de 50,7 à 60,0 M€ sous 2 à 3 ans. Par ailleurs, 11 autres projets de RSS sont actuellement en cours d'étude et de qualification par PRIMONIAL REIM en vue d'une actabilité au cours de l'année civile 2021.

Renforcement de l'organisation corporate et technique du groupe adaptée à l'enjeu de croissance

Compte tenu des fortes perspectives de croissance à court et moyen termes, et après avoir finalisé la mise en place de son organisation de développement, 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. Patrice SALVAGNAC 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.

Perspectives 2020

Le retard d'activité enregistré au premier semestre 2020 ne remet pas en cause les fortes perspectives de croissance à court et moyen termes.

Ces perspectives sont notamment compatibles avec les nouvelles mesures annoncées par le Gouvernement dans le cadre du second confinement lié au Covid-19, qui confirment le maintien des activités de BTP sur le territoire national. Elles sont par ailleurs corroborées par le constat, au cours des derniers mois, d'une forte appétence des investisseurs institutionnels et bailleurs sociaux pour les logements gérés (RSS) et sociaux, légitimant la pertinence du positionnement marché d'UNITI.

Dans ce contexte, le Groupe anticipe un second semestre en croissance sous l'effet combiné de la reprise des activités de production, du démarrage de plusieurs projets initialement programmés au premier semestre 2020 et de la dynamique des signatures des actes VEFA depuis le mois de juillet 2020.

Le rapport financier semestriel 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, 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

ATOUT CAPITAL, Rodolphe OSSOLA
@ : rodolphe.ossola@atoutcapital.com