

## RESULTATS DU PREMIER SEMESTRE 2021

**CROISSANCE DE 40,7% DU CHIFFRE D’AFFAIRES SEMESTRIEL A 42,5 M€**  
**RENTABILITE OPERATIONNELLE SOLIDE AVEC UN EBITDA A 10,1% DU CA**  
**EXCELLENTE VISIBILITE AVEC UN BACKLOG PROCHE DE 950 M€**  
**POUR ENVIRON 6 000 LOGEMENTS A LIVRER SUR LES 3 PROCHAINES ANNEES**  
**ACCELERATION DU DEVELOPPEMENT PAR CROISSANCE EXTERNE**  
**OBJECTIF DE CHIFFRE D’AFFAIRES PROCHE DE 100 M€ EN 2021**  
**ET DE 200 M€ EN 2022**  
**AMBITION : DEVENIR UN ACTEUR NATIONAL DE PREMIER PLAN**  
**DE LA PROMOTION IMMOBILIERE**

Le Conseil d'administration du Groupe UNITI, promoteur immobilier de référence au service de la mixité sociale, a procédé le 28 octobre 2021 à l'examen et à l'arrêté des comptes consolidés pour le premier semestre clos le 30 juin 2021.

### Compte de résultat semestriel simplifié

Données consolidées (*) <i>En milliers d'euros – normes françaises</i>	30 juin 2021	30 juin 2020	Evolution
Chiffre d'affaires	42 451	30 170	<b>+40,7%</b>
EBITDA retraité <sup>11</sup>	4 268	5 085	<b>-16,1%</b>
<i>Taux de marge EBITDA (en %)</i>	10,1%	16,9%	
EBIT retraité <sup>2</sup>	4 584	4 963	<b>-7,6%</b>
<i>Taux de marge EBIT (en %)</i>	10,8%	16,5%	
Résultat net des sociétés intégrées	738	126	<b>+485,7%</b>
<i>Taux de marge nette (en %)</i>	1,7%	0,4%	
Résultat net (part du groupe)	385	58	<b>+563,8%</b>
Résultat par action en euros	0,03	0,00	

(\*) 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

« UNITI a réalisé de très bonnes performances au premier semestre 2021, illustrées par l'accélération de la croissance de son chiffre d'affaires et la bonne maîtrise de sa rentabilité opérationnelle dans une phase d'investissements importants.

<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 2,3 M€ au premier semestre 2021 vs. 2,1 M€ au premier semestre 2020.

*La forte augmentation de l'activité commerciale confirme non seulement la pertinence de notre positionnement sur le marché du logement résidentiel accessible à tous dans un contexte toujours plus important de pénurie de logements, mais aussi la puissance de notre modèle économique de vente en bloc qui optimise les conditions d'engagement et de gestion de nos opérations.*

*Nous franchissons actuellement un cap dans notre plan de développement. Nous avons ainsi dépassé au cours du troisième trimestre la barre symbolique du millième logement livré depuis notre création<sup>2</sup> et accélérons désormais notre croissance avec près de 6 000 logements sous maîtrise foncière et en production chantier à livrer sous 3 ans.*

*Ce solide carnet de commandes et la qualité du portefeuille d'opérations en développement, aussi bien dans le logement conventionné que le logement géré, nous procurent une excellente visibilité sur notre croissance future. Cette croissance s'appuiera sur les investissements structurants engagés au cours des derniers mois pour diversifier notre offre sur le marché dynamique du logement résidentiel géré et des résidences services seniors en particulier, et développer notre présence sur le territoire national à travers nos agences et nos partenariats en co-promotion.*

*Fort de l'attrait des collectivités, des investisseurs institutionnels et des bailleurs sociaux pour l'offre développée par UNITI, nous continuons à renforcer nos positions parmi les acteurs montants et majeurs de la promotion immobilière nationale. Pour soutenir cette ambition et accélérer davantage notre développement, nous avons acquis fin septembre 2021 la société PREMIERE PIERRE, première opération de croissance externe significative qui nous permet de renforcer nos fondamentaux et notre empreinte territoriale.*

*UNITI aborde l'avenir avec confiance et poursuit dans d'excellentes conditions son développement stratégique tout en préservant la solidité de ses équilibres financiers. »*

## Résultats consolidés semestriels

### Croissance du chiffre d'affaires de 40,7%

UNITI a réalisé au premier semestre 2021 un chiffre d'affaires de 42,5 M€, en croissance de 40,7% par rapport au premier semestre 2020 (30,2 M€).

Cette progression tient compte i) d'un effet de base favorable du fait de l'arrêt des chantiers et de la mise au chômage partiel d'une partie des effectifs de la société dans le courant du premier semestre 2020, ii) de la hausse du volume d'activité avec la montée en puissance des opérations en phase de production chantier depuis le second semestre 2020 et iii) d'un backlog important qui s'accompagne du démarrage de plusieurs projets au cours du premier semestre 2021.

Cette forte croissance de l'activité 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).

### Maîtrise de la rentabilité dans une phase de croissance soutenue

L'EBITDA retraité s'établit à 4,3 M€ au premier semestre 2021, en retrait de 16,1% par rapport à un premier semestre 2020 qui était exceptionnellement élevé (5,1 M€) du fait de la composition du

---

<sup>2</sup> Communiqué du 5 octobre 2021

portefeuille des opérations contribuant à l'avancement, du gel des dépenses externes et du recours au chômage partiel dans le contexte de crise sanitaire. Ainsi, le taux de marge EBITDA revient au premier semestre 2021 à un niveau plus normatif de 10,1% (vs 16,9% au premier semestre 2020).

Son évolution traduit la progression des charges et coûts directs liés à l'avancement des opérations de promotion immobilière développées par le Groupe sur le semestre, ainsi qu'une augmentation des charges de structure (personnel et charges externes), dans une phase de montée en puissance des programmes, notamment RSS.

Au premier semestre 2021, les charges de structure, hors amortissements et provisions, s'élèvent à 3,0 M€, soit 7,1% du chiffre d'affaires, contre 2,5 M€ au premier semestre 2020 (8,3% du chiffre d'affaires). Sur ce montant, les charges de personnel représentent 1,5 M€, en progression de 66,5% par rapport au premier semestre 2020 qui comprenait des allègements de masse salariale liés à la mise au chômage partiel d'une partie des effectifs. L'évolution des charges de personnel tient compte des recrutements poursuivis au second semestre 2020 pour renforcer les structures techniques dédiées au développement des agences et les fonctions de contrôle. Au 30 juin 2021, l'effectif équivalent temps plein du Groupe demeure proche de 30 personnes.

Compte tenu de reprises nettes aux amortissements et provisions de 0,3 M€ (à comparer à des dotations nettes de 0,1 M€ au premier semestre 2020), l'EBIT retraité ressort à 4,6 M€ au premier semestre 2021 (taux de marge EBIT de 10,8%), en retrait de 7,6% par rapport au premier semestre 2020.

Après prise en compte de charges financières de 3,1 M€ stables par rapport à l'année précédente, d'une perte exceptionnelle de 1,0 M€ (dépréciation de non-valeurs et pertes non récurrentes sur opérations) et de produits d'impôts différés de 0,3 M€, le bénéfice net des sociétés intégrées s'établit à 0,7 M€ (taux de marge nette de 1,7%).

Enfin, après déduction des intérêts minoritaires, le bénéfice net part du Groupe s'établit à 0,4 M€ à comparer à un bénéfice de 0,1 M€ un an plus tôt.

### Consolidation de la structure financière

Compte tenu d'une trésorerie disponible de 36,8 M€ au 30 juin 2021 (vs. 32,2 M€ au 31 décembre 2020), l'endettement financier net du Groupe s'établit à 33,2 M€ (vs. 34,6 M€ au 31 décembre 2020).

La dette financière brute consolidée s'élève à 70,0 M€ au 30 juin 2021 (vs. 66,8 M€ au 31 décembre 2020). Ce montant est constitué d'emprunts obligataires à hauteur de 50,6 M€ (vs. 52,3 M€ au 31 décembre 2020) et, pour le solde, des tirages réalisés sur la ligne de crédit revolving de 26,7 M€ octroyée en juillet 2019 par Silver Holding (société contrôlée par le groupe PGIM Real Estate) et d'emprunts bancaires.

Le montant total des capitaux propres consolidés s'établit au 30 juin 2021 à 16,9 M€ (vs. 16,1 M€ au 31 décembre 2020).

### Perspectives

Carnet de commandes : près de 950 M€ pour un portefeuille global de 6 000 logements conventionnés et gérés à livrer sur les 3 prochaines années

La profondeur du portefeuille d'opérations en carnet de commandes confère au Groupe UNITI une excellente visibilité sur la dynamique de forte croissance de ses activités. Ses perspectives à moyen terme sont ainsi soutenues par un portefeuille global de 6 000 logements conventionnés et gérés à livrer sur les 3 prochaines années, représentant un volume d'affaires total proche de 950 M€ TTC.

Sur ce portefeuille global, près de 2 100 logements sont aujourd'hui en phase de production chantier, soit un doublement du niveau de production par rapport à 2019, avant la crise sanitaire. Ces logements représentent un chiffre d'affaires TTC estimé proche de 300 M€ sous 2 ans et intègrent la livraison, au cours de l'année 2022, de cinq premières RSS représentant de l'ordre de 475 logements, toutes vendues en bloc (VEFA) à la société de gestion PRIMONIAL REIM dans le cadre du contrat de partenariat conclu en juillet 2020. Les 15 autres RSS prévues par le partenariat seront déployées entre 2022 et 2024.

Près de 4 000 lots, dont 35% de logements gérés (RSS), sont sous maîtrise foncière et en phase de montage ou d'instruction PC. Développées depuis 18 mois par le réseau des cinq agences UNITI et destinées en majorité à être vendue en bloc (VEFA) auprès de bailleurs sociaux et d'acheteurs institutionnels, ces opérations contribueront à renforcer le volume d'activité à livrer sur les années 2023 et 2024.

### Accélération du développement par croissance externe

UNITI confirme sa volonté d'être actif dans la concentration du marché de la promotion immobilière en France. Le Groupe a en effet réalisé fin septembre 2021, sa première opération de croissance externe avec l'acquisition de 75 % du capital de la société PREMIERE PIERRE, promoteur spécialisé dans la vente de logements neufs en accession<sup>3</sup>.

Avec cette opération stratégique, UNITI renforce à la fois son maillage territorial dans la région Grand Sud et sa diversification dans la vente à la découpe. PREMIERE PIERRE sera intégrée dans les comptes consolidés du Groupe à compter du 30 septembre 2021.

Ce rapprochement s'inscrit dans la politique de développement mise en œuvre par UNITI pour favoriser la réunion de talents. Le Groupe entend poursuivre activement l'étude d'opportunités de croissance externe permettant, soit de renforcer sa position sur ses expertises existantes, soit d'étendre ses domaines de compétences sur des marchés en croissance.

### Fondamentaux renforcés pour une croissance pérenne et rentable

Le Groupe UNITI bénéficie de conditions très favorables pour poursuivre une stratégie de croissance pérenne et rentable centrée sur des marchés résidentiels porteurs (logement conventionné et géré). La montée en puissance des opérations développées sur le marché des logements conventionnés, l'accélération du déploiement de l'offre sur le marché des RSS et la qualité des programmes mis en chantier confortent la stratégie de développement entreprise par la direction du Groupe depuis deux ans.

Le développement d'UNITI repose ainsi sur des fondamentaux solides :

- Une offre complète de produits immobiliers résidentiels accessibles à tous,
- La maîtrise, unique en son genre dans le secteur, d'un modèle agile de vente en bloc de ses produits,
- La force du partenariat conclu avec AQUARELIA pour développer rapidement la présence d'UNITI sur le marché des RSS,
- Une organisation rationnelle et renforcée pour assurer le pilotage, la sécurisation et la transversalité des activités.

---

<sup>3</sup> Communiqué du 12 octobre 2021

Ces fondamentaux sont renforcés depuis fin septembre 2021 par l'intégration de la société PREMIERE PIERRE, qui contribuera à l'accélération de la croissance du Groupe UNITI.

Dans ce contexte, le Groupe envisage une croissance soutenue de l'activité sur les deux prochaines années, et se fixe pour objectifs ambitieux de se rapprocher des seuils de 100 M€ de chiffre d'affaires en 2021 et de 200 M€ en 2022.

## 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),

## A propos d'UNITI

Fondé en 2012 par Stéphane Oria, le Groupe UNITI est un acteur de premier plan 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 développement sur le marché du logement résidentiel français, et avec la société de gestion PRIMONIAL REIM et l'exploitant AQUARELIA pour adresser le marché dynamique des résidences services seniors et étudiantes.

Fort d'une trentaine de collaborateurs et présent sur le territoire national à travers cinq agences, UNITI a réalisé en 2020 un chiffre d'affaires de 80,2 M€ (+13,4%). 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 CONSOLIDE

En milliers d'euros	30 juin 2021	31/12/2020 retraité (*)
	net	net
<b>CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE</b>	-	-
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>		
Ecart d'acquisition	-	-
Concessions, brevets, marques & droits similaires	169	215
Autres immobilisations incorporelles	118	132
<b>Total Immobilisations incorporelles</b>	<b>287</b>	<b>347</b>
Autres immobilisations corporelles	52	53
<b>Total Immobilisations corporelles</b>	<b>52</b>	<b>53</b>
Immobilisations financières	65	72
Titres mis en équivalence	-	217
<b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>404</b>	<b>690</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>		
Stocks	3 096	3 353
Clients et comptes rattachés	92 565	92 675
Autres créances et comptes de régularisation	22 149	17 702
Disponibilités	36 791	32 230
<b>TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT</b>	<b>154 600</b>	<b>145 960</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>155 004</b>	<b>146 650</b>

(\*) retraité de la présentation des écarts d'acquisition au poste « Immobilisations incorporelles », en application du nouveau règlement n°2020-01, en vigueur à partir du 1er janvier 2021.

## BILAN PASSIF CONSOLIDE

En milliers d'euros	30 juin 2021	31/12/2020 retraité (*)
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital social	1 240	1 240
Primes liées au capital	5 550	5 550
Actions propres	(18)	(18)
Réserves consolidées	2 255	1 662
Résultat groupe	386	592
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>	<b>9 413</b>	<b>9 026</b>
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>	<b>7 534</b>	<b>7 096</b>
<b>PROVISIONS (*)</b>	<b>416</b>	<b>785</b>
<b>DETTES</b>		
Emprunts et dettes financières	69 975	66 846
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	31 863	25 052
Autres dettes et comptes de régularisation (*)	35 803	37 845
<b>TOTAL DES DETTES</b>	<b>137 640</b>	<b>129 742</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>155 004</b>	<b>146 650</b>

(\*) retraité de la présentation des impôts différés passifs au poste « Autres dettes et comptes de régularisation », en application du nouveau règlement n°2020-01, en vigueur à partir du 1er janvier 2021.

## COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE – REPORTING

En milliers d'euros	30 juin 2021	30 juin 2020
Chiffre d'affaires	42 451	30 170
Autres produits d'exploitation	256	(430)
Achats consommés – Filiales Projet	(35 402)	(22 022)
Achat consommés - Holdings	(1 404)	(1 561)
Autres charges d'exploitation	(66)	(56)
Impôts et taxes	(65)	(114)
Charges de personnel	(1 502)	(902)
<b>EBITDA</b>	<b>4 268</b>	<b>5 085</b>
Dotations / Reprises aux amortissements et provisions	316	(122)
<b>EBIT</b>	<b>4 584</b>	<b>4 963</b>
(Charges) et produits financiers	(3 122)	(2 964)
(Charges) et produits exceptionnels	(998)	(1 953)
Impôts sur les résultats	274	80
<b>RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES</b>	<b>738</b>	<b>126</b>
Quote-part de résultat des mises en équivalence	-	-
<b>RESULTAT NET CONSOLIDE</b>	<b>738</b>	<b>126</b>
Intérêts minoritaires	(353)	(68)
<b>RESULTAT NET (part du groupe)</b>	<b>385</b>	<b>58</b>



**TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE**

En milliers d'euros	30 juin 2021	30 juin 2020
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>		
Résultat net des sociétés intégrées	738	126
<i>Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :</i>		
Amortissements et provisions	(83)	(83)
Variation des impôts différés	(511)	(446)
Plus ou moins-values de cession, nettes d'impôt	81	366
Elimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence	-	-
<b>= Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>	<b>225</b>	<b>(37)</b>
<i>Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité :</i>		
Stocks	257	442
Créances d'exploitation	(3 875)	(7 235)
Dettes d'exploitation	4 567	1 970
<b>= Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>1 174</b>	<b>(4 860)</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>		
Acquisitions d'immobilisations		
<i>Incorporelles</i>	-	(177)
<i>Corporelles</i>	(7)	(16)
<i>Financières</i>	(6)	7
Cessions d'immobilisations, nettes d'impôt	9	-
Incidence des variations de périmètre	224	(28)
<b>= Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>220</b>	<b>(214)</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>		
Acquisitions/cessions d'actions propres	-	22
Variations des emprunts et dettes financières divers	3 175	(1 983)
<b>= Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>3 176</b>	<b>(1 961)</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>4 570</b>	<b>(7 035)</b>
Trésorerie d'ouverture	32 187	15 355
Trésorerie de clôture	36 756	8 320