

RCS : PARIS  
Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de PARIS atteste l'exactitude des informations transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-C)

Numéro de gestion : 2015 B 12825  
Numéro SIREN : 789 821 535  
Nom ou dénomination : UNITI

Ce dépôt a été enregistré le 18/07/2019 sous le numéro de dépôt 67292



20190672922018

DATE DEPOT : 18/07/2019

N° DE DEPOT : 67292

N° GESTION : 2015B12825

N° SIREN : 789821535

DENOMINATION : UNITI

ADRESSE : 28 avenue de Friedland 75008 Paris

MILLESIME : 2018

tribunal de commerce de Paris  
Comptes annuels déposés le :  
18 JUL. 2019  
Sous  
07202

certifié conforme

**UNITI**  
Société anonyme au capital de 1.012.500 euros  
Siège social : 28, avenue de Friedland, 75008 Paris  
789 821 535 R.C.S. Paris

**RAPPORT DE GESTION**  
**ETABLI PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION POUR L'ASSEMBLEE GENERALE**  
**ORDINAIRE ANNUELLE ET EXTRAORDINAIRE DU 28 JUIN 2019**

Mesdames, Messieurs, Chers actionnaires,

Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire annuelle et extraordinaire en application des statuts et des dispositions du Code de commerce pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, des résultats de cette activité, des perspectives d'avenir et soumettre à votre approbation les comptes annuels et consolidés dudit exercice. Ces comptes sont joints au présent rapport (**Annexe 1** et **Annexe 2**).

Dans le présent rapport, le terme « Groupe » désigne la société UNITI et ses filiales listées en **Annexe 3** au présent Rapport, les termes « UNITI » ou la « Société » désignent la société UNITI.

**I. INFORMATIONS SUR LA VIE ECONOMIQUE DE LA SOCIETE ET DU GROUPE**

**1. LE GROUPE UNITI**

**1.1. DESCRIPTION DES ACTIVITES DU GROUPE UNITI**

Le Groupe UNITI exerce son activité dans la maîtrise d'ouvrage de programmes immobiliers à destination de logements sociaux et conventionnés.

Il est l'un des leaders en France sur ce segment de marché et se développe sur l'ensemble du territoire national.

La loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, dite loi SRU, impose en effet aux communes de plus de 3500 habitants (et de 1500 habitants en région Ile-de-France) de compter 20 % de leur parc immobilier réservé au logement social. Ce taux a été porté à 25 % par la loi Duflo du 18 janvier 2013.

Par ailleurs, la loi du 17 février 2009 pour l'Accélération des Programmes de Construction (art. 4 ; CCH, art. L. 433-2) autorise désormais les bailleurs sociaux à acheter sous forme de Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) à des promoteurs privés des immeubles destinés au logement social sans contrainte relative à la quotité de logement social incluse dans chaque programme.

C'est ainsi que le Groupe a développé son offre vers la vente en bloc de programmes immobiliers de logements sociaux auprès des organismes HLM publics ou privés.

**1.2. DESCRIPTION DES FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE**

**Concernant le Groupe**

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

En 2018, le Groupe a :

- livré les projets suivants :
  - Résidence Emeraude à Saint-Jory (31) : 20 logements locatifs sociaux ;
  - Résidence Pierre et Marie Curie à Beaurains (62) : 16 logements locatifs sociaux.
- signé 432 lots en VEFA.

A la clôture de l'exercice le Groupe avait :  
- 18 chantiers en cours représentant 888 lots

- 4.552 lots sous promesse.

#### Concernant la Société

Le 28 février 2018, les actionnaires de la Société, réunis en assemblée générale extraordinaire, ont décidé de transformer la Société en société anonyme à Conseil d'administration.

L'évolution de la composition des organes de gestion est détaillée dans le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise figurant en **Annexe 4** au présent Rapport.

Au 31 décembre 2018, le capital social est divisé en 10.125.000 actions de dix centimes d'euro (0,10€) de valeur nominale chacune et est fixé à la somme de 1.012.500 euros.

### **1.3. EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE**

#### Concernant le Groupe

Plusieurs programmes ont été livrés depuis le début de l'exercice 2019

- Le clos d'Enguerrand à Lagny-sur-Marne (77) pour 33 logements locatifs sociaux
- L'Astilbe à LE SOLER (66) pour 41 logements

Également, au cours des premiers mois de l'exercice,

UNITI a acquis un terrain à Juziers (78) pour la réalisation d'une résidence de 35 logements aidés, à Valenciennes (59) pour 13 logements en locatif social, ainsi qu'à Saint-Jory (31) pour édifier un ensemble de 62 logements.

#### Concernant la Société

Monsieur Bruno Lecoq, déjà administrateur, a rejoint en mars 2019 la Direction Générale de la société en qualité de Vice-Président & Secrétaire Général.

Lors de sa réunion en date du 20 mai 2019, le Conseil d'administration de la Société a décidé le transfert du siège social de la Société initialement fixé 28, avenue de Friedland, 75008 Paris pour qu'il soit fixé au 73 boulevard Hausmann à Paris, 75008 Paris, avec effet au plus tard le 28 juin 2019. Lors de sa réunion en date du 5 juin 2019, le Conseil d'administration de la Société a constaté que le transfert du siège prendrait finalement effet au 1<sup>er</sup> juillet 2019.

Le 12 juin 2019, la Société a annoncé la signature d'un protocole de partenariat financier avec PGIM REAL ESTATE pour un montant de 40 millions d'euros ainsi qu'un projet de prise de participation au capital d'UNITI par PGIM REAL ESTATE et de création d'une joint-venture (UNITI CROISSANCE) visant à accélérer le développement de l'activité d'UNITI<sup>1</sup>.

### **1.4. PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES**

L'activité d'Uniti reste étroitement dépendante de la politique du logement et de la réglementation qui en découle. Le risque d'une modification brutale et défavorable de la réglementation est toutefois assez théorique car la tendance constante des gouvernements successifs vise à soutenir l'accès et le droit au logement auprès du plus grand nombre et donc à favoriser le développement de la production de logements d'une manière générale et plus particulièrement à destination des populations à revenus faibles ou moyens, qui constituent le cœur de cible de l'activité d'UNITI. La récente loi ELAN du 24 novembre 2018, qui a pourtant introduit des correctifs forts dans la gestion et l'organisation du logement social en France n'a pas infléchi cette tendance.

---

<sup>1</sup> Cf. Communiqué de presse en date du 12 juin 2019

## 1.5. EVOLUTION PREVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

Evoluant dans le cadre d'une réglementation favorable et dans un contexte de déficit structurel dans la production de logements sociaux, ce qui crée une forte demande, le Groupe poursuit son développement par la constitution d'un réseau national et l'ouverture de bureaux et/ou de filiales régionales.

Cette forte demande concernant les logements sociaux est renforcée par une demande de production soutenue concernant les logements intermédiaires.

Afin toutefois de diminuer sa dépendance auprès du seul segment des logements conventionnés, UNITY se développe désormais également sur le segment des Résidences Séniors Services qui va contribuer d'ici 3 ans à plus de 35% de sa production globale, profitant à la fois de la forte croissance de la silver économie et du positionnement pertinent de son partenaire AQUARELIA, gestionnaire de ces futures résidences.

Ainsi, l'ensemble des opérations actuellement sous promesse représente 4.720 logements qui seront réalisées d'ici 2021 pour un volume global de 590 millions d'euros.

## 1.6. IMPACT SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL DE L'ACTIVITE ET LUTTE CONTRE LES DISCRIMINATIONS - ENGAGEMENTS DU GROUPE EN FAVEUR DE L'ECONOMIE CIRCULAIRE

Néant.

## 1.7. ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

Néant.

## 2. INFORMATIONS RELATIVES AUX TITRES DE LA SOCIETE

### 2.1. ACTIONNARIAT AU 31 DECEMBRE 2018

	Nombre d'actions	% capital	% droits de vote
ETABLISSEMENTS ORIA	6 284 805	62,07%	62,07%
MUTUAL COLORS CAPITAL PARTNERS	2 025 000	20%	20%
IPO n°1	271 600	2,68%	2,68%
M. Emmanuel TRAXEL	2	0,00002%	0,00002%
M. Julien ORIA	50 000	0,5%	0,5%
M. Travis BAICHE	50 000	0,5%	0,5%
CESSI	86 967	0,85%	0,85%
KARTEL	918 874	9,08%	9,08%
M. Raphael RODRIGUEZ	3	0,00002%	0,00002%
M. Raphael PRUNIER	1	0,000009%	0,000009%
M. Bruno LECOQ	133 334	1,31%	1,31%
ASSURANCES PLACEMENTS INVESTISSEMENTS	2 500	0,02%	0,02%
M. Paul AVOT	20 000	0,19%	0,19%
M. Pierre RICARD	1 280	0,01%	0,01%

ETABLISSEMENTS GEVAUDAN	4 618	0,04%	0,04%
Flottant	276 016	2,73%	2,73%
<b>TOTAL</b>	<b>10.125.000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## 2.2. IDENTITE DES TITULAIRES DE PARTICIPATIONS SIGNIFICATIVES ET MODIFICATIONS INTERVENUES EN COURS D'EXERCICE

Néant.

## 2.3. PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL

Nous vous indiquons, conformément aux dispositions de l'article L 225-102 du Code de commerce, qu'au dernier jour de l'exercice clos, le personnel de la Société (autre que les mandataires sociaux) possédait 50.000 actions de la Société, soit une participation de 0,50 % dans le capital de la Société.

## 2.4. ACTIONS AUTO-DETENUES ET D'AUTO-CONTROLE

Néant.

## 2.5. AVIS DE DETENTION ET ALIENATION DE PARTICIPATION CROISEE

Néant.

## 2.6. PRISE OU CESSION DE PARTICIPATIONS

S'agissant des filiales et participations, nous vous avons présenté leur activité lors de notre exposé sur l'activité de la Société et du Groupe. Nous vous rappelons que le tableau des filiales et participations figure en **Annexe 3** au présent Rapport.

Dans le cadre de son activité courante, UNITI est amené à prendre des participations et/ou à créer des filiales porteuses des programmes immobiliers développés.

Au cours de l'exercice écoulé, vous trouverez ci-dessous la liste des nouvelles participations :

L'AUBE	SASU	841 999 080	13/06/2018
LE JARDIN DES FLEURS	SASU	841 002 991	13/06/2018
LE CLOS DES ROSES	SASU	841 002 884	13/06/2018
BELBOC	SCCV	833 821 697	29/12/2017
MARMANDE GALERIE	SASU	837 919 315	01/02/2018
LE CLOS VERDUN	SASU	827 733 825	01/12/2017
L'UNION	SCCV	815 197 934	24/10/2018
LE CLOS MAXIME	SCCV	501 737 969	29/12/2017
LE GABRIEL	SASU	840 999 072	13/06/2018
UROS PROMOTION	SARL	821 661 253	23/07/2018
L'OREE DES PINS	SCCV	842 510 950	06/09/2018
SCI L'OREE DES CHENES	SCCV	820 123 982	22/03/2018
SCCV CHAUBET	SCCV	820 123 982	22/03/2018
HOLDING CLOS MAXIME	SASU	839 468 170	27/04/2018

Nous vous informons que ces sociétés sont contrôlées au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

Au cours de l'exercice écoulé, la Société a cédé la participation suivante :

LE LOUISIANE	SASU	822 989 109	28/05/2018
FAC SAINT JEROME	SASU	811 684 349	12/02/2018
LA CLAUDE ST AMAND	SASU	531 728 350	25/10/2017

## PRESENTATION DES COMPTES ET AUTRES INFORMATIONS FINANCIERES

### 1. PRESENTATION DES COMPTES CONSOLIDES

#### 1.1. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Sociétés	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2018	% d'intérêt Décembre 2017
UNITI SA 28 AV DE FRIEDLAND, 75008 PARIS	789 821 535	100.00%	100.00%
ANEMONE SCCV 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	793 986 514	100.00%	95.00%
BEGONIA SCCV 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	797 698 628	100.00%	100.00%
CLOS D'ALEXANDRA SCCV 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	790 154 629	100.00%	100.00%
CLOS D'AMANDINE SCCV 2 RUE DU SAPHIR, 34300 AGDE	753 772 086	100.00%	95.00%
CLOS D'ENQUERAND SAS 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	790 358 345	94.71%	89.23%
COQUELICOT SCCV 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	798 169 991	100.00%	100.00%
EGLANTINE SAS 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	805 100 492	100.00%	100.00%
RESIDENCE GIANNI SCCV 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	790 084 263	100.00%	95.00%
CLOS SAINT JACQUES SCCV 9 QUAI LOUIS PASTEUR, 34200 SETE	752 361 220	100.00%	100.00%
MAS BEDOS EURL 2 RUE DU SAPHIR, 34300 AGDE	802 187 468	100.00%	100.00%
CLOS DES OLIVIERS SARL 2 RUE DU SAPHIR, 34300 AGDE	800 203 564	98,02%	98,02%
TOULON ESTEREL SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	810 220 384	100.00%	100.00%
FONCIERE UNITI SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	810 996 413	100.00%	100.00%
GUSTAVE EIFFEL SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	811 174 366	100.00%	100.00%
STANDING SENIORS SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	811 324 946	100.00%	100.00%
UNITI ACCESSION SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	811 396 019	100.00%	100.00%
DRAGUIGNAN ESTEREL SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	811 401 413	100.00%	100.00%
FAC SAINT JEROME SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	811 684 349	0.00%	100.00%
CLAUDE MONET SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	811 892 157	100.00%	100.00%
SAIN BEL TILLION SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	811 822 782	100.00%	100.00%
CLOS DE JADE SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	812 233 062	100.00%	100.00%

RESIDENCE LES CAMELIAS SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	812 254 647	100.00%	100.00%
L'EMERAUDE SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	812 255 941	100.00%	100.00%
CLOS MARION 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	812 255 917	100.00%	100.00%
SENAS ALPILLES 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	810 183 590	100.00%	100.00%
L'AMARYLLIS 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	820 406 312	100.00%	100.00%
L'OPALE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	818 614 885	100.00%	100.00%
LE DOMAINE DES PINS 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	818 615 015	100.00%	100.00%
LES JARDINS D'IRIS 1 RUE DE LA CROIX DE LA MISSION, 34210 OUPIA	478 556 657	100.00%	100.00%
RESIDENCE SAINT JULIEN 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	819 550 203	100.00%	100.00%
LES TERRASSES DE KASSANDRA 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	819 586 991	100.00%	100.00%
GRENADE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	819 617 796	100.00%	100.00%
RESIDENCE DIEGO 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	819 698 069	100.00%	100.00%
LE CLOS MATTY 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	819 697 871	100.00%	100.00%
LE JARDIN D'AMBRE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	819 839 101	100.00%	100.00%
LES JARDINS DE CLEIA 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	812 233 062	100.00%	100.00%
LES JARDINS D'EMILIE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	820 367 613	100.00%	100.00%
SEQUOIA 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	820 366 557	100.00%	100.00%
LE SQUARE CRISTAL 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	820 377 356	100.00%	100.00%
RESIDENCE CASSIOPEE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	820 430 189	100.00%	100.00%
L'AGATE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	820 430 080	100.00%	100.00%
ANTARES 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	821 059 227	100.00%	100.00%
HARMONY 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	821 064 953	100.00%	100.00%
ALHENA 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	821 215 985	100.00%	100.00%
EUCALYPTUS 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	821 611 803	100.00%	100.00%
ASTILBE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	821 648 177	100.00%	100.00%
L'ORANGER 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	821 622 362	100.00%	100.00%
LE CLOS D'ESMEE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	822 401 048	100.00%	100.00%
OUSSEA 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	822 989 091	100.00%	100.00%
LE CLOS DE LORENE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	823 032 057	100.00%	100.00%
LE LOUISIANE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	822 989 109	0.00%	100.00%

LE CLAUDE SAINT AMAND 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	531 728 350	0.00%	99.99%
UNITI NORD DE FRANCE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	813 808 417	100.00%	100.00%
PIERRE ET MARIE CURIE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	817 544 273	100.00%	100.00%
CLOS MENNEVEUX 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	819 643 396	100.00%	100.00%
L'ABAYETTE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	819 659 053	100.00%	100.00%
LE CLOS KENNEDY 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	823 429 071	100.00%	100.00%
LE CLOS BASTION 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	823 430 921	100.00%	100.00%
CLOS DE LA CONVENTION 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	824 418 362	100.00%	100.00%
EDEN 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	827 757 642	100.00%	100.00%
LILAS 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	827 733 833	100.00%	100.00%
ODYSSEE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	827 733 825	100.00%	100.00%
L'AUBE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	840 999 080	100.00%	0.00%
LE JARDIN DES FLEURS 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	841 002 991	100.00%	0.00%
LE CLOS DES ROSES 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	841 002 884	100.00%	0.00%
BELBOSC 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	833 821 697	50.10%	0.00%
MARMANDE GALERIE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	837 919 315	100.00%	0.00%
VERDUN 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	827 733 825	99.00%	0.00%
L'UNION 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	815 197 934	50.17%	0.00%
LE CLOS MAXIME 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	501 737 969	50.00%	0.00%
LE GABRIEL 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	840 999 072	100.00%	0.00%

## 1.2. EXAMEN DES COMPTES CONSOLIDES

Nous allons maintenant vous présenter les comptes consolidés que nous soumettons votre approbation et qui ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Le chiffre d'affaires H.T. s'est élevé à 51.735.000 € contre 27.916.000 € au titre de l'exercice précédent, soit une hausse de 85,32 % ;

Le total des produits d'exploitation s'élève à 51.745.000 € contre 27.918.000 € au titre de l'exercice précédent, soit une hausse de 85,35 % ;

Les charges d'exploitation de l'exercice se sont élevées à 47.014.000 € contre 25.337.000 € au titre de l'exercice précédent, soit une hausse de 85,55 % ;

Le résultat d'exploitation ressort à environ 4.731.000 € contre 2.581.000 € au titre de l'exercice précédent, soit une hausse de [83,30] % ;

Le montant des charges de personnel s'élève à (1.237.000) € contre (961.000) € au titre de l'exercice précédent, soit une hausse de [28,72] % ;

L'effectif salarié moyen s'élève à 21 contre 14 au titre de l'exercice précédent ;

Le Groupe a supporté une dépense de travail intérimaire d'environ 25 k€ du 23/01/2018 au 23/05/2018 pour un poste de comptable.

Compte tenu d'un résultat financier de (555.000) € contre environ (584.000) € au titre de l'exercice précédent, le résultat courant avant impôt de l'exercice ressort à environ 2.113.000 € contre environ 1.713.000 € pour l'exercice précédent ;

Compte tenu des éléments ci-dessus, du résultat exceptionnel de (2.063.000) € contre 285.000 € au titre de l'exercice précédent, de l'impôt sur les bénéfices de (1.199.000) €, le résultat de l'exercice se solde par un **bénéfice net part du groupe de 1.011.000 €** contre un bénéfice de 361.000 € au titre de l'exercice précédent ;

Au 31 décembre 2018, le total du bilan du Groupe s'élevait à 70.595.000 € contre 42.845.000 € pour l'exercice précédent.

## **2. ACTIVITE ET RESULTATS DES SOCIETES DU GROUPE**

L'analyse des activités et résultats des sociétés du Groupe par branche d'activité n'est pas pertinente dans la mesure où l'ensemble de ces sociétés exercent la même activité. Nous vous invitons donc à vous reporter au point 1.2 « Examen des Comptes consolidés » ci-dessus.

## **3. AUTRES INFORMATIONS FINANCIERES**

### **3.1. PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT**

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à 206.782 euros à hauteur de 1.250 euros au poste de « réserves légales », pour le reste soit la somme de 205.532 euros au poste « Autres réserves » qui sera ainsi porté après affectation à un solde de 1.362.874 euros.

### **3.2. ACOMPTE SUR DIVIDENDES - REGIME FISCAL DU DIVIDENDE**

Néant.

### **3.3. RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUES**

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons que les sommes distribuées à titre de dividendes, pour les trois exercices précédents, ont été les suivantes :

Exercice clos le	Revenus éligibles à l'abattement		Revenus non éligibles à l'abattement
	Dividendes	Autres revenus distribués	
31 décembre 2015	1.200.000 €	-	-
31 décembre 2016	-	-	-
31 décembre 2017	-	-	-

### **3.4. CHARGES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT**

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous signalons que les comptes de l'exercice écoulé prennent en charge une somme de 34.658 euros, correspondant à des dépenses non déductibles fiscalement.

### **3.5. INFORMATION SUR LES DELAIS DE PAIEMENT**

En application des dispositions de l'article L 441-6-1 al.1 du Code de commerce, nous vous indiquons la décomposition, au 31 décembre 2018, du solde des dettes à l'égard des fournisseurs, par date d'échéance :

Article D.444 1-1 : Facture reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice et dont le terme est échu						
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et	Total (1 j et +)
<i>(A) Tranches de retard de paiement</i>						
Nombre de factures concernées	49	149				149
Montant total des factures concernées	177 050	129 574	90 141	32 159	250 338	502 211
% du montant total des achats de l'exercice	7%	5.12%	3.57%	1.27%	9.90%	19.86%
% du chiffre d'affaires de l'exercice	9.58%					
<i>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et réserves litigieuses et non comptabilisées</i>						

En application des dispositions de l'article L 441-6-1 al.1 du Code de commerce, nous vous indiquons la décomposition, au 31 décembre 2018, du solde des créances clients, par date d'échéance :

Article D.444 1 2° : Facture émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et	Total (1 j et +)
<i>(A) Tranches de retard de paiement</i>						
Nombre de factures concernées	38	129				129
Montant total des factures concernées	6 699 523	0	44 542	0	13 092 056	13 136 598
% du montant total des achats de l'exercice	264,97%	0%	1.76%	0%	517,80%	519,56%
% du chiffre d'affaires de l'exercice	279,90%					
<i>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et réserves litigieuses et non comptabilisées</i>						

### 3.6. TABLEAU DES RESULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES

Conformément aux dispositions de l'article R.225-102 du Code de commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices sociaux est présenté ci-dessous :

Nature des Indications / Périodes	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Durée de l'exercice	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois
<b>I – Situations financière en fin d'exercice</b>					
a) Capital social	1.012.500	1.012.500	1.000.000	1.000.000	100.000
b) Nombre d'actions émises	10.125.000	10.125.000	10.000.000	10.000.000	100.000
<b>II – Résultat global des opérations effectives</b>					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	6.810.073	4.964.213	4.099.020	4.552.751	1.355.415
b) Bénéfice avant impôt, amortissements & provisions	3.303.562	2.294.902	1.597.145	2.541.174	895.273
c) Impôt sur les bénéfices	147.405	250.814	180.656	787.342	303.749
d) Bénéfice après impôt, amortissements & provisions	206.782	428.769	326.046	1.533.733	590.121
e) Montants des bénéfices distribués	0	0	1.200.000	413.084	0
f) Participation des salariés	0	0	0	0	0
<b>III – Résultat des opérations réduit à une seule action</b>					

a) Bénéfice après impôt, amortissements & provisions	0,02	0,04	0,03	0,15	5,9
b) Dividende versé à chaque action	0	0	0,12	0,04	0
<b>IV – Personnel</b>					
a) Nombre de salariés	21	14	13	10	3
b) Montant de la masse salariale	816.347	614.589	364.575	518.543	109.014
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	0	0	0	0	0

### 3.7. PRET INTER-ENTREPRISES

Néant.

### Annexe 3

#### Liste des filiales de la Société au 31 décembre 2018

- ANEMONE SCCV - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER
- BEGONIA SCCV - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER
- LE CLOS D'ALEXANDRA SCCV - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER
- LE CLOS D'AMANDINE SCCV - 2 RUE DU SAPHIR, 34300 AGDE
- LE CLOS D'ENGERAND SAS - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER
- COQUELICOT SCCV - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER
- EGLANTINE SAS - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER
- RESIDENCE GIANNI SCCV - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER
- LE CLOS SAINT JACQUES SCCV - 9 QUAI LOUIS PASTEUR, 34200 SETE
- LE MAS BEDOS EURL - 2 RUE DU SAPHIR, 34300 AGDE
- LE CLOS DES OLIVIERIS SARL - 2 RUE DU SAPHIR, 34300 AGDE
- TOULON ESTEREL SASU - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER
- FONCIERE UNITI SASU - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER
- GUSTAVE EIFFEL SASU - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER
- STANDING SENIORS SASU - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER
- UNITI ACCESSION SASU - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER
- DRAGUIGNAN ESTEREL SASU - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER
- CLAUDE MONET SASU - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER
- SAIN BEL TILLION SASU - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER
- LE CLOS DE JADE SASU - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER
- RESIDENCE LES CAMELIAS SASU - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER
- L'EMERAUDE SASU - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER
- LE CLOS MARION - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER
- SENAS ALPILLES - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER
- L'AMARYLLIS - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER
- L'OPALE - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER
- LE DOMAINE DES PINS - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER
- LE JARDIN D'IRIS - 1 RUE DE LA CROIX DE LA MISSION, 34210 OUPIA
- RESIDENCE SAINT JULIEN - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER
- LES TERRASSES DE KASSANDRA - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER
- GRENADE - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER
- RESIDENCE DIEGO - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER
- LE CLOS MATTY - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER
- LE JARDIN D'AMBRE - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER
- LES JARDINS DE CLEIA - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER
- LES JARDINS D'EMILIE - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER
- SEQUOIA - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER
- LE SQUARE CRISTAL - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER
- RESIDENCE CASSIOPEE - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER
- L'AGATE - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER
- ANTARES - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER
- HARMONY - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER
- ALHENA - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER
- L'EUCALYPTUS - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER
- L'ASTILBE - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER
- L'ORANGER - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER
- LE CLOS D'ESMEE - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER
- OUSSEA - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER
- LE CLOS DE LORENE - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER
- UNITI NORD DE France - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER
- PIERRE ET MARIE CURIE - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER
- LE CLOS MENNEVEUX - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER
- LE CLOS DE L'ABAYETTE - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER
- LE CLOS KENNEDY - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER
- LE CLOS DU BASTION - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER
- LE CLOS DE LA CONVENTION - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER

- **L'EDEN - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER**
- **LES LILAS - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER**
- **L'ODYSSEE - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER**
- **L'AUBE - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER**
- **LE JARDIN DES FLEURS - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER**
- **LE CLOS DES ROSES - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER**
- **SCCV BELBOSC - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER**
- **MARMANDE GALERIE - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER**
- **LE CLOS VERDUN - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER**
- **L'UNION - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER**
- **LE CLOS MAXIME - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER**
- **LE GABRIEL - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER**
- **SCCV CHAUBET – 20 RUE ANDRE VASSEUR, 31200 TOULOUSE**
- **L'OREE DES PINS - 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER**
- **SCCV L'OREE DES CHENES – 59TER, AV DE LA DAME BLANCHE, 94300 VINCENNES**
- **UROS PROMOTION – 28 AVENUE DE FRIEDLAND 75008 PARIS**
- **HOLDING CLOS MAXIME - 28 AVENUE DE FRIEDLAND 75008 PARIS**

**Annexe 4**

**Rapport sur le Gouvernement d'entreprise**

**I. Liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social durant l'exercice**

Le 28 février 2018, l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Société a décidé de modifier le mode d'administration et de direction de la Société et afin d'instituer une structure de gouvernement d'entreprise à Conseil d'administration. L'adoption de cette décision a mis fin de plein droit aux fonctions des membres du directoire et du conseil de surveillance.

La liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social durant l'exercice clos au 31 décembre 2018 est la suivante :

<b>Nom du mandataire social</b>	<b>Durée du mandat</b>	<b>Mandat exercé au sein de la Société</b>	<b>Autres mandats ou fonctions exercés</b>
<b>Depuis le 28 février 2018</b>			
<b>Monsieur Stéphane ORIA</b>	<u>Date de nomination :</u> 28 février 2018 <u>Date d'échéance du mandat :</u> AG 2025 sur les comptes 2024	Président du Conseil d'administration Directeur Général	Gérant de la SARL Le clos des oliviers Gérant de la SCCV Résidence Gianni* Gérant des Etablissements ORIA Président de la Financière d'ALEGIA
<b>Monsieur Georges BESSON</b>	<u>Date de nomination :</u> 28 février 2018 <u>Date d'échéance du mandat :</u> AG 2025 sur les comptes 2024	Administrateur	Gérant de la SARL CESSI
<b>Monsieur Bruno LECOQ</b>	<u>Date de nomination :</u> 28 février 2018 <u>Date d'échéance du mandat :</u> AG 2025 sur les comptes 2024	Administrateur	Gérant de la SARL BLG Président de la SAS ATEGIA
<b>IPO n°1, représentée par Monsieur Louis Thannberger</b>	<u>Date de nomination :</u> 28 février 2018 <u>Date d'échéance du mandat :</u> Démission le 21 novembre 2018	Administrateur	
<b>Monsieur Christophe CHEVALIER</b>	<u>Date de nomination :</u> 28 février 2018 <u>Date d'échéance du mandat :</u> AG 2025 sur les comptes 2024	Administrateur	Gérant Saint-Louis Capital SARL Gérant CENARO SARL Gérant WOODLUX Property SARL Président SAS KARTEL

\*La SCCV Résidence Gianni est une filiale de la Société

\*\* Lors de sa réunion en date du 21 novembre 2018, le Conseil d'administration a constaté la démission de la société IPO n°1, représentée par Monsieur Louis Thannberger de son mandat d'administrateur avec effet au 21 novembre 2018.

## II. Conventions réglementées

Le Commissaire aux comptes établi un rapport spécial sur les conventions et engagements réglementés visés aux articles L. 225-86 et suivants du Code de commerce qui sera présenté à l'approbation de l'assemblée générale annuelle des actionnaires.

La liste des conventions et engagements en cours est annexée en Annexe 5 aux présentes.

## III. Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité

Le tableau ci-après présente les différentes délégations financières qui ont été consenties au Conseil par l'Assemblée Générale et qui sont en cours de validité au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018 :

Objet de la résolution	Résolution	Durée de validité	Montant annuel maximum (en €)	Mise en des délégations de compétences/pouvoirs au cours de l'exercice 2018
Autorisation au directoire à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre en faveur de certains salariés et/ou mandataires sociaux de la Société	5 <sup>ème</sup>	Date d'adoption de la Résolution : 30 juin 2015  Durée de validité : 38 mois	10% du capital social	Néant

## IV. Modalités d'exercice de la direction générale

Conformément à l'article L.225-51-1 du Code de commerce, le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 28 février 2018, a décidé d'opter pour le cumul des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général entre les mains de Monsieur Stéphane ORIA.

## V. Contrôle légal des comptes

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, nous tenons à votre disposition les rapports de votre Commissaire aux comptes.

Le Commissaire aux comptes titulaire de la Société est Monsieur Fabrice CAILLETTE. Son mandat viendra à expiration lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Monsieur Jean-Marie MORALES a été désigné comme commissaire aux comptes suppléant jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Annexe 5

Liste des conventions et engagements en cours

Convention	Co-contractant	Persone intéressée	Date de conclusion
<b>Conventions conclues antérieurement dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice</b>			
Convention de frais de gestion	SCCV LE CLOS D'AMANDINE	UNITI - Président	Avenant le 1er décembre 2017
Convention de frais de gestion	SCCV ANEMONE	UNITI - Président	Avenant le 1er décembre 2017
Convention de frais de gestion	SCCV LE CLOS D'ENQUERAND	UNITI - Président	Avenant le 1er décembre 2017
Convention de frais de gestion	SASU SENAS ALPILLES	UNITI - Président	Avenant le 1er décembre 2017
Convention de frais de gestion	SASU TOULON ESTEREL	UNITI - Président	Avenant le 1er décembre 2017
Convention de frais de gestion	SASU L'EMERAUDE	UNITI - Président	Avenant le 1er décembre 2017
Convention de frais de gestion	SASU L'AMARYLLIS	UNITI - Président	Avenant le 1er décembre 2017
Convention de frais de gestion	SASU LA RESIDENCE DIEGO	UNITI - Président	Avenant le 1er décembre 2017
Convention de frais de gestion	SASU LE DOMAINE DES PINS	UNITI - Président	Avenant le 1er décembre 2017
Convention de frais de gestion	SASU GRENADE	UNITI - Président	Avenant le 1er décembre 2017
Convention de frais de gestion	SASU CLAUDE MONNET	UNITI - Président	Avenant le 1er décembre 2017
Convention de frais de gestion	SASU LES TERRASSES DE KASSANDRA	UNITI - Président	Avenant le 1er décembre 2017
Convention de frais de gestion	SASU LE CLOS DE JADE	UNITI - Président	Avenant le 1er décembre 2017
Convention de frais de gestion	SASU LE CLOS DE LA CONVENTION	UNITI - Président	Avenant le 1er décembre 2017
Convention de frais de gestion	SASU LE CLOS MARION	UNITI - Président	Avenant le 1er décembre 2017
Convention de frais de gestion	SASU LE JARDIN D'IRIS	UNITI - Président	Avenant le 1er décembre 2017
Convention de frais de gestion	SASU GUSTAVE EIFFEL	UNITI - Président	Avenant le 1er décembre 2017
Convention de frais de gestion	SASU RESIDENCE LES CAMELIAS	UNITI - Président	Avenant le 1er décembre 2017
Convention de frais de gestion	SASU SAINT BEL TILLION	UNITI - Président	Avenant le 1er décembre 2017
Convention de frais de gestion	SAS ALHENA	UNITI - Président	Avenant le 1er décembre 2017
Convention de frais de gestion	SASU LES JARDINS D'EMILIE	UNITI - Président	Avenant le 1er décembre 2017

Convention de frais de gestion	SASU L'AGATE	UNITI - Président	Avenant le 1er décembre 2017
Convention de frais de gestion	SASU ANTARES	UNITI - Président	Avenant le 1er décembre 2017
Convention de frais de gestion	SASU LE CLOS DE LORENE	UNITI - Président	Avenant le 1er décembre 2017
Convention de frais de gestion	SASU Résidence SAINT JULIEN	UNITI - Président	Avenant le 1er décembre 2017
Convention de frais de gestion	SASU PIERRE ET MARIE CURIE	UNITI NORD DE FRANCE- Président	Avenant le 1er décembre 2017
Convention de frais de gestion	SASU L'OPALE	UNITI - Président	Avenant le 1er décembre 2017
Convention de frais de gestion	SASU LE CLOS DE L'ABAYETTE	UNITI NORD DE FRANCE - Président	Avenant le 1er décembre 2017
Convention de frais de gestion	SASU LE CLOS KENNEDY	UNITI - Président	Avenant le 1er décembre 2017
Convention de frais de gestion	SASU LES JARDINS DE CLEIA	UNITI - Président	Avenant le 1er décembre 2017
Convention de frais de gestion	SASU L'EUCALYPTUS	UNITI - Président	Avenant le 1er décembre 2017
Convention de frais de gestion	SASU RESIDENCE CASSIOPEE	UNITI - Président	Avenant le 1er décembre 2017
Convention de frais de gestion	SASU HARMONY	UNITI - Président	Avenant le 1er décembre 2017
Convention de frais de gestion	SASU LE CLOS DU BASTION	UNITI - Président	Avenant le 1er décembre 2017
Convention de frais de gestion	SASU LE CLOS MENNEVEUX	UNITI - Président	Avenant le 1er décembre 2017
Convention de prestation	SASU ETS ORIA	Stéphane ORIA - Président	23 aout 2017
Convention de prestation	SARL CESSI	Georges BESSON - président	05-janv-14
Convention de frais de gestion	SASU CLOS MATTY	SA UNITI - président	14-avr-16
Convention de frais de gestion	SASU SEQUOIA	SA UNITI - président	1 <sup>er</sup> décembre 2017
Convention de frais de gestion	SASU SQUARE CRISTAL	SA UNITI - président	1 <sup>er</sup> décembre 2017
Convention de frais de gestion	SASU L'ASTILBE	SA UNITI - président	1 <sup>er</sup> décembre 2017
Convention de frais de gestion	SASU L'ORANGER	SA UNITI - président	19-juil-16
Convention de frais de gestion	SASU JARDIN D'AMBRE	SA UNITI - président	20-avr-16
Convention de frais de gestion	SASU OUSSEA	SA UNITI - président	10-juil-16

Convention de trésorerie	SASU LE CLOS MARION	SA UNITI - président	20-juil-15
Convention de trésorerie	SASU RESIDENCE LES CAMELIAS	SA UNITI - président	25-juin-15
Convention de trésorerie	SASU L'EMERAUDE	SA UNITI - président	26-juin-15
Convention de trésorerie	SASU CLAUDE MONNET	SA UNITI - président	10-juin-15
Convention de trésorerie	SASU SAINT BEL TILLON	SA UNITI - président	18-sept-15
Convention de trésorerie	SASU LE CLOS DE JADE	SA UNITI - président	24-juin-15
Convention de trésorerie	SASU DRAGUIGNAN ESTREL	SA UNITI - président	27-mai-15
Convention de trésorerie	SASU GUSTAVE EIFFEL	SA UNITI - président	05-mai-15
Convention de trésorerie	SASU TOULON ESTREL	SA UNITI - président	27-mars-15
Convention de trésorerie	SASU SENAS ALPILLES	SA UNITI - président	13-mars-15
Convention de trésorerie	SASU LE CLOS DE LA CONVENTION	SA UNITI - président	31-déc-15
Convention de trésorerie	SASU LE CLOS DES OLIVIERS	SA UNITI - président	01-août-14
Convention de trésorerie	SASU STANDING SENIOR	SA UNITI - président	12-mai-15
Convention de trésorerie	SASU UNITI PICARDIE	SA UNITI - président	16-juin-15
Convention de trésorerie	SASU UNITI ACCESSION	SA UNITI - président	28-mai-15
Convention de trésorerie	SASU FONCIERE UNITI	SA UNITI - président	22-avr-15
Convention de trésorerie	SASU L'AMARYLLIS	SA UNITI - président	20-mai-16
Convention de trésorerie	SASU LA RESIDENCE DIEGO	SA UNITI - président	14-avr-16
Convention de trésorerie	SASU LE DOMAINE DES PINS	SA UNITI - président	23-févr-16
Convention de trésorerie	SASU RESIDENCE SAINT JULIEN	SA UNITI - président	04-avr-16
Convention de trésorerie	SASU GRENADE	SA UNITI - président	11-avr-16
Convention de trésorerie	SASU LES TERRASSES DE KASSANDRA	SA UNITI - président	04-avr-16
Convention de trésorerie	SASU LE JARDIN D'IRIS	SA UNITI - président	23-févr-16
Convention de trésorerie	SASU PIERRE ET MARIE CURIE	SA UNITI NORD DE FRANCE- président	23-déc-15

Convention de trésorerie	SASU L'OPALE	SA UNITI - président	23-févr-16
Convention de trésorerie	SASU LE CLOS DE L'ABAYETTE	SA UNITI NORD DE France - président	06-avr-16
Convention de trésorerie	SASU LE CLOS KENNEDY	SA UNITI - président	22-oct-16
Convention de trésorerie	SASU LES JARDINS DE CLEIA	SA UNITI - président	21-avr-16
Convention de trésorerie	SASU ALHENA	SA UNITI - président	27-juin-16
Convention de trésorerie	SASU L'EUCALYPTUS	SA UNITI - président	19-juil-16
Convention de trésorerie	SASU RESIDENCE CASSIOPEE	SA UNITI - président	12-mai-16
Convention de trésorerie	SASU HARMONY	SA UNITI - président	20-juin-16
Convention de trésorerie	SASU LES JARDINS D'EMILIE	SA UNITI - président	12-mai-16
Convention de trésorerie	SASU LE CLOS MATTY	SA UNITI - président	14-avr-16
Convention de trésorerie	SASU SEQUOIA	SA UNITI - président	10-mai-16
Convention de trésorerie	SASU L'AGATE	SA UNITI - président	12-mai-16
Convention de trésorerie	SASU LE SQUARE CRISTAL	SA UNITI - président	13-mai-16
Convention de trésorerie	SASU L'ASTILBE	SA UNITI - président	19-juil-16
Convention de trésorerie	SASU L'ORANGER	SA UNITI - président	19-juil-16
Convention de trésorerie	SASU LE JARDIN D'AMBRE	SA UNITI - président	20-avr-16
Convention de trésorerie	SASU LE CLOS D'ESMEE	SA UNITI - président	05-sept-16
Convention de trésorerie	SASU ANTARES	SA UNITI - président	20-juin-16
Convention de trésorerie	SASU LE CLOS DE LORENE	SA UNITI - président	06-sept-16
Convention de trésorerie	SASU OUSSEA	SA UNITI - président	07-oct-16
Convention de trésorerie	SASU LE CLOS DU BASTION	SA UNITI - président	23-oct-16
Convention de trésorerie	SASU LE CLOS MENNEVEUX	SA UNITI NORD DE France	11-mars-16
Convention de trésorerie	SASU L'EDEN	SA UNITI - président	21-févr-17

Convention de trésorerie	SASU LE GABRIEL	SA UNITI – président	20-juil-17
Convention de trésorerie	SASU HOLDING CLOS MAXIME	SA UNITI – président	15-mai-18
Convention de trésorerie	SASU L'AUBE	SA UNITI – président	20-juil-17
Convention de trésorerie	SASU LE JARDIN DES FLEURS	SA UNITI – président	24-juil-17
Convention de trésorerie	SASU LES LILAS	SA UNITI – président	21-févr-17
Convention de trésorerie	SASU L'ODYSSEE	SA UNITI – président	21-févr-17
<b>Conventions conclues durant l'exercice</b>			
Convention de frais de gestion	SASU LE GABRIEL	SA UNITI - président	20-juil-18
Convention de frais de gestion	SASU L'AUBE	SA UNITI - président	20-juil-18
Convention de frais de gestion	SASU MARMANDE GALERIE	SA UNITI – président	14-mars-18
Convention de frais de gestion	SCCV L'UNION	SA UNITI – gérant	19-mars-18
Convention de trésorerie	SCI L'OREE DES CHENES	SA UNITI – Co gérant	11-févr-18
Convention de trésorerie	SCCV L'OREE DES PINS	SA UNITI - Gérant	24-sept-18
Convention de trésorerie	SASU LE CLOS DES ROSES	SA UNITI – président	20-juil-18
Convention de trésorerie	SASU MARMANDE GALERIE	SA UNITI – président	14-mars-18
Convention de trésorerie	SCCV LE CLOS VERDUN	SA UNITI - Gérant	16-janv-18
Convention de trésorerie	SCCV L'UNION	SA UNITI – Co gérant	19-mars-18
Convention de trésorerie	SCCV DE BELBOSC	SA UNITI – Co gérant	19-mars-18
Convention de trésorerie	SCCV LE CLOS MAXIME	SA UNITI – Co gérant	19-mars-18
Contrat de prestation de consulting et de services	SARL BLG	Bruno LECOQ - gérant	02-juil-18
Contrat d'assistance et de prestation de services	SASU ETS ORIA	Stéphane ORIA - président	03-déc-18

**CAILLETTE Fabrice**  
**COMMISSAIRE AUX COMPTES**  
Inscrit à la Compagnie Régionale des  
Commissaires aux comptes de Nîmes  
ZAE de Rochebelle  
30120 AVEZE

**SA UNITI**

**Siège social : 28, avenue de Friedland  
75008 PARIS**

---

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

**SUR LES COMPTES CONSOLIDES**

*Exercice clos au 31/12/2018*

Aux actionnaires,

**Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société **SA UNITI** relatifs à l'exercice clos le 31/12/2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel français approuvé par arrêté du 22 juin 1999 portant homologation du règlement 99-02 du Comité de Réglementation Comptable, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine du groupe **UNITI** à la fin de cet exercice.

**Fondement de l'opinion**

***Référentiel d'audit***

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

### ***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

### **Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice.

Nous avons concentré nos contrôles sur les points suivants : **l'analyse du financement, le cycle clients, les états de suivi des programmes, le calcul du chiffre d'affaires consolidé et les provisions pour dépréciation des actifs**. Ces contrôles n'ont pas révélé d'erreur significative.

Nous avons mis en place les diligences suivantes : **collecte des éléments probants, entretiens avec la direction et révision par cycle des comptes**.

Nous attirons également votre attention sur les précisions apportées dans l'annexe en note 3 « Principes comptables et méthodes d'évaluation », votre groupe a recours à des estimations établies en fonction des informations disponibles lors de l'établissement de ses comptes consolidés. Ces estimations portent notamment sur :

- Les contrats de service : votre groupe comptabilise le résultat de ces contrats à long terme selon la méthode de l'avancement. Nous avons revu les hypothèses retenues et les calculs effectués par le groupe comme indiqué dans la note 3-2 de l'annexe intitulée « Prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat des programmes ».

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

### **Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux Associés**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes consolidés des informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes consolidés.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

### **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés**

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société **SA UNITI** à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

### **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre groupe.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à AVEZE, le 12 juin 2019

Le Commissaire aux comptes

Fabrice CAILLETTE

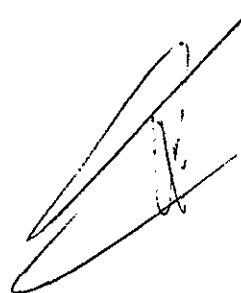
**Fabrice CAILLETTE**

COMMISSAIRE aux COMPTES

ZAE de Rochebelle - 30120 AVEZE

Tél. 04 67 81 64 00 - Fax : 04 67 81 64 09

email : cmaudit@wanadoo.fr



BILAN ACTIF CONSOLIDE

En milliers d'euros	Note	31 décembre 2018	31 décembre 2017
		Net	Net
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE		0	0
ACTIF IMMOBILISE			
Ecart d'acquisition		254	254
Concessions, brevets, marques & droits similaires		0	1
Autres immobilisations incorporelles		230	230
Total Immobilisations incorporelles	1.1	484	485
Autres immobilisations corporelles		20	22
Total Immobilisations corporelles	1.2	20	22
Immobilisations financières	1.3	672	1 200
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE		1 176	1 707
ACTIF CIRCULANT			
Stocks	2	5 505	3 001
Clients et comptes rattachés	3	41 791	25 273
Autres créances et comptes de régularisation	4	15 107	10 610
Disponibilités	5	7 016	2 254
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT		69 419	41 138
TOTAL DE L'ACTIF		70 595	42 845

BILAN PASSIF CONSOLIDE

En milliers d'euros	Note	31 décembre 2018	31 décembre 2017
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital social		1 013	1 013
Réserves consolidées		534	173
Autres réserves		0	0
Résultat groupe		1 011	361
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>	<b>6</b>	<b>2 558</b>	<b>1 547</b>
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>		<b>1 405</b>	<b>(62)</b>
<b>PROVISIONS</b>	<b>7</b>	<b>3 534</b>	<b>4 031</b>
<b>DETTES</b>			
Emprunts et dettes financières	8	30 867	17 444
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9	14 478	9 431
Autres dettes et comptes de régularisation	10	17 752	10 455
<b>TOTAL DES DETTES</b>		<b>63 098</b>	<b>37 330</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>70 595</b>	<b>42 845</b>

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

En milliers d'euros	Note	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Chiffre d'affaires	11	51 735	27 916
Autres produits d'exploitation		10	2
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>51 745</b>	<b>27 918</b>
Achats consommés – Filiales Projet	12	(44 849)	(23 009)
Achat consommés - Holdings	12	(2 844)	(1 770)
Autres charges d'exploitation		(33)	(17)
Impôts et taxes		(585)	(489)
Charges de personnel	13	(1 237)	(961)
Dotations / Reprises aux amortissements et provisions	15	2 534	909
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION</b>		<b>(47 014)</b>	<b>(25 337)</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>4 731</b>	<b>2 581</b>
(Charges) et produits financiers	16	(555)	(584)
(Charges) et produits exceptionnels	17	(2 063)	(285)
Impôts sur les résultats	18	(1 199)	(1 375)
<b>RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES</b>		<b>914</b>	<b>338</b>
Intérêts minoritaires		97	23
<b>RESULTAT NET (part du groupe)</b>		<b>1 011</b>	<b>361</b>
Résultat par action en euros	19	0,10	0,04
Résultat dilué par action en euros	19	0,10	0,04

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE

En milliers d'euros	31 décembre 2018	31 décembre 2017
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>		
Résultat net des sociétés intégrées	914	338
<i>Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :</i>		
Amortissements et provisions	(1 897)	(834)
Variation des impôts différés	972	1 016
Plus ou moins-values de cession, nettes d'impôt	(62)	0
= Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	(73)	520
<i>Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité :</i>		
Stocks	1 461	(8)
Créances d'exploitation	(16 287)	(16 041)
Dettes d'exploitation	8 073	1 353
= Flux net de trésorerie généré par l'activité	(6 826)	(14 176)
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>		
Acquisitions d'immobilisations		
<i>Incorporelles</i>	0	(230)
<i>Corporelles</i>	(14)	(6)
<i>Financières</i>	(569)	(1 018)
Cessions d'immobilisations, nettes d'impôt	0	0
Incidence des variations de périmètre	(616)	(338)
= Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(1 199)	(1 592)
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	0	0
Augmentation/Réduction de capital en numéraire	0	0
Emission d'instruments de capitaux propres	0	1 477
Variations des emprunts et dettes financières divers	12 783	13 922
= Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	12 783	15 399
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>		
	4 758	(369)
Trésorerie d'ouverture	2 242	2 611
Trésorerie de clôture (Note 5)	7 000	2 242
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	4 758	(369)

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

En millions d'euros	Capital	Réserves consolidées	Autres réserves	Résultat de l'exercice	Total Part Groupe	Intérêts minoritaires	Total Capital/Propres
Situation au 31.12.2016	1 000	-	(1 289)	-	(289)	44	(245)
Résultat de l'exercice	-	-	-	361	361	(23)	338
Affectation du résultat	-	-	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation de capital	13	-	(13)	-	-	-	-
Emission d'instruments de capitaux propres	-	-	1 477	-	1 477	-	1 477
Variations de périmètre	-	-	(2)	-	(2)	(83)	(85)
Situation au 31.12.2017	1 013	-	173	361	1 547	(62)	1 485
Situation au 01.01.2018	1 013	-	173	361	1 547	(62)	1 485
Résultat de l'exercice	-	-	-	1 011	1 011	(97)	914
Affectation du résultat	-	-	361	(361)	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-
Emission d'instruments de capitaux propres	-	-	-	-	-	-	-
Variations de périmètre	-	-	-	-	-	1 564	1 564
Situation au 31.12.2018	1 013	-	534	1 011	2 558	1 405	3 963

## ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

### 1 – GENERALITES ET COMPARABILITE

#### 1.1. Généralités

La société UNITI SA a été constituée en 2012 avec pour activité principale la réalisation de promotion immobilière de logements sociaux et intermédiaires. Le groupe développe en France une offre de résidences vendues « clés en mains » à des bailleurs sociaux qui les exploitent. UNITI, grâce à une forte maîtrise des coûts de construction, permet aux bailleurs sociaux de remplir leurs objectifs de production, et aux collectivités, de répondre aux impératifs de la législation sur le nombre de logements sociaux obligatoires sur une commune.

Le 19 mai 2015, la société UNITI s'est introduite à la Bourse de Paris Euronext Access, au prix de 5,21€ l'action. La valeur globale de la société était évaluée à 52,1 millions d'Euros au jour de son introduction (10 millions d'actions). Au 27 février 2019, le cours de l'action s'établit à 3,30€.

Les émetteurs cotés sur Euronext Paris (marché réglementé) doivent établir leurs comptes consolidés selon les IFRS. En revanche, les sociétés cotées sur Euronext Access (marché non réglementé) publient leurs comptes consolidés selon les règles françaises.

Les comptes consolidés sont établis selon les « nouvelles règles et méthodes relatives aux comptes consolidés » approuvées par arrêté du 22 juin 1999 portant homologation du règlement 99-02 du Comité de Réglementation Comptable et mises à jour par le règlement 2005-10 du Comité de la Réglementation Comptable.

Les comptes consolidés présentent un bilan, un compte de résultat et une annexe aux comptes consolidés incluant un tableau de variation des capitaux propres, ainsi qu'un tableau des flux de trésorerie.

#### 1.2. Comparabilité

Néant.

#### 1.3. Faits marquants

Lors de l'assemblée générale extraordinaire tenue le mercredi 28 février 2018, la société a approuvé le changement de mode de gouvernance du Groupe qui se traduit par le passage d'une société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance à une société anonyme avec Conseil d'Administration. A l'issue de l'Assemblée générale, le Conseil d'Administration a désigné son Président-Directeur-Général, Monsieur Stéphane ORIA.

Le 18 juillet 2018 le Groupe UNITI a livré la Résidence « Emeraude » à Saint-Jory dans le département de la Haute-Garonne (20 logements locatifs sociaux) au bailleur Groupe SNI-Nouveau Logis Méridional et le 03 septembre 2018, la Résidence « Pierre et Marie Curie » à Beaurains dans le département du Pas-de-Calais (16 logements locatifs sociaux) au bailleur SIA HABITAT.

## 2 - PRINCIPES DE CONSOLIDATION

### 2.1. Périmètre de Consolidation

Les sociétés retenues pour la consolidation sont celles dont la société mère contrôle directement ou indirectement plus de 20% des droits de vote à l'exclusion des sociétés ne présentant pas, de par leur taille, un caractère significatif.

Seule la méthode de l'intégration globale a été utilisée car toutes les sociétés sont contrôlées de manière exclusive (détention directe ou indirecte de plus de 50% des droits de vote).

2.2. Liste des sociétés consolidées

SOCIÉTÉ	N° SIREN	% d'intérêt Décembre 2018	% d'intérêt Décembre 2017
UNITI SA 28 AV DE FRIEDLAND, 75008 PARIS	789 821 535	100.00%	100.00%
ANEMONE SCCV 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	793 986 514	100.00%	95.00%
BEGONIA SCCV 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	797 698 628	100.00%	100.00%
CLOS D'ALEXANDRA SCCV 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	790 154 629	100.00%	100.00%
CLOS D'AMANDINE SCCV 2 RUE DU SAPHIR, 34300 AGDE	753 772 086	100.00%	95.00%
CLOS D'ENQUERAND SAS 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	790 358 345	94.71%	89.23%
COQUELICOT SCCV 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	798 169 991	100.00%	100.00%
EGLANTINE SAS 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	805 100 492	100.00%	100.00%
RESIDENCE GIANNI SCCV 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	790 084 263	100.00%	95.00%
CLOS SAINT JACQUES SCCV 9 QUAI LOUIS PASTEUR, 34200 SETE	752 361 220	100.00%	100.00%
MAS BEDOS EURL 2 RUE DU SAPHIR, 34300 AGDE	802 187 468	100.00%	100.00%
CLOS DES OLIVIERS SARL 2 RUE DU SAPHIR, 34300 AGDE	800 203 564	98,02%	98,02%
TOULON ESTEREL SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	810 220 384	100.00%	100.00%
FONCIERE UNITI SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	810 996 413	100.00%	100.00%
GUSTAVE EIFFEL SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	811 174 366	100.00%	100.00%
STANDING SENIORS SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	811 324 946	100.00%	100.00%
UNITI ACCESSION SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	811 396 019	100.00%	100.00%
DRAGUIGNAN ESTEREL SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	811 401 413	100.00%	100.00%
FAC SAINT JEROME SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	811 684 349	0.00%	100.00%
CLAUDE MONET SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	811 892 157	100.00%	100.00%
SAJN BEL TILLION SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	811 822 782	100.00%	100.00%
CLOS DE JADE SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	812 233 062	100.00%	100.00%
RESIDENCE LES CAMELIAS SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	812 254 647	100.00%	100.00%
L'EMERAUDE SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	812 255 941	100.00%	100.00%
CLOS MARION 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	812 255 917	100.00%	100.00%

SENAS ALPILLES 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	810 183 590	100.00%	100.00%
L'AMARYLLIS 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	820 406 312	100.00%	100.00%
L'OPALE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	818 614 885	100.00%	100.00%
LE DOMAINE DES PINS 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	818 515 015	100.00%	100.00%
LES JARDINS D'IRIS 1 RUE DE LA CROIX DE LA MISSION, 34210 OUPIA	478 556 657	100.00%	100.00%
RESIDENCE SAINT JULIEN 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	819 550 203	100.00%	100.00%
LES TERRASSES DE KASSANDRA 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	819 586 991	100.00%	100.00%
GRENADE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	819 617 796	100.00%	100.00%
RESIDENCE DIEGO 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	819 698 069	100.00%	100.00%
LE CLOS MATTY 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	819 697 871	100.00%	100.00%
LE JARDIN D'AMBRE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	819 839 101	100.00%	100.00%
LES JARDINS DE CLEIA 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	812 233 062	100.00%	100.00%
LES JARDINS D'EMILIE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	820 367 613	100.00%	100.00%
SEQUOIA 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	820 366 557	100.00%	100.00%
LE SQUARE CRISTAL 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	820 377 356	100.00%	100.00%
RESIDENCE CASSIOPEE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	820 430 189	100.00%	100.00%
L'AGATE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	820 430 080	100.00%	100.00%
ANTARES 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	821 059 227	100.00%	100.00%
HARMONY 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	821 064 953	100.00%	100.00%
ALHENA 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	821 215 985	100.00%	100.00%
EUCALYPTUS 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	821 511 803	100.00%	100.00%
ASTILBE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	821 648 177	100.00%	100.00%
L'ORANGER 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	821 622 362	100.00%	100.00%
LE CLOS D'ESMEE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	822 401 048	100.00%	100.00%
OUSSEA 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	822 989 091	100.00%	100.00%
LE CLOS DE LORENE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	823 032 057	100.00%	100.00%
LE LOUISIANE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	822 989 109	0.00%	100.00%

LE CLAUDE SAINT AMAND 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	531 728 350	0.00%	99.99%
UNITI NORD DE France 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	813 808 417	100.00%	100.00%
PIERRE ET MARIE CURIE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	817 544 273	100.00%	100.00%
CLOS MENNEVEUX 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	819 643 396	100.00%	100.00%
L'ABAYETTE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	819 659 053	100.00%	100.00%
LE CLOS KENNEDY 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	823 429 071	100.00%	100.00%
LE CLOS BASTION 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	823 430 921	100.00%	100.00%
CLOS DE LA CONVENTION 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	824 418 362	100.00%	100.00%
EDEN 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	827 757 642	100.00%	100.00%
LILAS 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	827 733 833	100.00%	100.00%
ODYSSEE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	827 733 825	100.00%	100.00%
L'AUBE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	840 999 080	100.00%	0.00%
LE JARDIN DES FLEURS 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	841 002 991	100.00%	0.00%
LE CLOS DES ROSES 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	841 002 884	100.00%	0.00%
BELBOSC 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	833 821 697	50.10%	0.00%
MARMANDE GALERIE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	837 919 315	100.00%	0.00%
VEROUN 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	827 733 825	99.00%	0.00%
L'UNION 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	815 197 934	50.17%	0.00%
LE CLOS MAXIME 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	501 737 969	50.00%	0.00%
LE GABRIEL 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	840 999 072	100.00%	0.00%

### 3 - PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION

#### 3.1. Dates d'arrêté des comptes

Les sociétés consolidées clôturent leurs comptes annuels le 31 décembre 2018.

#### 3.2. Prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat des programmes

Le chiffre d'affaires consolidé représente le montant de l'activité de promotion de logements sociaux, après élimination des opérations intra-groupe. 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.

- Chiffre d'affaires et marge à l'avancement

Le chiffre d'affaires et la marge comptabilisés au cours d'un exercice, correspondent au montant total des transactions actées portant sur tous les lots vendus à la date de clôture de l'exercice, et pondéré par le pourcentage d'avancement technique.

Le chiffre d'affaires ainsi que les résultats des programmes immobiliers comptabilisés selon la méthode de l'avancement, doivent être constitués tant d'un critère d'avancement technique de l'opération que d'un avancement commercial caractérisé par la signature avec les clients des actes transférant les risques et avantages.

L'avancement technique correspond au prix de revient stocké et engagé (coût d'acquisition du terrain inclus) par rapport au prix de revient budgété ou par un indicateur de l'avancement physique des travaux.

L'avancement commercial correspond au chiffre d'affaires résultant des actes transférant les risques et avantages rapporté au chiffre d'affaires total budgété.

La marge à terminaison est déterminée par différence entre :

- Les produits prévisionnels de l'opération, évalués en fonction des données prévisionnelles des contrats de chaque opération,
- Les coûts prévisionnels permettant la réalisation des programmes immobiliers. Ces coûts prévisionnels sont constitués exclusivement des coûts de revient directement affectables à chaque opération.

Le résultat à l'avancement est déterminé à partir de la marge à terminaison prévisionnelle du programme immobilier pondérée par l'avancement technique ainsi que par l'avancement commercial.

- Coûts de structure

Les coûts de structure comprennent les coûts de publicité, ainsi que les honoraires de gestion, qui sont comptabilisés en charges lorsqu'ils sont encourus.

- Frais financiers

Les coûts d'emprunts des opérations pour lesquelles le terrain a été acquis et financé sont inclus dans le coût de revient et passés en charge selon la méthode de l'avancement ci-dessus.

- Pertes à terminaison

Dans le cas où une perte est identifiée sur un contrat déficitaire, elle est provisionnée dès l'exercice d'identification pour la partie du contrat restant à exécuter à la clôture. La provision est calculée à partir de la marge nette négative du programme, retraitée des frais financiers futurs et est ajustée à chaque

clôture ultérieure en fonction du dégagement du résultat comptable de l'opération et des éventuelles évolutions de la marge projetée, telle qu'indiquée par le budget de programmes remis à jour. La perte à terminaison est comptabilisée au poste de « Provisions » au passif du bilan.

- Etudes préalables

Les études préalables au lancement des opérations de promotion sont incluses dans les stocks si la probabilité de réalisation de l'opération est élevée. Dans le cas contraire, en cas de risque de désistement, ces frais sont constatés en charges de l'exercice par le biais d'une dépréciation.

### 3.3. Immobilisations incorporelles et corporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux, à leur coût de production pour les actifs produits par l'entreprise, à leur valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit et par voie d'échange.

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue. Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés à l'acquisition, sont rattachés à ce coût d'acquisition. Tous les coûts qui ne font pas partie du prix d'acquisition de l'immobilisation et qui ne peuvent pas être rattachés directement aux coûts rendus nécessaires pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner conformément à l'utilisation prévue, sont comptabilisés en charges.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire de la durée de vie prévue.

	Mode	Durée
Matériel informatique	Linéaire	3 ans
Mobilier	Linéaire	10 ans
Matériel de bureau et informatique	Linéaire	5 à 10 ans

La durée d'amortissement retenue par simplification est la durée d'usage pour les biens non décomposables à l'origine.

Le groupe a apprécié à la date de clôture, en considérant les informations internes et externes à sa disposition, l'existence d'indices montrant que les actifs ont pu perdre notablement de la valeur.

### 3.4. Immobilisations financières

Il s'agit de dépôts et cautionnements versés.

### 3.5. Stocks

- Promotion immobilière en cours de construction

Les stocks sont évalués au coût de production de chaque programme selon la méthode de l'avancement technique des travaux décrite dans la note 3.1 « Prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat des programmes » de la présente annexe.

Le prix de revient comprend l'ensemble des coûts engagés pour la réalisation des programmes qui sont comptabilisés en charges de période. Il inclut les frais financiers relatifs aux acquisitions foncières.

Les études préalables au lancement des opérations de promotion sont incluses dans les stocks si la probabilité de réalisation de l'opération est élevée. Dans le cas contraire, en cas de risque de désistement, ces frais sont constatés en charges de l'exercice par le biais d'une dépréciation.

- Pertes de valeur

Lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et des en cours de production est inférieure à leur prix de revient, des dépréciations sont comptabilisées.

### 3.6. Créances

- Créances clients

Les créances clients sont pour l'essentiel composées de créances à court terme. Elles sont valorisées à leur valeur nominale et font l'objet d'une dépréciation dès que des difficultés de recouvrement apparaissent.

- Créances clients relatives aux contrats en cours de construction et VEFA

Les créances clients relatives aux programmes immobiliers en cours correspondent au chiffre d'affaires dégagé à l'avancement diminué des factures intermédiaires émises (appels de fonds effectués conformément à la réglementation en vigueur ou aux dispositions contractuelles). Si ce montant est positif, il constitue un actif (« montant dû par les clients ») et est enregistré au bilan sous la rubrique « clients et comptes rattachés ». S'il est négatif, il constitue un passif (« montant dû aux clients ») et est enregistré au bilan sous la rubrique « Autres dettes et comptes de régularisation ». Cette présentation a été appliquée à toutes les sociétés du groupe UNITI réalisant des opérations de VEFA en France.

### 3.7. Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement figurent au bilan pour leur valeur d'acquisition. Elles font, lorsque nécessaire, l'objet d'une provision calculée pour chaque ligne de titre d'une même nature, afin de ramener leur valeur au cours de clôture.

Conformément au principe de prudence, les plus-values latentes ne sont pas comptabilisées en compte de résultat.

### 3.8. Imposition différée

Les impôts différés sont calculés selon la méthode du report variable qui tient compte pour le calcul des conditions d'imposition connues à la clôture de l'exercice. Les taux d'impôts différés utilisés au 31 décembre 2018 sont les taux en vigueur. Les effets des modifications des taux d'imposition sont inscrits dans le résultat de l'exercice au cours duquel le changement est voté.

Les impôts différés concernent principalement le retraitement à l'avancement des contrats long terme.

Les déficits fiscaux reportables en avant donnent lieu à la constatation d'un produit (actif) d'impôt différé dans la mesure où ils compensent des dettes d'impôts différés. Ils ne donnent pas lieu à la constatation d'impôts actifs nets sauf si leur récupération sur une durée raisonnable est quasi-certaine.

### 3.9. Provisions pour risques et charges

Une provision est comptabilisée dès lors qu'il existe une obligation du groupe UNITI, résultant d'événements passés, dont l'extinction devrait se traduire pour le groupe par une sortie de ressources probable sans contrepartie au moins équivalente et dont le montant peut être estimé de façon fiable.

Les risques identifiés font l'objet d'un suivi régulier permettant d'arrêter le montant des provisions estimées nécessaires.

### 3.10. Information sectorielle

UNITI ne souhaite pas communiquer d'information sectorielle comme le prévoit le règlement 99-02.

### 3.11. Engagement retraite

Aucun engagement en matière de retraite n'a été contracté en dehors de ceux résultant des obligations légales.

Le groupe n'a pas opté pour la méthode préférentielle de comptabilisation de l'engagement de retraite dans ses comptes consolidés.

#### 4 -NOTES SUR LE BILAN ET LE COMPTE DE RESULTAT

##### NOTE 1 : Actif immobilisé

##### 1.1 Immobilisations incorporelles

En milliers d'euros	31 décembre 2017	Augmentations	Sorties	Variations de périmètre	Reclassement	31 décembre 2018
Concessions, brevets	44	-	-	-	-	44
Autres immobilisations incorporelles	231	-	-	(1)	-	230
<b>BRUT</b>	<b>275</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1)</b>	<b>-</b>	<b>274</b>
Concessions, brevets	(43)	(1)	-	-	-	(44)
Autres immobilisations incorporelles	(1)	-	-	1	-	-
<b>AMORTISSEMENT</b>	<b>(44)</b>	<b>(1)</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>(44)</b>
<b>NET</b>	<b>231</b>	<b>(1)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>230</b>

##### 1.2 Immobilisations corporelles

En milliers d'euros	31 décembre 2017	Augmentations	Sorties	Variations de périmètre	Reclassement	31 décembre 2018
Mobilier, matériel de bureau, informatique	1	-	-	-	-	1
Autres immobilisations corporelles	52	14	-	-	-	66
<b>BRUT</b>	<b>53</b>	<b>14</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>67</b>
Mobilier, matériel de bureau, informatique	-	(1)	-	-	-	(1)
Autres immobilisations corporelles	(30)	(15)	-	-	-	(46)
<b>AMORTISSEMENT</b>	<b>(31)</b>	<b>(16)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(47)</b>
<b>NET</b>	<b>22</b>	<b>(2)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>20</b>

### 1.3 Immobilisations financières

En milliers d'euros	31 décembre 2017	Augmentations	Sorties	Variations de périmètre	Reclassement	31 décembre 2018
Titres de participation	1 021	294	-	-	(1 000)	315
Autres créances rattachées	-	-	-	-	-	-
Prêts, cautionnements et autres créances > 1 an	-	-	-	-	-	-
Prêts, cautionnements et autres créances	179	275	-	(97)	-	357
<b>BRUT</b>	<b>1 200</b>	<b>569</b>		<b>(97)</b>	<b>(1 000)</b>	<b>672</b>
<b>PROVISIONS</b>						
<b>NET</b>	<b>1 200</b>	<b>569</b>		<b>(97)</b>	<b>(1 000)</b>	<b>672</b>

### NOTE 2 : Stocks d'en-cours de production

En milliers d'euros	31 décembre 2018	31 décembre 2017
En-cours de production	5 505	3 001
Dépréciation sur stocks	-	-
<b>Valeur nette stocks des en-cours</b>	<b>5 505</b>	<b>3 001</b>

### NOTE 3 : Clients et comptes rattachés

En milliers d'euros	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Brut	42 026	25 467
Provisions	(235)	(194)
<b>Total net clients et comptes rattachés</b>	<b>41 791</b>	<b>25 273</b>

Les échéances des créances clients et comptes rattachés sont toutes à moins d'un an.

NOTE 4 : Autres créances et comptes de régularisation

en milliers d'euros	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Créances fiscales et sociales	10 645	6 220
Impôts différés	308	507
Autres créances d'exploitation	1 536	1 536
Charges constatées d'avance	858	1 530
Autres créances	1 760	816
Total valeur brute	15 107	10 610
Provisions	-	-
Total net des autres créances et comptes de régularisation	15 107	10 610

Les échéances des autres créances et comptes de régularisation sont toutes à moins d'un an.

NOTE 5 : Valeurs mobilières de placement et disponibilités

En milliers d'euros	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Valeurs mobilières de placement	-	-
Disponibilités	7 016	2 254
Total de la trésorerie active	7 016	2 254
Concours Bancaires Courants	(16)	(12)
Total de la trésorerie passive	(16)	(12)
Total trésorerie nette (Bilan)	7 000	2 242

NOTE 6 : Capitaux propres consolidés

Au 31 décembre 2018, le capital de la Société UNITI SA est composé de 10 125 000 actions d'une valeur nominale de 0,10 Euro, entièrement libéré.

Evolution du nombre d'actions :

En nombre d'actions	31 décembre 2018
A l'ouverture de l'exercice	10 125 000
Augmentation de capital	-
Diminution de capital	-
A la clôture de l'exercice	10 125 000

NOTE 7 : Provisions

En milliers d'euros	Provisions pour pertes à terminaison	Provisions pour autres charges et litiges	Impôts différés	Total
Situation au 31.12.2017	2 559	436	1 036	4 031
Dotations	101	-	887	988
Reprises utilisées	(2 270)	(422)	-	(2 692)
Reprises non utilisées	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	425	425
Reclassements	-	-	782	782
Situation au 31.12.2018	390	14	3 130	3 534

NOTE 8 : Emprunts et dettes financières

- Ventilation par nature

En milliers d'euros	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Emprunts obligataires	26 310	14 546
Emprunts auprès des établissements de crédit	2 991	1 926
Autres emprunts et dettes assimilées	1 469	919
Concours bancaires (trésorerie passive)	16	12
Dettes rattachées à des participations	81	41
<b>Total des emprunts et des dettes financières</b>	<b>30 867</b>	<b>17 444</b>

- Ventilation par échéance

En milliers d'euros	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Emprunts et dettes à moins d'un an	12 111	8 818
Emprunts et dettes de 1 à 5 ans	18 756	5 350
Emprunts et dettes à plus de cinq ans	-	3 276
<b>Total des emprunts et dettes financières</b>	<b>30 867</b>	<b>17 444</b>

NOTE 9 : Dettes fournisseurs et comptes rattachés

En milliers d'euros	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Dettes fournisseurs	14 478	9 431
<b>Total des dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>14 478</b>	<b>9 431</b>

Toutes les échéances des dettes fournisseurs sont à moins d'un an.

NOTE 10 : Autres dettes et comptes de régularisation

En milliers d'euros	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Impôts sur les bénéfices	274	618
Avances et acomptes reçus sur commandes	0	82
Dettes fiscales et sociales	10 264	5 530
Autres dettes	7 214	4 225
Produits constatés d'avance	-	-
<b>Total des autres dettes et comptes de régularisation</b>	<b>17 752</b>	<b>10 455</b>

Les échéances des autres dettes et comptes de régularisation sont toutes à moins d'un an.

NOTE 11 : Chiffre d'affaires

En milliers d'euros	31 décembre 2018	31 décembre 2017
France	51 735	27 916
International	0	0
Total Chiffre d'Affaires	51 735	27 916

NOTE 12 : Achats consommés

En milliers d'euros	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Achat m.p., fournit. & aut. appro.	(10 433)	(8 870)
Achats études & prestations de services	(28 808)	(11 666)
Achats non stockés matériels & fournit.	(40)	(13)
Redevances de crédit-bail	0	(3)
Locations et charges locatives	(1)	(1)
Entretien et réparations	0	(4)
Primes d'assurance	(1 139)	(287)
Rémun. d'intermédiaires & honoraires	(1 416)	(1 198)
Honoraires des commissaires aux comptes	(44)	(71)
Pub., publication, relations publiques	(11)	(2)
Déplacements, missions et réceptions	(1)	(1)
Frais postaux et de télécommunications	(9)	(0)
Services bancaires et assimilés	(69)	(70)
Autres charges externes	(2 878)	(823)
Total des achats consommés – Filiales Projet	(44 849)	(23 009)
Autres achats et charges externes	(2 844)	(1 770)
Total des achats consommés - Holdings	(2 844)	(1 770)

NOTE 13 : Charges de personnel

En milliers d'euros	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Salaires et traitements	(861)	(686)
Charges sociales	(377)	(261)
Autres charges de personnel	1	(14)
Total Charges de personnel	(1 237)	(961)

NOTE 14 : Effectifs moyens

	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Cadres	14	7
Employés	7	7
Total des effectifs	21	14

NOTE 15 : Dotations / Reprises aux amortissements et aux provisions

En milliers d'euros	31 décembre 2018	31 décembre 2017
<b>Dotations aux amortissements et aux provisions</b>		
- immobilisations incorporelles	(1)	(15)
- immobilisations corporelles	(16)	(14)
- actif circulant	(234)	(1 395)
- risques et charges	(101)	(1 623)
Total des dotations aux amortissements et aux provisions	(352)	(3 047)
<b>Reprises sur amortissements et sur provisions</b>		
- actif circulant	194	1 418
- risques et charges	2 692	2 538
Total des reprises sur amortissements et sur provisions	2 886	3 956
Total dotations / reprises aux amortissements et aux provisions	2 534	909

NOTE 16 : Charges et produits financiers

En milliers d'euros	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Revenus des VMP	-	3
Autres produits financiers	237	92
<b>Total des produits financiers (hors change)</b>	<b>237</b>	<b>95</b>
Intérêts des emprunts et des découverts	(409)	(267)
Autres charges financières	(4)	(360)
Dotations financières	(379)	(52)
<b>Total des charges financières (hors change)</b>	<b>(792)</b>	<b>(679)</b>
<b>Total des charges et produits financiers</b>	<b>(555)</b>	<b>(584)</b>

NOTE 17 : Charges et produits exceptionnels

En milliers d'euros	31 décembre 2018	31 décembre 2017
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits de cession de titres	80	2
Autres produits exceptionnels	82	523
<b>Total</b>	<b>162</b>	<b>525</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges except. sur exercices antérieurs	(14)	0
VNC des titres cédés	(39)	(2)
+/- value de consolidation	21	0
Autres chargés exceptionnelles	(2 193)	(807)
<b>Total</b>	<b>(2 224)</b>	<b>(809)</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>(2 063)</b>	<b>(285)</b>

NOTE 18 : Impôts sur le résultat

- Ventilation entre impôts différés et impôts exigibles au compte de résultat

En milliers d'euros	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Impôt exigible	(227)	(359)
Impôt différé	(972)	(1 016)
<b>Total des impôts sur les résultats</b>	<b>(1 199)</b>	<b>(1 375)</b>

- Ventilation des impôts différés nets comptabilisés par grandes catégories

En milliers d'euros	31 décembre 2018
Retraitements (méthode à l'avancement)	(972)
<b>Total des impôts différés nets</b>	<b>(972)</b>

- Rapprochement entre la charge d'impôt théorique et la charge d'impôt réelle

En milliers d'euros	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Résultat net des entreprises intégrées (avant amortissement des écarts d'acquisitions)	914	338
Impôt sur les résultats (charge)	1 199	1 375
Résultat avant impôt des entreprises intégrées	2 113	1 713
Charge d'impôt théorique à 33.33%	704	571
- Différences permanentes	(181)	(235)
- Activation de déficits fiscaux antérieurs	-	-
- Défis non activés	819	1 065
- Différence de taux d'impôt	(143)	-
- Autres	-	(26)
Charge ou produit d'impôt réel	1 199	1 375

NOTE 19 : Résultat par action

- Résultat de base par action

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat net part du groupe par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice.

En euros	31 décembre 2018
Résultat net part du groupe	1 010 910
Nombre pondéré d'actions en circulation	10 125 000
Résultat de base par action	0,0998

	Nombre de titres
Actions	10 125 000
Actions propres	-
Nombre pondéré d'actions en circulation	10 125 000

- Résultat dilué par action

Le résultat dilué par action est calculé en divisant le résultat net part du groupe par le nombre d'actions en circulation majoré de toutes les actions ordinaires potentielles dilutives. Les actions potentielles dilutives comprennent notamment les BSPCE, les stocks options, les bons de souscription d'actions émis par le groupe ainsi que les actions gratuites.

NOTE 20 : Engagements hors bilan

En milliers d'euros	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Engagements donnés	-	-
Total	-	-