

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 26/02/2021 sous le numéro de dépôt 15404

**AUDIT CPA**  
71 Avenue Victor Hugo  
75116 PARIS

Membre de la Compagnie Régionale  
des Commissaires aux comptes de Paris

**Fabrice CAILLETTE**  
ZAE de Rochebelle  
30120 AVEZE

Membre de la Compagnie Régionale  
des commissaires aux comptes de Nîmes

**UNITI**

SA au capital de 1 240 129 €

73 boulevard Haussmann

75008 PARIS

**RAPPORT  
DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
SUR LES COMPTES CONSOLIDES**

Exercice clos le 31 décembre 2019

## **UNITI**

Société Anonyme au capital de 1 240 129€

73 boulevard Haussmann 75008 PARIS

R.C.S. PARIS 789 821 535

---

### **RAPPORT**

#### **DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

#### **SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS**

Exercice clos le 31 décembre 2019

---

A l'assemblée générale de la société UNITI,

#### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société UNITI relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le conseil d'administration le 13 mai 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise Covid-19.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard des règles et principes comptables français, 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

#### **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 des commissaires 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 1er janvier 2019 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.

## **Observation**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points suivants exposés dans les notes 4 et 23 de l'annexe sur les comptes consolidés concernant :

- Autres créances et comptes de régularisation (page 22 de l'annexe) ;
- Faits marquants survenus après la clôture de la période (p.29 de l'annexe).

## **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.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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.

Votre groupe constate les résultats sur les contrats à long terme selon les modalités décrites dans la note 3.2 de l'annexe « Prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat des programmes ». Ces résultats sont dépendants des estimations à terminaison réalisées par la direction.

Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté notamment à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent les évaluations des résultats à terminaison de ces contrats et à revoir les calculs effectués par la société.

## **Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration arrêté le 13 mai 2020. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes .

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

## **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 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 des commissaires 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 société.

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 ;

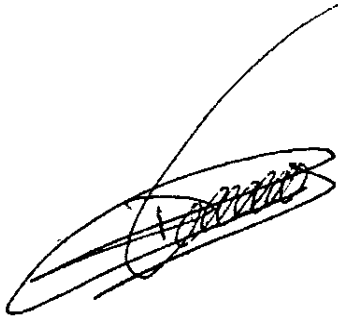
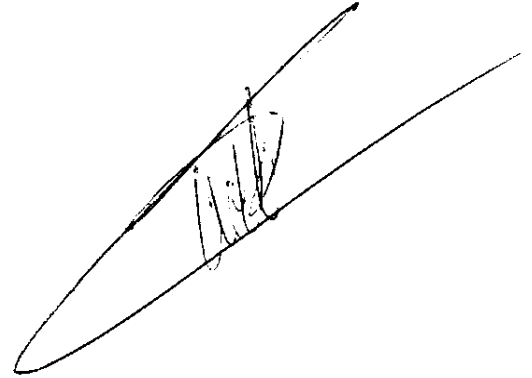
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Fait à Paris, le 14 mai 2020

Audit CPA

Fabrice CAILLETTE

Représenté par Philippe de Revièrs

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Philippe de Revièrs', enclosed within a large, loopy oval scribble.A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Fabrice Caillette', enclosed within a large, loopy oval scribble.

Les commissaires aux comptes

## GROUPE UNITI

73 boulevard Haussmann  
75008 PARIS

## COMPTES CONSOLIDES

Arrêté du 31 décembre 2019



SOMMAIRE  
des comptes consolidés

BILAN ACTIF CONSOLIDE .....	3
BILAN PASSIF CONSOLIDE.....	4
COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE.....	5
TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE .....	6
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES .....	7
ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES.....	8

BILAN ACTIF CONSOLIDE

En milliers d'euros	Note	31 décembre 2019	31 décembre 2018
		Net	Net
<b>CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE</b>		-	-
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>			
Ecart d'acquisition	1.1	254	254
Concessions, brevets, marques & droits similaires	1.2	30	0
Autres immobilisations incorporelles	1.2	310	230
<b>Total Immobilisations incorporelles</b>		<b>594</b>	<b>484</b>
Autres immobilisations corporelles		70	20
<b>Total Immobilisations corporelles</b>	<b>1.3</b>	<b>70</b>	<b>20</b>
Immobilisations financières	1.4	487	672
Titres mis en équivalence		201	-
<b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>		<b>1 352</b>	<b>1 176</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>			
Stocks	2	4 607	5 505
Clients et comptes rattachés	3	73 321	41 791
Autres créances et comptes de régularisation	4	18 827	15 107
Disponibilités	5	15 455	7 016
<b>TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT</b>		<b>112 210</b>	<b>69 419</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>113 563</b>	<b>70 595</b>

BILAN PASSIF CONSOLIDE

En milliers d'euros	Note	31 décembre 2019	31 décembre 2018
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital social		1 240	1 013
Primes liées au capital		5 550	-
Actions propres		(47)	-
Réserves consolidées		1 546	534
Autres réserves		-	-
Résultat groupe		1 594	1 011
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>	<b>6</b>	<b>9 882</b>	<b>2 558</b>
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>		<b>6 263</b>	<b>1 405</b>
<b>PROVISIONS</b>	<b>7</b>	<b>4 761</b>	<b>3 534</b>
<b>DETTES</b>			
Emprunts et dettes financières	8	56 216	30 867
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9	15 797	14 478
Autres dettes et comptes de régularisation	10	20 644	17 752
<b>TOTAL DES DETTES</b>		<b>92 657</b>	<b>63 098</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>113 563</b>	<b>70 595</b>

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

En milliers d'euros	Note	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Chiffre d'affaires	11	70 664	51 735
Autres produits d'exploitation		(253)	10
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>70 411</b>	<b>51 745</b>
Achats consommés – Filiales Projet	12	(60 917)	(44 849)
Achat consommés - Holdings	12	(4 757)	(2 844)
Autres charges d'exploitation		(55)	(33)
Impôts et taxes		(192)	(585)
Charges de personnel	13	(1 604)	(1 237)
Dotations / Reprises aux amortissements et provisions	15	977	2 534
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION</b>		<b>(66 548)</b>	<b>(47 014)</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>3 862</b>	<b>4 731</b>
(Charges) et produits financiers	16	(1 868)	(555)
(Charges) et produits exceptionnels	17	667	(2 063)
Impôts sur les résultats	18	(947)	(1 199)
<b>RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES</b>		<b>1 713</b>	<b>914</b>
Quote-part de résultat mis en équivalence		(22)	-
<b>RESULTAT NET CONSOLIDE</b>		<b>1 691</b>	<b>914</b>
Intérêts minoritaires		97	(97)
<b>RESULTAT NET (part du groupe)</b>		<b>1 594</b>	<b>1 011</b>
Résultat par action en euros	19	0,13	0,10
Résultat dilué par action en euros	19	0,13	0,10

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE

En milliers d'euros	31 décembre 2019	31 décembre 2018
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>		
Résultat net des sociétés intégrées	<b>1 691</b>	<b>914</b>
<i>Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :</i>		
Amortissements et provisions	40	(1 897)
Variation des impôts différés	707	972
Plus ou moins-values de cession, nettes d'impôt	(948)	(62)
Elimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence	22	-
<b>= Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>	<b>1 512</b>	<b>(73)</b>
<i>Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité :</i>		
Stocks	1 068	1 461
Créances d'exploitation	(33 978)	(16 287)
Dettes d'exploitation	5 705	8 073
<b>= Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>(25 693)</b>	<b>(6 826)</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>		
Acquisitions d'immobilisations		
<i>Incorporelles</i>	(336)	-
<i>Corporelles</i>	(65)	(14)
<i>Financières</i>	(55)	(569)
Cessions d'immobilisations, nettes d'impôt	-	-
Incidence des variations de périmètre	(163)	(616)
<b>= Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>(619)</b>	<b>(1 199)</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-	-
Augmentation/Réduction de capital en numéraire de la société mère	5 620	-
Augmentation/Réduction de capital en numéraire des filiales	6 032	-
Acquisitions / cession d'actions propres	(47)	-
Emission d'instruments de capitaux propres	-	-
Variations des emprunts et dettes financières divers	23 063	12 783
<b>= Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>34 668</b>	<b>12 783</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>		
	<b>8 355</b>	<b>4 758</b>
Trésorerie d'ouverture	7 000	2 242
Trésorerie de clôture (Note 5)	15 355	7 000
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>8 355</b>	<b>4 758</b>

**VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS**

En milliers d'euros	Capital	Primes liées au capital	Actions propres	Réserves Consolidées	Résultat de l'exercice	Total Part Groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux Propres
<b>Situation au 31.12.2017</b>	<b>1 013</b>	-	-	<b>173</b>	<b>361</b>	<b>1 547</b>	<b>(62)</b>	<b>1 485</b>
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	1 011	1 011	(97)	<b>914</b>
Affectation du résultat	-	-	-	361	(361)	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Emission d'instruments de capitaux propres	-	-	-	-	-	-	-	-
Variations de périmètre	-	-	-	-	-	-	1 564	<b>1 564</b>
<b>Situation au 31.12.2018</b>	<b>1 013</b>	-	-	<b>534</b>	<b>1 011</b>	<b>2 558</b>	<b>1 405</b>	<b>3 963</b>
<b>Situation au 01.01.2019</b>	<b>1 013</b>	-	-	<b>534</b>	<b>1 011</b>	<b>2 558</b>	<b>1 405</b>	<b>3 963</b>
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	1 594	1 594	97	<b>1 691</b>
Affectation du résultat	-	-	-	1 011	(1 011)	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation de capital	227	5 955	-	-	-	6 182	-	<b>6 182</b>
Emission d'instruments de capitaux propres	-	-	-	-	-	-	-	-
Annulation des actions propres	-	-	(47)	-	-	(47)	-	<b>(47)</b>
Variations de périmètre	-	-	-	-	-	-	4 760	<b>4 760</b>
<b>Situation au 31.12.2019</b>	<b>1 240</b>	<b>5 550</b>	<b>(47)</b>	<b>1 546</b>	<b>1 594</b>	<b>9 882</b>	<b>6 263</b>	<b>16 145</b>

## 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 en Bourse sur le marché libre d'EURONEXT Paris, au prix de 5,12€ l'action. La valeur globale de la société était évaluée à 51,2 millions d'Euros au jour de son introduction. (10 millions d'actions).

Depuis le 23 juillet 2019, les actions UNITI sont négociés sur le marché EURONEXT Growth (compartiment E1 – placement privé). Les titres sont cotés sous le même code ISIN (FR0012709160) et le mnémonique deviendra ALUNT.

Au 31 décembre 2019, le cours de l'action s'établit à 2,48€.

Les émetteurs cotés sur Paris EURONEXT (marché réglementé) doivent établir leurs comptes consolidés selon les IFRS. En revanche, les sociétés cotées sur EURONEXT Growth, précédemment ALTERNEXT, (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

##### 1.3.1. Eléments juridiques notables

- i. Entrée au capital d'un fonds géré par PGIM Real Estate

Le Conseil d'administration d'UNITI réuni le 11 juillet 2019, a mis en œuvre la délégation de compétence votée par l'assemblée générale du 28 juin 2019 afin de décider l'augmentation de capital réservée à la société SILVER HOLDING SAS, intégralement détenue par un fonds géré par PGIM Real Estate.

D'un montant total de 6,2 M€, elle est réalisée par l'émission et l'admission de 2 276 290 actions nouvelles au prix unitaire de 2,716 €. A l'issue de cette opération, le capital d'UNITI sera composé de 12 401 290 actions et droits de vote.

Cet investissement au capital d'UNITI est accompagné de l'acquisition d'un bloc d'actions représentant 20% du capital jusqu'alors détenu par MUTUAL COLORS CAPITAL PARTNERS.

Au terme de ces opérations, SILVER HOLDING SAS détient 34,68% du capital et des droits du vote d'UNITI et dans ce cadre, dispose désormais d'une représentation au Conseil d'administration avec la nomination à compter de ce jour de M. Jocelyn de VERDELON et de M. Nabil MABED, représentants permanents de SILVER HOLDING SAS.

ii. Création d'UNITI CROISSANCE, joint-venture (JV) entre UNITI et PGIM Real Estate (via SILVER HOLDING SAS)

UNITI et SILVER HOLDING SAS ont créé UNITI CROISSANCE, joint-venture détenue à parité par les deux partenaires. La gouvernance d'UNITI CROISSANCE est contrôlée par UNITI.

Cette JV est dotée de 6,6 M€ de fonds propres par ses actionnaires. SILVER HOLDING SAS s'est par ailleurs engagée à apporter des financements complémentaires pouvant s'élever jusqu'à 26,7 M€ sous la forme d'un compte courant d'associé rémunéré.

UNITI CROISSANCE a été créée afin de financer la phase d'études des projets de promotion et d'acquisition des terrains, d'une quinzaine de programmes représentant environ 200 M€ de chiffre d'affaires. Par ailleurs, pour les besoins du partenariat, un contrat de gestion a été conclu entre UNITI CROISSANCE et UNITI qui interviendra pour le compte de la société commune en tant que prestataire de services.

Au-delà de l'investissement financier consenti, PGIM Real Estate s'inscrit dans une véritable logique de partenariat stratégique. Son expertise d'investisseur sur différentes classes d'actifs en immobilier sera un atout précieux pour structurer et accompagner la croissance future d'UNITI.

Fort de ce partenariat et de ses ambitions, UNITI par ailleurs transféré ses titres sur le marché Euronext Growth Paris en date du 23 juillet 2019.

Ce marché apparaît aujourd'hui plus approprié pour le Groupe en considération de sa taille et de sa capitalisation boursière et permettra d'offrir un cadre réglementaire plus adapté aux investisseurs institutionnels et particuliers.

### 1.3.2. Éléments relatifs à l'activité

#### 1.3.2.1. Programmes livrés :

Au cours de l'exercice 2019, le Groupe UNITI a livré les projets suivants totalisant 415 logements :

- « Grenade » programme collectif de 49 logements locatifs sociaux à Marcoussis (91) ;
- « Clos d'Enguerrand » programme collectif de 33 logements locatifs sociaux à Lagny-sur-Marne (77) ;
- « L'Astilbe » programme collectif de 25 logements locatifs sociaux à Le Soler (66) ;
- « Le Clos du Bastion » programme collectif de 35 logements locatifs sociaux à Roye (80) ;
- « Senas Alpilles » programme collectif de 33 logements locatifs sociaux à Senas (13) ;
- « Le Clos de Jade » programme collectif de 45 logements locatifs sociaux à Frouzins (31) ;
- « L'Opale » programme collectif de 15 logements locatifs sociaux à Marseillan (34) ;
- « La résidence Diego » programme collectif de 41 logements locatifs sociaux à Le Soler (66)
- « Le domaine des pins » programme collectif de 139 logements locatifs sociaux à St Jory (31)

#### 1.3.2.2 Chantiers en cours

Au 31 décembre 2019, le Groupe UNITI avait 16 chantiers en cours totalisant 1077 logements :

- « Les Jardins d'Emilie » programme collectif et villas de 151 logements locatifs sociaux et accession à Saint-Jory (31)
- « Le Clos d'Amandine » programme collectif et villas de 38 logements locatifs sociaux Montastruc-la-Conseillère (31)
- « L'Union » programme collectif de 58 logements locatifs sociaux et accession à St-Jory (31)
- « Toulon Esterel » programme collectif de 95 logements locatifs sociaux et accession à Toulon (83)
- « L'Orée de Toulouse » programme collectif de 38 logements locatifs sociaux et accession à Toulouse (31)
- « Domaine des Pins » programme collectif et villas de 149 logements locatifs sociaux et accession à St-Jory (31)
- « Sequoia » programme collectif de 84 logements locatifs sociaux et accession à Montpellier (34)
- « Les Lilas » programme collectif de 60 logements locatifs sociaux à Gigean (34)
- « Le Clos Verdun » programme collectif de 61 logements locatifs sociaux et accession à Sète (34) ;
- « Le Clos Menneveux » programme collectif de 13 logements locatifs sociaux à Valenciennes (59)
- « Les Jardins de Cleia » programme collectif de 110 logements locatifs sociaux et accession à Mont-de-Marsan (40)
- « Antares » programme collectif de 30 logements locatifs sociaux à La Chapelle-St-Luc (12)
- « La Résidence St-Julien » programme collectif de 29 logements locatifs sociaux à Combs-la-Ville (77) – chantier arrêté suite à affaissement de terrain – expertise judiciaire et géologique en cours – dossier sinistre ouvert auprès des assurances
- « Alhena » programme collectif de 35 logements locatifs sociaux à Juziers (78)
- « L'Aube » programme collectif de 33 logements locatifs sociaux à Vaux-sur-Seine (78)
- « Oussea » Résidence Senior Services de 93 logements à Villepinte (93)

### 1.3.2.3 Carnet de commande

Au 31 décembre 2019, UNITI dispose d'un carnet de commande de 4.287 logements relatifs à des programmes immobiliers sous promesse de vente qui se réaliseront au cours des deux prochains exercices.

## 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

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2019	% d'intérêt Décembre 2018
UNITI SA 73 BOULEVARD HAUSSMANN, 75008 PARIS	789 821 535	100.00%	100.00%
ALHENA SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	821 215 985	100.00%	100.00%
ANEMONE SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	793 986 514	100.00%	100.00%
ANTARES SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	821 059 227	100.00%	100.00%
BEGONIA SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	797 698 628	100.00%	100.00%
CLAUDE MONET SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	811 892 157	100.00%	100.00%
CLOS D'ENQUERAND SAS 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	790 358 345	94.71%	94.71%
COQUELICOT SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	798 169 991	100.00%	100.00%
DE BELBOSC SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	833 821 697	50.10%	50.10%
DRAGUIGNAN ESTEREL SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	811 401 413	100.00%	100.00%
EGLANTINE SAS 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	805 100 492	100.00%	100.00%
GRENADE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 617 796	100.00%	100.00%
GUSTAVE EIFFEL SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	811 174 366	50.00%	100.00%
HARMONY SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	821 064 953	100.00%	100.00%
HUGO SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	852 980 861	100.00%	-
L'AGATE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	820 430 080	100.00%	100.00%
L'ODYSSEE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	827 733 825	50.00%	100.00%
L'OPALE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	818 614 885	100.00%	100.00%
L'ORANGER SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	821 622 362	50.00%	100.00%
L'OREE DES CHENES SCCV 59 T AV DE LA DAME BLANCHE, 94300 VINCENNES	840 772 883	100.00%	-
L'OREE DES PINS SCI 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	842 510 950	55.00%	-
L'UNION SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	815 197 934	100.00%	50.17%
LA RESIDENCE DIEGO SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 698 069	100.00%	100.00%
L'AMARYLLIS SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	820 406 312	100.00%	100.00%
L'APPARTE SASU (ex HOLDING CLOS MAXIME) 28 AV DE FRIEDLAND, 75008 PARIS	839 468 170	100.00%	-

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2019	% d'intérêt Décembre 2018
L'ASTILBE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	821 648 177	100.00%	100.00%
L'AUBE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	840 999 080	100.00%	100.00%
L'AURORE SASU (ex UNITI ACCESSION) 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	811 396 019	100.00%	100.00%
LE CLOS D'ALEXANDRA SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	790 154 629	100.00%	100.00%
LE CLOS D'AMANDINE SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	753 772 086	100.00%	100.00%
LE CLOS DE JADE SAS 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	812 233 062	100.00%	100.00%
LE CLOS DE LA CONVENTION SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	824 418 362	100.00%	100.00%
LE CLOS DE L'ABAYETTE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 659 053	100.00%	100.00%
LE CLOS DE LORENE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	823 032 057	100.00%	100.00%
LE CLOS DES OLIVIERS SARL 2 RUE DU SAPHIR, 34300 AGDE	800 203 564	98,02%	98,02%
LE CLOS DES ROSES SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	841 002 884	50.00%	100.00%
LE CLOS D'ESMEE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	822 401 048	50.00%	100.00%
LE CLOS BASTION SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	823 430 921	100.00%	100.00%
LE CLOS KENNEDY SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	823 429 071	50.00%	100.00%
LE CLOS MARION SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	812 255 917	100.00%	100.00%
LE CLOS MATTY SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 697 871	100.00%	100.00%
LE CLOS MAXIME SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	501 737 969	99.50%	50.00%
LE CLOS MENNEVEUX SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 643 396	100.00%	100.00%
LE CLOS SAINT JACQUES SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	752 361 220	100.00%	100.00%
LE CLOS VERDUN SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	834 651 341	99.00%	99.00%
LE DOMAINE DES PINS SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	818 615 015	100.00%	100.00%
LE GABRIEL SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	840 999 072	50.00%	100.00%
LE JARDIN D'AMBRE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 839 101	50.00%	100.00%
LE JARDIN DES FLEURS SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	841 002 991	50.00%	100.00%
LES JARDINS D'IRIS SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	818 616 641	100.00%	100.00%
LE LOUIS SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	852 980 879	50.00%	-

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2019	% d'intérêt Décembre 2018
LE MAS BEDOS SARLU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	802 187 468	100.00%	100.00%
LE RUBIS SASU (ex STANDING SENIORS) 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	811 324 946	100.00%	100.00%
LE SQUARE CRISTAL SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	820 377 356	100.00%	100.00%
L'ECRIN SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	852 980 853	50.00%	-
L'EDEN SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	827 757 642	100.00%	100.00%
L'EMERAUDE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	812 255 941	100.00%	100.00%
LES JARDINS D'EMILIE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	820 367 613	100.00%	100.00%
LES JARDINS DE CLEIA SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 868 878	100.00%	100.00%
LES LILAS SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	827 733 833	47.62%	100.00%
LES TERRASSES DE KASSANDRA SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 586 991	100.00%	100.00%
L'EUCALYPTUS SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	821 611 803	100.00%	100.00%
L'HIBISCUS SASU (ex FONCIERE UNITI) 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	810 996 413	100.00%	100.00%
L'OREE DE TOULOUSE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	850 484 775	100.00%	-
MARMANDE GALERIE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	837 919 315	100.00%	100.00%
OUSSEA SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	822 989 091	100.00%	100.00%
PIBRAC PARC SCCV 1 AV GEORGES POMPIDOU, 31500 TOULOUSE	830 217 238	100.00%	-
PIERRE ET MARIE CURIE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	817 544 273	100.00%	100.00%
RESIDENCE CASSIOPEE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	820 430 189	50.00%	100.00%
RESIDENCE GIANNI SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	790 084 263	100.00%	100.00%
RESIDENCE LES CAMELIAS SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	812 254 647	100.00%	100.00%
RESIDENCE SAINT JULIEN 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 550 203	100.00%	100.00%
SAIN BEL TILLION SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	811 822 782	100.00%	100.00%
SENAS ALPILLES SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	810 183 590	100.00%	100.00%
SEQUOIA SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	820 366 557	43.00%	100.00%
SYMBIOSE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	842 510 950	100.00%	-
TOULON ESTEREL SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	810 220 384	100.00%	100.00%

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2019	% d'intérêt Décembre 2018
UNITI CROISSANCE SAS 73 BOULEVARD HAUSSMANN, 75008 PARIS	852 202 506	50.00%	-
UNITI NORD DE France SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	813 808 417	100.00%	100.00%
UNITI FINANCEMENT LUXEMBOURG	-	100.00%	-
UROS SARL (1) 351 AV DES MASSETTES, 73190 CHALLES-LES-EAUX	821 661 253	28.00%	-

(1) La société UROS SARL est comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence.

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

#### 3.1. Dates d'arrêté des comptes

Les sociétés consolidées clôturent leurs comptes annuels le 31 décembre 2019.

#### 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. Ecarts d'acquisition

Les écarts d'acquisition correspondent à la différence constatée, à la date d'entrée d'une société dans le périmètre de consolidation, entre le coût d'acquisition de ses titres et la quote-part correspondante des capitaux propres retraités, après valorisation et affectation aux immobilisations incorporelles, corporelles ou autres actifs ou passifs des éléments relatifs à celle-ci.

La société Uniti effectue, à chaque clôture des comptes, un test de dépréciation ; la valeur nette comptable de l'écart d'acquisition est comparée à sa valeur actuelle. Si sa valeur actuelle devient inférieure à sa valeur nette comptable, cette dernière est ramenée à la valeur actuelle par le biais d'une dépréciation.

Les écarts d'acquisition de l'exercice restent inchangés par rapport à l'exercice 2018.

### 3.4. 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.

### 3.5 Crédit-bail

Le groupe n'a pas opté pour la méthode préférentielle de comptabilisation des contrats de crédit-bail dans ses comptes consolidés.

Le montant de la redevance de crédit-bail non retraité est de 40 k€ sur l'exercice 2019.

### 3.6. Immobilisations financières

Il s'agit de dépôts et cautionnements versés.

### 3.7. 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.

### 3.8. 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.

### 3.9. 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.

### **3.10 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 2019 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.

### **3.11. 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.

### **3.12. Information sectorielle**

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

### **3.13. 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 Ecarts d'acquisition

En milliers d'euros	31 décembre 2019			31 décembre 2018		
	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes
BEGONIA SCCV	155	-	155	155	-	155
COQUELICOT SCCV	89	-	89	89	-	89
EGLANTINE SAS	9	-	9	9	-	9
UNITI NORD DE FRANCE	4	(4)	-	4	(4)	-
<b>TOTAL</b>	<b>258</b>	<b>(4)</b>	<b>254</b>	<b>258</b>	<b>(4)</b>	<b>254</b>

##### 1.2 Immobilisations incorporelles

En milliers d'euros	31 décembre 2018	Augmentations	Sorties	Variations de périmètre	Reclassement	31 décembre 2019
Concessions, brevets	44	36	-	-	-	80
Autres immobilisations incorporelles	230	300	-	14	(234)	310
<b>BRUT</b>	<b>274</b>	<b>336</b>	<b>-</b>	<b>14</b>	<b>(234)</b>	<b>390</b>
Concessions, brevets	(44)	(6)	-	-	-	(50)
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	-
<b>AMORTISSEMENT</b>	<b>(44)</b>	<b>(6)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(50)</b>
<b>NET</b>	<b>230</b>	<b>330</b>	<b>-</b>	<b>14</b>	<b>(234)</b>	<b>340</b>

##### 1.3 Immobilisations corporelles

En milliers d'euros	31 décembre 2018	Augmentations	Sorties	Variations de périmètre	Reclassement	31 décembre 2019
Mobilier, matériel de bureau, informatique	1	-	-	-	-	1
Autres immobilisations corporelles	66	65	-	-	-	131
<b>BRUT</b>	<b>67</b>	<b>65</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>132</b>
Mobilier, matériel de bureau, informatique	(1)	-	-	-	-	(1)
Autres immobilisations corporelles	(46)	(15)	-	-	-	(61)
<b>AMORTISSEMENT</b>	<b>(47)</b>	<b>(15)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(62)</b>
<b>NET</b>	<b>20</b>	<b>50</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>70</b>

#### 1.4 Immobilisations financières

En milliers d'euros	31 décembre 2018	Augmentations	Sorties	Variations de périmètre	Reclassement	31 décembre 2019
Titres de participation	315	-	-	(239)	-	75
Autres créances rattachées	-	-	-	-	-	-
Prêts, cautionnements et autres créances > 1 an	-	-	-	-	-	-
Prêts, cautionnements et autres créances	357	55	-	-	-	412
<b>BRUT</b>	<b>672</b>	<b>569</b>	<b>-</b>	<b>(239)</b>	<b>-</b>	<b>487</b>
<b>PROVISIONS</b>				<b>-</b>		
<b>NET</b>	<b>672</b>	<b>569</b>	<b>-</b>	<b>(239)</b>	<b>-</b>	<b>487</b>

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

En milliers d'euros	31 décembre 2019	31 décembre 2018
En-cours de production	4 607	5 505
Dépréciation sur stocks	-	-
<b>Valeur nette stocks des en-cours</b>	<b>4 607</b>	<b>5 505</b>

#### NOTE 3 : Clients et comptes rattachés

En milliers d'euros	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Brut	73 321	42 026
Provisions	-	(235)
<b>Total net clients et comptes rattachés</b>	<b>73 321</b>	<b>41 791</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 2019	31 décembre 2018
Créances fiscales et sociales	9 932	10 645
Impôts différés	182	308
Autres créances d'exploitation (1)	1 355	1 536
Charges constatées d'avance	1 201	858
Autres créances	6 158	1 760
<b>Total valeur brute</b>	<b>18 827</b>	<b>15 107</b>
Provisions	-	-
<b>Total net des autres créances et comptes de régularisation</b>	<b>18 827</b>	<b>15 107</b>

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

(1) Ce poste comprend notamment l'indemnisation à recevoir sur une opération de construction achevée mais non livrée. Le Groupe a mis en cause par voie judiciaire la maîtrise d'oeuvre de conception, les maîtres d'œuvres d'exécution successifs, l'entreprise de gros œuvre initiale, et demande réparation pour les surcoûts comptabilisés. Le management a estimé une indemnisation à recevoir prudente de 800 k€ inférieure aux estimations des avocats en charge du dossier. La contrepartie au résultat est comptabilisée au poste « Autres produits d'exploitation ».

**NOTE 5 : Valeurs mobilières de placement et disponibilités**

En milliers d'euros	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Valeurs mobilières de placement	-	-
Disponibilités	15 455	7 016
<b>Total de la trésorerie active</b>	<b>15 455</b>	<b>7 016</b>
Concours Bancaires Courants	(3)	(16)
<b>Total de la trésorerie passive</b>	<b>(3)</b>	<b>(16)</b>
<b>Total trésorerie nette (Bilan)</b>	<b>15 452</b>	<b>7 000</b>

**NOTE 6 : Capitaux propres consolidés**

Au 31 décembre 2019, le capital de la Société UNITI SA est composé de 12 401 290 actions d'une valeur nominale de 0,10 Euro, entièrement libéré.

**Evolution du nombre d'actions :**

En nombre d'actions	31 décembre 2019
A l'ouverture de l'exercice	10 125 000
Augmentation de capital	2 276 290
Diminution de capital	-
<b>A la clôture de l'exercice</b>	<b>12 401 290</b>

NOTE 7 : Provisions

En milliers d'euros	Provisions pour pertes à terminaison	Provisions pour autres charges et litiges	Impôts différés	Total
<b>Situation au 31.12.2018</b>	<b>390</b>	<b>14</b>	<b>3 130</b>	<b>3 534</b>
Dotations	385	5	689	1 078
Reprises utilisées	(1 140)	(14)	-	(1 154)
Reprises non utilisées	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	10	47	57
Reclassements	1 546	-	(300)	1 246
<b>Situation au 31.12.2019</b>	<b>1 181</b>	<b>15</b>	<b>3 566</b>	<b>4 761</b>

NOTE 8 : Emprunts et dettes financières

- Ventilation par nature

En milliers d'euros	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Emprunts obligataires	49 526	26 310
Emprunts auprès des établissements de crédit	2 600	2 991
Autres emprunts et dettes assimilées	4 054	1 469
Concours bancaires (trésorerie passive)	3	16
Dettes rattachées à des participations	32	81
<b>Total des emprunts et des dettes financières</b>	<b>56 216</b>	<b>30 867</b>

- Ventilation par échéance

En milliers d'euros	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Emprunts et dettes à moins d'un an	14 556	12 111
Emprunts et dettes de 1 à 5 ans	41 660	18 756
Emprunts et dettes à plus de cinq ans	-	-
<b>Total des emprunts et dettes financières</b>	<b>56 216</b>	<b>30 867</b>

NOTE 9 : Dettes fournisseurs et comptes rattachés

En milliers d'euros	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Dettes fournisseurs	15 797	14 478
<b>Total des dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>15 797</b>	<b>14 478</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 2019	31 décembre 2018
Impôts sur les bénéfices	262	274
Avances et acomptes reçus sur commandes	1 584	-
Dettes fiscales et sociales	12 777	10 264
Autres dettes	5 825	7 214
Produits constatés d'avance	196	-
<b>Total des autres dettes et comptes de régularisation</b>	<b>20 644</b>	<b>17 752</b>

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

**TE 11 : Chiffre d'affaires**

En milliers euros	31 décembre 2019	31 décembre 2018
France	70 664	51 735
International	-	-
<b>Total Chiffre d'Affaires</b>	<b>70 664</b>	<b>51 735</b>

**NOTE 12 : Achats consommés**

En milliers d'euros	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Achat m.p., fourniture & autres appro.	-	(10 433)
Achats études & prestations de services	(60 765)	(28 808)
Achats non stockés matériels & fourniture	(8)	(40)
Redevances de crédit-bail	-	-
Locations et charges locatives	-	(1)
Entretien et réparations	-	-
Primes d'assurance	(23)	(1 139)
Rémun. d'intermédiaires & honoraires	(83)	(1 416)
Honoraires des commissaires aux comptes	-	(44)
Pub., publication, relations publiques	(3)	(11)
Déplacements, missions et réceptions	-	(1)
Frais postaux et de télécommunications	(5)	(9)
Services bancaires et assimilés	(29)	(69)
Autres charges externes	(1)	(2 878)
<b>Total des achats consommés – Filiales Projet</b>	<b>(60 917)</b>	<b>(44 849)</b>
Autres achats et charges externes	(4 757)	(2 844)
<b>Total des achats consommés - Holdings</b>	<b>(4 757)</b>	<b>(2 844)</b>

#### NOTE 13 : Charges de personnel

En milliers d'euros	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Salaires et traitements	(1 126)	(861)
Charges sociales	(478)	(377)
Autres charges de personnel	0	1
<b>Total Charges de personnel</b>	<b>(1 604)</b>	<b>(1 237)</b>

Compte-tenu de l'âge moyen de l'effectif il n'a pas été jugé nécessaire de provisionner les engagements de départ à la retraite

#### TE 14 : Effectifs moyens

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Cadres	14	14
Employés	9	7
<b>Total des effectifs</b>	<b>23</b>	<b>21</b>

#### NOTE 15 : Dotations / Reprises aux amortissements et aux provisions

En milliers d'euros	31 décembre 2019	31 décembre 2018
<b>Dotations aux amortissements et aux provisions</b>		
- immobilisations incorporelles	(6)	(1)
- immobilisations corporelles	(15)	(16)
- actif circulant	-	(234)
- risques et charges	(390)	(101)
<b>Total des dotations aux amortissements et aux provisions</b>	<b>(411)</b>	<b>(352)</b>
<b>Reprises sur amortissements et sur provisions</b>		
- actif circulant	234	194
- risques et charges	1 154	2 692
<b>Total des reprises sur amortissements et sur provisions</b>	<b>1 388</b>	<b>2 886</b>
<b>Total dotations / reprises aux amortissements et aux provisions</b>	<b>977</b>	<b>2 534</b>

#### NOTE 16 : Charges et produits financiers

En milliers d'euros	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Revenus des VMP	-	-
Autres produits financiers	2	237
<b>Total des produits financiers (hors change)</b>	<b>2</b>	<b>237</b>
Intérêts des emprunts et des découverts	(1 009)	(409)
Autres charges financières	(63)	(4)
Dotations financières	(798)	(379)
<b>Total des charges financières (hors change)</b>	<b>(1 870)</b>	<b>(792)</b>
<b>Total des charges et produits financiers</b>	<b>(1 868)</b>	<b>(555)</b>

**NOTE 17 : Charges et produits exceptionnels**

En milliers d'euros	31 décembre 2019	31 décembre 2018
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits de cession de titres	-	80
Autres produits exceptionnels	172	82
<b>Total</b>	<b>172</b>	<b>162</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles. sur exercices antérieurs	(4)	(14)
VNC des titres cédés	(67)	(39)
+/- value de consolidation	949	21
Autres charges exceptionnelles	(384)	(2 193)
<b>Total</b>	<b>495</b>	<b>(2 224)</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>667</b>	<b>(2 063)</b>

**NOTE 18 : Impôts sur le résultat**

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

En milliers d'euros	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Impôt exigible	(241)	(227)
Impôt différé	(707)	(972)
<b>Total des impôts sur les résultats</b>	<b>(947)</b>	<b>(1 199)</b>

L'impôt exigible correspond principalement à de l'impôt sur résultat courant.

- Ventilation des impôts différés nets comptabilisés par grandes catégories

En milliers d'euros	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Retraitements (méthode à l'avancement)	(483)	(972)
Autres retraitements	(224)	-
<b>Total des impôts différés nets</b>	<b>(707)</b>	<b>(972)</b>

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

En milliers d'euros	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Résultat net des entreprises intégrées (avant amortissement des écarts d'acquisitions)	1 690	914
Impôt sur les résultats (charge)	947	1 199
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	22	
Résultat avant impôt des entreprises intégrées	2 660	2 113
<b>Charge d'impôt théorique à 31%</b>	<b>825</b>	<b>-</b>
<b>Charge d'impôt théorique à 33%</b>	<b>-</b>	<b>704</b>
- Différences permanentes	(1 064)	(181)
- Activation de déficits fiscaux antérieurs	-	-
- Déficit non activés	1 421	819
- Différence de taux d'impôt	(233)	(143)
- Autres	-	-
<b>Charge ou produit d'impôt réel</b>	<b>947</b>	<b>1 199</b>

#### 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 2019
Résultat net part du groupe	1 593 591
Nombre pondéré d'actions en circulation	12 401 290
<b>Résultat de base par action</b>	<b>0,1285</b>

	Nombre de titres
Actions	12 401 290
Actions propres	-
<b>Nombre pondéré d'actions en circulation</b>	<b>12 401 290</b>

##### - 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 : Compte de résultat Reporting

La direction générale suit l'activité du groupe Uniti principalement par les résultats commerciaux des différents programmes. Les principaux indicateurs financiers examinés sont le chiffre d'affaires, l'EBITDA et l'EBIT. A la différence du résultat d'exploitation présenté dans les états financiers consolidés, l'EBIT Reporting exclut les frais financiers stockés des projets immobiliers, et sont présentés dans le résultat financier.

En milliers d'euros	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Chiffre d'affaires	70 664	51 735
Autres produits d'exploitation	(253)	10
Achats consommés – Filiales Projet	(57 438)	(42 760)
Achat consommés - Holdings	(4 757)	(2 844)
Autres charges d'exploitation	(55)	(33)
Impôts et taxes	(192)	(585)
Charges de personnel	(1 604)	(1 237)
<b>EBITDA</b>	<b>6 365</b>	<b>4 286</b>
Dotations / Reprises aux amortissements et provisions	977	2 534
<b>EBIT</b>	<b>7 342</b>	<b>6 820</b>
(Charges) et produits financiers	(5 347)	(2 644)
(Charges) et produits exceptionnels	667	(2 063)
Impôts sur les résultats	(947)	(1 199)
<b>RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES</b>	<b>1 713</b>	<b>914</b>
Quote-part de résultat mis en équivalence	(22)	-
<b>RESULTAT NET CONSOLIDE</b>	<b>1 691</b>	<b>914</b>
Intérêts minoritaires	97	(97)
<b>RESULTAT NET (part du groupe)</b>	<b>1 594</b>	<b>1 011</b>

## NOTE 21 : Engagements hors bilan

En milliers d'euros	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Engagements donnés	-	-

Garanties données au 31 /12 /2019 :

Filiale	Montant emprunté par la filiale *	Portée de la garantie donnée par UNITI	Portée de la garantie donnée par la filiale
ABAYETTE	450 000 €	GAPD	nantissement des actions filiale
CLOS DU BASTION	400 000 €	GAPD	nantissement des actions filiale
HARMONY	400 000 €	GAPD	nantissement des actions filiale
JARDINS DE CLEIA	1 600 000 €	GAPD	nantissement du prix de vente
JARDINS D'EMILIE	2 500 000 €	Caution solidaire	nantissement des actions filiale
LE CLOS VERDUN	1 250 000 €	caution solidaire	nantissement des actions filiale
LES LILAS	1 497 000 €	caution solidaire	nantissement des actions filial

L'UNION	1 400 000 €	GAPD	nantissement des actions filiale et du prix de vente; Cautionnement hypothécaire
OUSSEA	3 000 000 €	GAPD	nantissement des actions filiale et du prix de vente;
PIBRAC	1 400 000 €	GAPD	nantissement des actions filiale et du prix de vente; Cautionnement hypothécaire
TOULON – PHASE 1	2 500 000 €	GAPD	nantissement des actions filiale et du prix de vente
TOULON – PHASE 2	1 500 000 €	GAPD	nantissement des actions filiale et du prix de vente
Uniti Croissance	26.700.000 €		Nantissement des titres en garantie de l'emprunt souscrit auprès de Silver Holding SAS, dont il est précisé qu'il n'a fait l'objet d'aucun tirage à la date de clôture des comptes ni à la leur date d'arrêté.

capital restant dû au  
31/12/2019

## NOTE 22 : Dirigeants

### Rémunération des dirigeants

La rémunération des mandataires sociaux et des membres des organes d'administration et de direction au titre des fonctions qu'ils occupent dans le groupe n'est pas communiquée dans la mesure où cela conduirait à divulguer indirectement des rémunérations individuelles.

## NOTE 23 : Faits marquants survenus après la clôture de la période

### COVID-19

Les états financiers ont été préparés sur la base de la continuité de l'activité. Les opérations ont commencé à être affectées par la pandémie du COVID-19 à compter de la mise en place du confinement le 17 mars 2020 date à laquelle tous les chantiers du groupe ont été arrêtés par mesure sanitaire et compte-tenu de la rupture des approvisionnements et des effectifs disponibles.

Le personnel de l'entreprise a été placé soit en télétravail, soit en activité partielle.

Progressivement, les chantiers ont rouvert à compter du mois de mai 2020 dans le strict respect des consignes du guide le l'OPPBT (Organisme Professionnel de Prévention du BTP) dont les préconisations ont été validées par le gouvernement et les ministères concernés

Cette reprise d'activité est progressive. La réouverture des chantiers s'échelonne sur le second trimestre, les impacts sur le développement, la délivrance des autorisations de permis de construire, le rythme des ventes se feront sentir vraisemblablement jusqu'à la fin de l'exercice.

Le groupe a mis en place les mesures de protection nécessaires pour assurer la sécurité de l'ensemble de ses collaborateurs et de ses actifs.

Compte tenu du caractère récent de l'épidémie et des mesures annoncées par le gouvernement pour aider les entreprises, le groupe est actuellement en phase d'évaluation des impacts financiers.

A la date d'arrêté des comptes, le personnel est toujours soit en activité partielle soit en télétravail.

La direction du groupe n'a pas connaissance d'incertitude significative qui remette en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation.

#### NOTE 24 : Transactions entre parties liées

Aucune transaction avec des parties liées et pouvant influencer significativement sur la situation financière ou les résultats n'est intervenue.

#### NOTE 25 : Honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice

En milliers d'euros	31 décembre 2019	31 décembre 2018
<b>Audit</b>		
Commissariat aux comptes, certifications, examen des comptes individuels et consolidés :		
- Emetteur	40	30
- Filiales intégrées globalement	47	35
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes :		
- Emetteur	-	-
- Filiales intégrées globalement	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>87</b>	<b>65</b>

## 3 | RAPPORT DE GESTION

### 3 | 1 Informations sur la vie économique de la Société et du Groupe

#### 3.1.1 Le Groupe UNITI

##### 3.1.1.1 Description des activités 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 Duflot 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.

##### 3.1.1.2 Principaux programmes en cours de développement

Au 31 décembre 2019, le Groupe UNITI avait 16 chantiers en cours totalisant **1077** logements :

- « Les Jardins d'Emilie » programme collectif et villas de 151 logements locatifs sociaux et accession à Saint- Jory (31)
- « Le Clos d'Amandine » programme collectif et villas de 38 logements locatifs sociaux Montastruc-la-Conseillère (31)
- « L'Union » programme collectif de 58 logements locatifs sociaux et accession à St-Jory (31)
- « Toulon Esterel » programme collectif de 95 logements locatifs sociaux et accession à Toulon (83)
- « L'Orée de Toulouse » programme collectif de 38 logements locatifs sociaux et accession à Toulouse (31)
- « Domaine des Pins » programme collectif et villas de 149 logements locatifs sociaux et accession à St-Jory (31)
- « Sequoia » programme collectif de 84 logements locatifs sociaux et accession à Montpellier (34)
- « Les Lilas » programme collectif de 60 logements locatifs sociaux à Gigean (34)
- « Le Clos Verdun » programme collectif de 61 logements locatifs sociaux et accession à Sète (34) ;
- « Le Clos Menneveux » programme collectif de 13 logements locatifs sociaux à Valenciennes (59)
- « Les Jardins de Cleia » programme collectif de 110 logements locatifs sociaux et accession à Mont-de-Marsan (40)
- « Antares » programme collectif de 30 logements locatifs sociaux à La Chapelle-St-Luc (12)
- « La Résidence St-Julien » programme collectif de 29 logements locatifs sociaux à Combs-la-Ville (77) – chantier arrêté suite à affaissement de terrain – expertise judiciaire et géologique en cours – dossier sinistre ouvert auprès des assurances
- « Alhena » programme collectif de 35 logements locatifs sociaux à Juziers (78)
- « L'Aube » programme collectif de 33 logements locatifs sociaux à Vaux-sur-Seine (78)
- « Oussea » Résidence Senior Services de 93 logements à Villepinte (93)

### 3.1.1.3 Technologie

Néant.

### 3.1.1.4 Modèle d'affaire

Le groupe UNITI intervient dans la construction de bâtiments, majoritairement collectifs, exclusivement à usage d'habitation. Ces immeubles sont vendus « en bloc » en VEFA (Vent en l'Etat Futur d'Achèvement) soit à des bailleurs sociaux à destination de logements locatifs conventionnés, soit à des foncières à destination de résidences avec services pour personnes âgées non dépendantes (Résidence Senior Service, RSS).

Dans tous les cas de figure, il s'agit de produire des logements de qualité à coûts maîtrisés.

La vente en accession ne représente qu'une faible partie du volume d'affaire global.

Ce modèle économique particulièrement dérisqué et peu sensible aux aléas conjoncturels permet une bonne visibilité et une mise en œuvre d'actions stratégiques et de partenariat de long terme.

### 3.1.1.5 Succursales de la Société

Néant.

## 3.1.2 Description des faits marquants de l'exercice

Au cours de l'exercice 2019, le Groupe UNITI a livré les projets suivants totalisant **415** logements :

- « Grenade » programme collectif de 49 logements locatifs sociaux à Marcoussis (91) ;
- « Clos d'Enguerrand » programme collectif de 33 logements à Lagny-sur-Marne (77) ;
- « L'Astilbe » programme collectif de 25 logements locatifs sociaux à Le Soler (66) ;
- « Le Clos du Bastion » programme collectif de 35 logements locatifs sociaux à Roye (80) ;
- « Senas Alpilles » programme collectif de 33 logements locatifs sociaux à Senas (13) ;
- « Le Clos de Jade » programme collectif de 45 logements locatifs sociaux à Frouzins (31) ;
- « L'Opale » programme collectif de 15 logements locatifs sociaux à Marseillan (34) ;
- « La résidence Diego » programme collectif de 41 logements locatifs sociaux à Le Soler (66) ;
- « Le domaine des pins » programme collectif de 139 logements locatifs sociaux à St Jory (31)

### 3.1.2.1 Eléments juridiques

Monsieur Bruno Lecoq, déjà administrateur de la Société, a rejoint en mars 2019 la Direction Générale 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 Haussmann, 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 1er juillet 2019. Ce transfert a été ratifié par l'Assemblée générale des actionnaires de la Société le 28 juin 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 de 34% du capital d'UNITI SA par PGIM REAL ESTATE et de création d'une joint-venture (UNITI CROISSANCE) visant à accélérer le développement de l'activité d'UNITI.

Le 28 juin 2019, l'Assemblée Générale des actionnaires de la Société a décidé de procéder à la nomination de Madame Amandine MANOUGUIAN en qualité de nouvel administrateur de la Société pour une durée de six années venant à expiration à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et tenue au cours de l'année 2025.

Lors de sa réunion en date du 11 juillet 2019, le Conseil d'administration faisant usage de la délégation de l'Assemblée Générale Mixte du 28 juin 2019, aux termes de la 20ème résolution, a décidé d'augmenter le capital social de la Société par émission d'action nouvelles, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de SILVER HOLDING SAS ou de toute autre entité intégralement détenue, directement ou indirectement, par PGIM Real Estate European Value Partners II Holding S.a.r.l, d'un montant nominal de 227 629 euros par émission de 2 276 290 actions ordinaires nouvelles de 0,10 euro de valeur nominale chacune, pour un prix de souscription de 2,7160 euros par actions, soit avec une prime de 2,6160 euros par actions. La réalisation définitive de cette augmentation de capital a été constatée par décision du Président Directeur Général en date du 11 juillet 2019.

Lors de sa réunion en date du 11 juillet 2019, le Conseil d'administration a également pris acte de la démission de Monsieur Christophe CHEVALLIER de son mandat d'administrateur et a nommé à titre provisoire en remplacement Monsieur Jocelyn DE VERDELEON pour la durée du mandat de son prédécesseur, soit expirant à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires de la Société appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Lors de cette même réunion, le Conseil d'administration a pris acte de la démission de Madame Amandine MANOUGUIAN de son mandat d'administrateur et a nommé à titre provisoire en remplacement Monsieur Nabil MABED pour la durée du mandat de son prédécesseur, soit expirant à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires de la Société appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Le 11 juillet 2019, la Société et SILVER HOLDING SAS ont créé UNITI CROISSANCE, joint-venture détenue à parité par les deux partenaires. La gouvernance d'UNITI CROISSANCE est contrôlée par UNITI<sup>1</sup>.

Le 19 juillet 2019, la Société a ainsi annoncé avoir reçu l'accord de l'EURONEXT Listing Board pour le transfert de ses titres d'EURONEXT Access® vers le marché EURONEXT Growth® Paris<sup>2</sup>. Les actions de la Société sont négociées sur le compartiment E1 (placement privé) d'EURONEXT Growth® depuis le 23 juillet 2019.

Le 30 juillet 2019, la Société a mis en œuvre un contrat de liquidité avec la société Tradition Securities and Futures. Ce contrat de liquidité a été conclu pour une durée de 1 an renouvelable par tacite reconduction et a pour objet l'animation des actions de la société UNITI. Pour la mise en œuvre de ce contrat, les moyens suivants ont été affectés au compte de liquidité :

- 30 000 €
- 8 000 actions UNITI

Au 31 décembre 2019, le capital social de la Société s'élève à 1.240.129 euros. Il est divisé en 12.401.290 actions de 0,10 euro de valeur nominale chacune.

### **3.1.2.2 Avancement des activités du Groupe et activité en matière de recherche et développement**

Néant.

### **3.1.2.3 Propriété intellectuelle**

Néant.

---

<sup>1</sup> Voir communiqué de presse en date du 11 juillet 2019

<sup>2</sup> Voir communiqué de presse en date du 19 juillet 2019

### 3.1.3 Evènements post-clôture

Situation liée à l'épidémie de COVID-19 (voir paragraphes 3.1.4 ci-dessous).

### 3.1.4 Principaux facteurs de risques

À l'occasion du transfert de ses actions du marché Euronext Access® Paris vers le marché Euronext Growth® Paris, UNITI avait présenté les facteurs de risque pouvant l'affecter dans le chapitre 4 « facteurs de risques » du Document d'Information.

Des exemplaires du Document d'Information sont disponibles sans frais au siège social de la Société, 73 boulevard Haussmann, 75008 PARIS et sur son site Internet (<http://www.uniti-habitat.fr>) et sur celui d'Euronext (<http://www.euronext.com>).

A notre connaissance, il n'existe pas de nouveaux risques majeurs par rapport à ceux identifiés dans ce document, à l'exception du risque suivant, lié à l'épidémie COVID-19 :

Les états financiers ont été préparés sur la base de la continuité de l'activité. Les opérations ont commencé à être affectées par la pandémie de la COVID-19 à compter de la mise en place du confinement le 17 mars 2020 date à laquelle tous les chantiers du Groupe ont été arrêtés par mesure sanitaire et compte-tenu de la rupture des approvisionnements et des effectifs disponibles.

Le personnel de la Société a été placé soit en télétravail, soit en activité partielle.

Progressivement, les chantiers ont rouvert à compter du mois de mai 2020 dans le strict respect des consignes du guide de l'OPPBT (Organisme Professionnel de Prévention du BTP) dont les préconisations ont été validées par le gouvernement et les ministères concernés

Cette reprise d'activité est progressive. La réouverture des chantiers s'échelonne sur le second trimestre, les impacts sur le développement, la délivrance des autorisations de permis de construire, le rythme des ventes en accession se feront sentir vraisemblablement jusqu'à la fin de l'exercice.

Le Groupe a mis en place les mesures de protection nécessaires pour assurer la sécurité de l'ensemble de ses collaborateurs et de ses actifs.

Compte tenu du caractère récent de l'épidémie et des mesures annoncées par le gouvernement pour aider les entreprises, le Groupe est actuellement en phase d'évaluation des impacts financiers.

A la date du présent rapport, le personnel est toujours soit en activité partielle soit en télétravail.

La direction du Groupe n'a pas connaissance d'incertitude significative qui remette en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation.

### 3.1.5 Perspectives d'avenir

Le groupe UNITI poursuit une croissance solide et maîtrisée sur un marché en forte demande structurelle et en poursuivant le développement de ses implantations régionales : Paris, Montpellier, Toulouse, (Sète), Nice, Marseille, Bordeaux, Angers, Lille (Valenciennes).

Les régions Auvergne-Rhône-Alpes, Grand Est et Grand Ouest feront l'objet de nouvelles ouvertures au cours des prochains mois.

Le backlog totalise 4.287 logements pour un volume d'affaires de 750 M€.

## 3 | 2 Présentation des comptes et autres informations financières

### 3.2.1 Analyse des comptes consolidés

#### 3.2.1.1 Bilan et Compte de résultat

(voir détail au point 5 ci-dessous)

### 3.2.2 Activité et résultats des sociétés du Groupe à la clôture de l'exercice

- Progression de +36,6% du chiffre d'affaires à 70,7 M€ (vs. 51,7 M€ au 31 décembre 2018)
- Carnet de commande historique de 4.287 logements représentant 750 M€ de volume
- Livraison de 10 programmes au cours de l'année représentant 453 logements
- 16 chantiers en cours représentant 1077 logements
- EBITDA retraité de 6,4 M€ (marge de 9,0%) en progression de 50% vs 4,3 M€ au 31 décembre 2018 (marge de 8,3%)

### 3.2.3 Financement de la Société

#### 3.2.3.1 Le capital (tableau de synthèse de l'historique des opérations sur le capital)

Le tableau ci-dessous synthétise les opérations successives d'augmentations de capital de UNITI depuis sa création et jusqu'au terme de l'exercice 2019 :

Date	Libellé	Variation du capital social (€)	Nombre d'actions créées	Nouveau Capital social
07/12/12	Constitution - apports	100 000,00	100 000	100 000,00 €
09/02/15	Augmentation de capital	900 000,00	900 000	1 000 000,00 €
24/05/15	Division de la valeur nominale par 10	0	9 000 000	1 000 000,00 €
04/09/17	Augmentation de capital	12 500,00	125 000	1 012 500,00 €
11/07/19	Augmentation de capital	227 629,00	2 276 290	1 240 129,00 €

#### 3.2.3.2 Crédit d'Impôt Recherche

Néant.

#### 3.2.3.3 Avances remboursables et subventions

Néant.

#### 3.2.3.4 Emprunts, Crédit-bail, Trésorerie, et autres informations financières

Les autres informations financières ci-dessus sont détaillées dans les annexes des comptes aux points 5 et 6 du présent document.

### 3.2.3.5 Proposition d'affectation du résultat

Il est proposé d'affecter le résultat de l'exercice 2019, soit un bénéfice de 302 621 euros

- au poste « Réserve Légale » à hauteur de 22 763 euros qui sera ainsi porté après affectation à solde de 124 013 euros
- au poste « Autres Réserves » à hauteur de 279 858 euros, qui sera ainsi porté après affectation à un solde de 1 642 732 euros.

### 3.2.3.6 Dividendes

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons que la Société n'a versé aucun dividende au titre des trois derniers exercices. La Société ne versera pas de dividendes au titre de l'exercice 2019.

### 3.2.3.7 Dépenses somptuaires et charges non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions des articles 223 *quater* du Code générale des Impôts, nous vous indiquons que l'exercice clos le 31 décembre 2019 fait apparaître une charge visée à l'article 39-4 du Code général des Impôts de 24.340 euros.

### 3.2.3.8 Délais de paiement clients et fournisseurs

Fournisseurs ttc		Clients ttc	
Total	1 056 580,21 €	Total	21 923 030,96 €
0j	347 531,26 €	0j	7 484 557,99 €
1 à 30 jours	165 272,42 €	1 à 30 jours	- €
31 à 60 jours	68 753,88 €	31 à 60 jours	220 745,60 €
61 à 90 jours	96 528,28 €	61 à 90 jours	- €
91jours et plus	378 494,37 €	91jours et plus	14 217 727,37 €

### 3.2.3.9 Tableau des résultats des 5 derniers exercices

Les informations financières ci-dessus sont détaillées dans les annexes des comptes aux points 5 et 6 du présent document.

### 3.2.3.10 Prêt inter-entreprises

Les informations financières ci-dessus sont détaillées dans les annexes des comptes aux points 5 et 6 du présent document.

### 3.2.3.11 Ajustement des bases de conversion de titres

Néant.

## 3 | 3 Gouvernement d'entreprise

### 3.3.1.1 Le Conseil d'administration

A la date du présent document, la composition du Conseil d'administration de la Société est la suivante :

Président du Conseil d'administration :	Stéphane ORIA
Administrateurs :	Georges BESSON Bruno LECOQ Jocelyn DE VERDELON <sup>3</sup> Nabil MABED <sup>4</sup>

### 3.3.1.2 Les Comités

A la date du présent rapport, aucun comité n'a été institué par le Conseil d'administration. Toutefois, les statuts (article 21.3) et le règlement intérieur prévoient la possibilité pour le Conseil d'administration d'instituer un certain nombre de comités ad hoc.

### 3.3.1.3 La Direction

#### Direction Générale :

Président Directeur Général	Stéphane ORIA
Vice-président & Directeur Juridique	Georges BESSON
Vice-président & Secrétaire Général	Bruno LECOQ

#### Direction Opérationnelle :

Directeur Développement	Laurent VUILLAUME
Directeur Conception Programme	Bruno BURATO
Directeur Commercial	Frédéric BOUGET
Directrice Financier	Marie FABAS
Directrice Administratif	Emilie ORIA

### 3.3.1.4 Mandat des Commissaires aux comptes

Monsieur Fabrice CAILLETTE a été nommé commissaire aux comptes titulaire par l'Assemblée Générale Mixte en date du 24 avril 2015 pour une durée de six exercices qui viendra à échéance à l'issue de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

La société AUDIT CPA a été nommée co-commissaire aux comptes titulaire par l'Assemblée Générale Mixte en date du 28 juin 2019 pour une durée de six exercices qui viendra à échéance à l'issue de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

---

<sup>3</sup> Lors de sa réunion en date du 11 juillet 2019, le Conseil d'administration a coopté Monsieur Jocelyn DE VERDELON en qualité d'administrateur en remplacement de Monsieur Christophe CHEVALLIER, démissionnaire.

<sup>4</sup> Lors de sa réunion en date du 11 juillet 2019, le Conseil d'administration a coopté Monsieur Nabil MABED en qualité d'administrateur en remplacement de Madame Amandine MANOUGUIAN, démissionnaire.

Monsieur Jean-Marie MORALES a été nommé commissaire aux comptes suppléant par l'Assemblée Générale Mixte en date du 24 avril 2015 pour une durée de six exercices qui viendra à échéance à l'issue de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

### 3.3.1.5 Prévention du blanchiment d'argent et du financement du terrorisme

Dans le cadre des Règles Euronext Growth® en vigueur, il est précisé que UNITI, ses dirigeants et mandataires sociaux respectent la Directive (UE) 2015/849 du Parlement Européen et du Conseil du 20 mai 2015 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme. Par ailleurs, UNITI, ses dirigeants et mandataires sociaux ne figurent pas sur la liste de sanctions de l'Union Européenne ou la liste établie par l'OFAC.

## 3 | 4 Informations relatives aux titres de la Société

### 3.4.1 Actionnariat

Conformément aux dispositions de l'article L. 233-13 du Code de commerce et, compte tenu des informations reçues en application des dispositions des articles L.233-7 et L.233-12 dudit Code, nous vous indiquons ci-après, à notre connaissance, l'identité des actionnaires possédant plus du vingtième, du dixième, des trois vingtièmes, du cinquième, du quart, du tiers, de la moitié, des deux tiers, des dix-huit vingtièmes ou des dix-neuf vingtièmes du capital social ou des droits de vote au 31 décembre 2019 :

Actionnaire	Nombre d'actions	% du capital	Droits de vote	% des droits de vote
Etablissements ORIA SASU <sup>(1)</sup>	6 275 187	50,60 %	6 275 187	50,60 %
Bruno Lecoq	133 334	1,07 %	133 334	1,07 %
GALLUS SASU <sup>(2)</sup>	427 951	3,45 %	427 951	3,45 %
<b>Sous-total Management</b>	<b>6 836 472</b>	<b>55,13 %</b>	<b>6 836 472</b>	<b>55,13 %</b>
Silver Holding SAS <sup>(3)</sup>	4 301 290	34,68 %	4 301 290	34,68 %
TR2 Développement <sup>(4)</sup>	800 265	6,45 %	800 265	6,45 %
<b>Sous-total Investisseurs financiers</b>	<b>5 101 555</b>	<b>41,14 %</b>	<b>5 101 555</b>	<b>41,14 %</b>
Flottant	463 263	3,73 %	463 263	3,73 %
<b>TOTAL</b>	<b>12 401 290</b>	<b>100,00 %</b>	<b>12 401 290</b>	<b>100,00 %</b>

(1) société dont le capital est détenu à 100% par la société LA FINANCIERE D'ALEGIA, elle-même détenue à 100% par Monsieur Stéphane ORIA, Président Directeur Général de la Société.

(2) société dont le capital est détenu à 100% par Monsieur Bruno LECOQ, Administrateur.

(3) société dont le capital est détenu à 100% par un fonds géré par la société PGIM Real Estate.

(4) family office dont le bénéficiaire effectif est Monsieur Philippe ORTIZ

### 3.4.2 Franchissement de seuil

Néant.

### 3.4.3 Actionnariat des salariés

Conformément aux dispositions de l'article L.225-102 du Code de commerce, nous vous indiquons qu'aucun plan d'épargne entreprise n'a été mis en place au profit des salariés de la Société.

Au 31 décembre 2019, les salariés détiennent 1,1% du capital de la Société.

### 3.4.4 Opération sur les titres de la Société

Le 30 juillet 2019, un contrat de liquidité a été mis en œuvre avec la société Tradition Securities And Futures (TSAF). Pour la mise en œuvre de ce contrat, la somme de 30.000 euros en espèces a été affectée au compte de liquidité ainsi que 8.000 actions UNITI.

Au 31 décembre 2019, la situation du contrat de liquidité était la suivante :

- Nombre d'actions : 9 650 actions ;
- Solde en espèces du compte de liquidité : 28 656 euros ;
- Valeur brute : 23.932 euros.

Conformément aux dispositions de l'article L.225-211 du code de commerce, le tableau ci-après fournit les informations requises sur les opérations réalisées dans ce cadre au cours de l'exercice 2019 :

Contrat entre TSAF et UNITI			
	Quantité	Cours	Nombre de transactions
Actions en compte au 30/07/2019	8.000	2,16	-
Actions achetées (cours moyen)	8.779	2,61	12
Actions vendues (cours moyen)	7.129	2,80	6
Actions en compte au 31/12/19	9.650	2,48	-

### 3.4.5 Opérations réalisées par les dirigeants sur les titres de la Société

Au cours de l'exercice 2019, les dirigeants ont déclaré les opérations suivantes :

- L'acquisition le 14 mars 2019 par la société GALLUS SAS, société dont le capital est intégralement détenu par Monsieur Bruno LECOQ, Administrateur, de 271.600 actions à un prix unitaire de 0,7363 Euro ;
- L'acquisition le 19 mars 2019 par la société GALLUS SAS, société dont le capital est intégralement détenu par Monsieur Bruno LECOQ, Administrateur, de 160.742 actions à un prix unitaire de 0,9366 Euro ; et
- L'acquisition le 27 mars 2019 par la société Etablissements ORIA SAS, société dont le capital est intégralement détenu par Monsieur Stéphane ORIA, Président-Directeur Général, de 800.265 options d'achat à un prix unitaire de 0,9366 Euro.

### **3.4.6 Prises de participation et prises de contrôle**

Le 11 juillet 2019, la Société et SILVER HOLDING SAS ont créé la société par actions simplifiée UNITI CROISSANCE, une joint-venture détenue à 50% par la Société<sup>5</sup>.

### **3.4.7 Autocontrôle**

Néant.

### **3.4.8 Aliénation d'actions et participations croisées**

Néant.

---

<sup>5</sup> Voir le communiqué de presse en date du 11 juillet 2019.