

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE – REPORTING

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Chiffre d'affaires	150 624	101 061
Autres produits d'exploitation	3 191	629
Achats consommés – Filiales Projet	(133 417)	(86 199)
Achat consommés - Holdings	(4 156)	(3 582)
Autres charges d'exploitation	(116)	(132)
Impôts et taxes	(212)	(435)
Charges de personnel	(4 205)	(2 989)
EBITDA RETRAITE	11 709	8 353
Dotations / Reprises aux amortissements et provisions	(504)	(2)
EBIT	11 205	8 351
(Charges) et produits financiers (1)	(7 610)	(6 759)
(Charges) et produits exceptionnels	(394)	(1 431)
Impôts sur les résultats	(342)	1 452
RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES	2 859	1 612
Amortissement des écarts d'acquisition	(315)	-
RESULTAT NET CONSOLIDE	2 544	1 612
Intérêts minoritaires	(2 308)	(1 274)
RESULTAT NET (part du groupe)	236	338

(1) dont frais financiers liés aux projets

4 160

4 561

3. RAPPORT DE GESTION

3.1 INFORMATIONS SUR LA VIE ECONOMIQUE DE LA SOCIETE ET DU GROUPE

3.1.1 Présentation du groupe UNITI

3.1.1.1 Description des activités du Groupe UNITI

Créé en 2012, le Groupe UNITI (le « Groupe » ou UNITI) exerce son activité dans la maîtrise d'ouvrage de programmes immobiliers destinés à la construction de logements conventionnés et gérés.

Le Groupe développe en France une offre diversifiée de résidences vendues « clés en mains » à des bailleurs sociaux et investisseurs institutionnels qui les exploitent, et répond ainsi à un double défi : permettre aux communes de respecter leurs obligations au regard de la loi SRU et offrir aux sociétés HLM la possibilité d'augmenter leurs capacités externes de production de logements.

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 3 500 habitants (et de 1 500 habitants en région Ile-de-France) de disposer de 20 % de logements sociaux. 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 et travaille, dans ce cadre, avec des acteurs clés du marché comme CDC Habitat, In'li, 3F (Groupe Action Logement) ou Erilia (Habitat en Région).

Fort de cette expérience et de l'expertise acquise dans la maîtrise des coûts de construction des programmes immobiliers de logements sociaux et conventionnés, UNITI a élargi à compter de 2019 son offre à destination du marché du logement résidentiel en ciblant à court terme le marché des Résidences Services Seniors (« RSS »). Poursuivant ainsi sa focalisation sur le parcours résidentiel pour tous avec l'appui depuis 2017 de son partenaire exploitant AQUARELIA, gestionnaire de RSS depuis plus de 25 ans, le Groupe UNITI a signé en juillet 2020 un partenariat majeur et renouvelable pour la construction de 20 RSS auprès de PRIMONIAL REIM, acteur de référence de la gestion d'actifs immobiliers.

Au cours de l'année 2021, le Groupe a engagé une nouvelle étape de son développement avec la concrétisation d'une première opération de croissance externe et l'acquisition le 30 septembre 2021 de 75 % du capital de la société PREMIERE PIERRE, promoteur immobilier indépendant créé en 1998 et spécialisé dans la construction et la vente de logements résidentiels neufs principalement localisés dans le Grand Sud. Basée à Lunel (Hérault), PREMIERE PIERRE compte actuellement 9 collaborateurs et dispose d'un portefeuille de près de 1 000 logements (29 opérations) sous maîtrise foncière et en production chantier, représentant un chiffre d'affaires prévisionnel TTC de 200 M€ à déployer sur les quatre prochaines années. Avec cette première acquisition significative, UNITI renforce d'une part son empreinte géographique et son potentiel de développement dans des régions en forte croissance à travers un opérateur performant sur son territoire, et diversifie d'autre part son offre à travers une marque reconnue sur le segment des logements résidentiels neufs en accession. Enfin, les synergies avec UNITI permettront également à PREMIERE PIERRE d'étendre son réseau de clients et de partenaires et d'accélérer ainsi son développement en s'adossant à un acteur majeur de la promotion immobilière en France

Dans une conjoncture complexe marquée en 2022 par les tensions géopolitiques et ses conséquences macro-économiques, UNITI a confirmé sa capacité à développer son portefeuille d'opérations immobilières à travers son modèle optimisé et sécurisé de vente en bloc auprès de bailleurs sociaux ou de fonds institutionnels, en maîtrisant l'incidence des tensions inflationnistes sur ses marges opérationnelles et en renforçant sa structure financière.

Avec un chiffre d'affaires de 150,6 M€ sur l'année 2022, en progression de +49,0 % par rapport à l'exercice précédent (101,1 M€), le Groupe franchit ainsi un nouveau seuil symbolique dans son développement et renforce sa structure financière à travers le renforcement de ses fonds propres et le développement de partenariats bancaires pour le financement de ses programmes. UNITI a ainsi clôturé en mai 2022 une augmentation de capital de 7,98 M€, quasi intégralement souscrite par ses deux actionnaires de référence : Établissements ORIA, société contrôlée à 100% par M. Stéphane ORIA, actuel Président Directeur Général d'UNITI SA, et SILVER HOLDING, société contrôlée par le groupe PGIM Real Estate. Enfin, au 31 décembre 2022, l'endettement contracté par le Groupe auprès d'établissements bancaires pour financer notamment ses programmes immobiliers, représente désormais 36,0% de l'endettement financier brut contre 13,0% au 31 décembre 2021, confirmant ainsi la diversification en cours des sources de financement du Groupe dans un objectif de réduction de ses coûts financiers.

Dans un marché en cours d'ajustement et de normalisation, UNITI anticipe pour 2023 la poursuite de sa croissance en concentrant ses efforts de développement sur le marché immobilier résidentiel où la pénurie structurelle de logements neufs s'amplifie et ambitionne de défendre et de promouvoir le modèle du logement abordable en France auprès des acteurs publics et des investisseurs privés dont la stratégie d'investissement cible des projets immobiliers à fort impact sociétal et environnemental.

Dans ce cadre, le Groupe UNITI entend développer son offre de produits résidentiels à destination des marchés immobiliers résidentiels gérés afin d'apporter une solution aux problèmes du mal logement, qui affecte les populations les plus vulnérables comme les seniors et les étudiants, et de l'attractivité économique des territoires où le Groupe souhaite favoriser l'installation des jeunes actifs et travailleurs détachés.

Au 31 décembre 2022, le Groupe UNITI compte 43 collaborateurs, répartis au sein des six agences UNITI localisées à Paris (siège social), Toulouse (31), Sète (34), Nice (06), Lille/ Lesquin (59) et Brest/ Guipavas (29) et au siège de PREMIERE PIERRE (34).

La société mère du Groupe, UNITI SA (la « Société ») est une société anonyme régie par les dispositions de la loi française et dont le siège social est situé à Paris. Après s'être introduite en mai 2015 sur le marché libre d'Euronext Paris, la Société a procédé le 23 juillet 2019 au transfert de ses actions sur le marché Euronext Growth (compartiment E1 – placement privé) où les actions sont négociées sous le code ISIN FR0012709160 et le code mnémonique ALUNT.

3.1.1.2 Principaux programmes en cours de développement

Le Groupe UNITI dispose au 31 décembre 2022 dispose d'une excellente visibilité pour délivrer une croissance forte sur les 4 prochaines années. A cette date, son portefeuille d'opérations en carnet de commandes a atteint un niveau historiquement élevé et comprenait près de 7 500 logements conventionnés et gérés représentant un volume d'affaires TTC proche de 1,4 milliard d'euros à livrer sur les 3 à 4 prochaines années. Les opérations de logements en résidences gérées (RSS) représentaient désormais près de 35 % du portefeuille en volume d'affaires TTC, confirmant la forte progression des activités du Groupe sur ce marché depuis la signature en juillet 2020 d'un premier contrat de partenariat entre PRIMONIAL REIM, UNITI et son partenaire exploitant, SQUARELIA.

Ce portefeuille d'opérations se compose de près de 2 850 logements en phase de production chantier, représentant un volume d'affaires TTC estimé proche de 490 M€ et intégrant la livraison au cours de l'année 2023 de six nouvelles RSS, représentant de l'ordre de 550 logements et un volume d'affaires TTC proche de 84,5 M€. Toutes ces RSS ont été vendues en bloc à des investisseurs institutionnels dont PRIMONIAL REIM, le fonds OFI Innovacare (Groupe OFI Pierre) et des foncières bancaires. Huit autres projets de RSS représentant de l'ordre de 830 logements et un volume d'affaires TTC proche de 135,2 M€, également vendues en bloc ou bénéficiant d'engagements fermes d'achat de la part d'investisseurs, sont en phase de production avec des ouvertures prévues entre 2024 et 2025.

Par ailleurs, près de 4 650 logements sont sous maîtrise foncière et en phase de montage ou d'instruction des permis de construire. Ces opérations, destinées en majorité à être vendues en VEFA auprès de bailleurs sociaux et d'investisseurs institutionnels, représentent un volume d'affaires

TTC prévisionnel de 910 M€ qui soutiendra la croissance du Groupe sur les années à venir.

Dans ce portefeuille des opérations en développement, figurent les 3 ensembles emblématiques, caractérisant la diversité de l'offre résidentielle développée par le Groupe UNITI et pour lesquels les premières pierres ont été posées en 2022, dont :

- L'opération « VAR Silver Santé » localisée à La Garde (83) :



- 102 logements en résidence service seniors
- Intégration d'un pôle médical d'urgence de jour et d'une pharmacie
- 3 572 m² de surface habitable
- Bâtiment à Energie Positive et réduction carbone, labellisé Energie Environnement
- Acquéreur (VEFA Bloc) : OFI Innovacare (Groupe OFI Pierre)
- Exploitant RSS : AQUARELIA
- Livraison : 1er semestre 2024

Cette résidence prendra place sur une partie du foncier de la patinoire anciennement occupé par un jardin désaffecté et une partie du parking, rue Abel Gance. Elle proposera deux bâtiments reliés par des parties communes et sera agrémentée d'un jardin dans la cour intérieure. Le projet totalise une surface de plancher (SDP) de 5 892 m² répartie en 3572 m² de surface habitable (102 logements), 444 m² d'espaces communs et 345 m² dédiés à un cabinet médical ainsi qu'à une pharmacie.

- L'opération « L'Ecrin » à Saint-Benoît/ Poitiers (86) :



- 158 lots combinant 95 logements en résidence service seniors, 62 logements locatifs sociaux et 2 locaux commerciaux
- 6 799 m² de surface habitable

- Acquéreurs (VEFA Bloc) :

RSS : Midi2i, filiale de gestion d'actifs du groupe Caisse d'Épargne

Logements locatifs sociaux : Immobilière Atlantic Aménagement, groupe 3F pour les logements sociaux

- Exploitant RSS: AQUARELIA
- Livraison : 1er semestre 2024



Idéalement située à Saint-Benoît, dans la Vallée Mouton, à deux pas du Centre Hospitalier Universitaire, de la polyclinique, proche de toutes les commodités et desservie par le réseau de transports de bus, l'ÉCRIN offrira à ses résidents, un cadre de vie confortable propice au bien-être et à l'épanouissement personnel. Au cœur de ce nouveau quartier, UNITI développe un ensemble de résidences démontrant sa capacité à imaginer et porter des projets immobiliers favorisant le parcours résidentiel pour tous, tant en termes d'accession que d'usage et de service.

- Les opération « Kennedy » et « L'Oranger » à Sète (34) :



- 228 logements combinant 140 logements en résidence services seniors, 30 logements locatifs sociaux (LLS) et 58 logements en accession libre et à prix maîtrisés
- 11 260 m² de surfaces totales et 95 places de parking

- Acquéreurs :
RSS : Primonial REIM (VEFA Bloc)
LLS : OPH Sète Habitat
Accession libre et à prix maîtrisés :
commercialisation directe UNITI ou à travers divers réseaux dont iSelection, Médicis
- Exploitant RSS : AQUARELIA
- Livraison : 1^{er} et 2nd semestre 2024



Troisième commune de l'Hérault avec 45.000 habitants et premier port de pêche de Méditerranée, Sète propose un cadre de vie privilégié à ses habitants. Fort

de son attractivité et avec le concours de l'opérateur d'aménagement SA ELIT, la commune a engagé un projet de renouvellement urbain de grande ampleur à l'entrée Est de la ville le long du canal de la Peyrade et de la zone portuaire. Le quartier Rive Sud est porteur des ambitions de Sète pour répondre aux besoins de logements de qualité accessible à tous, tout en limitant l'étalement urbain. Cette reconquête des friches industrielles vers l'est en direction de Frontignan et Balaruc est un acte urbain majeur pour la commune et le rayonnement de l'agglomération.

Le quartier Rive Sud de Sète est également un laboratoire pour le développement et l'usage de nouvelles énergies renouvelables, permettant d'allier confort de vie et préservation de l'environnement. La ville a ainsi prévu avec DALKIA, la mise en œuvre d'un réseau urbain permettant d'assurer le chauffage mais aussi la climatisation des logements par un dispositif de thalassothermie pensé dès la conception des programmes immobiliers. Cette installation sera composée d'une boucle d'eau tempérée reliant la station d'échange sur eau de mer à des pompes à chaleur réversibles installées au pied de chaque bâtiment. L'eau de mer captée à une profondeur de 4 mètres, à une température comprise entre 12 et 24°C, permettra de réchauffer ou refroidir le circuit d'eau douce via des échangeurs thermiques. Alimenté par une énergie locale et renouvelable, ce réseau de thalassothermie offre une grande flexibilité et une robustesse technique et financière sur le long terme pour améliorer dans la durée, la performance énergétique des résidences construites par UNITI. Il permettra en outre de lutter contre le réchauffement climatique en évitant l'émission de près de 4 600 tonnes de CO2 chaque année. Il contribuera également à réduire significativement la facture énergétique de chaque usager par rapport aux solutions classiques.

3.1.1.3 Technologie

Sans objet.

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 majoritairement vendus « en bloc » en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) soit à des bailleurs sociaux pour les programmes dédiés à la construction de logements locatifs conventionnés, soit à des foncières ou investisseurs institutionnels pour les résidences gérées (notamment résidences services seniors ouvertes à l'hébergement de personnes âgées autonomes). La vente en accession ne représente qu'une faible partie du volume d'affaire global.

Souhaitant favoriser l'accès aux logements pour le plus grand nombre, l'ADN d'UNITI est de produire des logements de qualité à coûts maîtrisés et à prix abordables.

Le modèle économique innovant d'UNITI, qui combine la vente en bloc et « clés en main » des programmes immobiliers développés par le Groupe, optimise les conditions d'engagement et de gestion des opérations en réduisant significativement les risques techniques et commerciaux et en garantissant la maîtrise du cycle de production des programmes.

Par ailleurs, peu sensible aux aléas conjoncturels, le modèle d'affaires développé par UNITI 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

Au 31 décembre 2022, la Société ne dispose pas de succursales.

3.1.1.6 Description des faits marquants de l'exercice

Dans une conjoncture marquée en 2022 par les tensions géopolitiques et ses conséquences macroéconomiques (inflation sur les coûts de construction, allongement des délais de livraison de certains matériaux et hausse brutale des taux d'intérêt), le Groupe UNITI a accéléré sa croissance en enregistrant sur l'année écoulée une croissance de 49% de son chiffre d'affaires, qui s'établit à 150,6 M€.

Cette performance qui reflète la progression régulière des opérations en phase de production chantier et le démarrage sur l'année de nouveaux programmes immobiliers, en particulier destinés au marché dynamique des Résidences Services Seniors (« RSS »), est soutenue par un portefeuille d'opérations sous maîtrise foncière et en production chantier qui, au 31 décembre 2022, comptait près de 7 500 logements et représentait un volume d'affaires TTC prévisionnel proche de 1 400 M€ à livrer sur les 4 prochaines années.

Dans ce contexte, les besoins de financement de la Société et de ses filiales ont été principalement couverts par la trésorerie disponible (34,6 millions d'euros au 1er janvier 2022) et la levée de nouveaux financements obligataires et bancaires à hauteur de 47,3 M€ (montant en principal). L'endettement contracté par le Groupe auprès d'établissements bancaires, notamment pour financer ses programmes immobiliers, représentaient 36% de l'endettement financier brut consolidé au 31 décembre 2022 contre 13% au 31 décembre 2021, confirmant ainsi la diversification en cours des sources de financement du Groupe dans un objectif de réduction de ses coûts financiers.

Par ailleurs, la Société a clôturé en mai 2022 une augmentation de capital par voie d'offre au public et avec délai de priorité des actionnaires, de 7,98 M€. Cette augmentation de capital, destinée à fournir à la Société des moyens financiers supplémentaires pour soutenir l'accélération de sa croissance, a été réalisée par émission de 2 800 000 actions nouvelles au prix de 2,85 euros par action, intégralement souscrites par les deux actionnaires de référence, Etablissements ORIA et Silver Holding (société contrôlée à 100% par PGIM Real Estate. A l'issue de cette opération, Etablissements ORIA et Silver Holding,

détenaient respectivement 57,25 % et 36,17 % du capital de la Société (sur une base non diluée), sans changement significatif à la clôture de l'exercice.

Au 31 décembre 2022, le Groupe dispose d'une trésorerie disponible de 36,7 M€ et de capitaux propres positifs, incluant les intérêts minoritaires, de 28,4 M€. A cette date, son ratio d'endettement financier net sur fonds propres (« gearing ») s'établit à 1,9 contre 2,5 au 31 décembre 2021.

3.1.1.7 Eléments juridiques

Au 31 décembre 2022, le capital social de la Société s'élève à 1.520.129 euros et est composé de 15 201 290 actions ordinaires de 0,10 euro de valeur nominale chacune.

Au cours de l'année 2022, 2.800.000 actions nouvelles ont été émises et intégralement souscrites au prix de 2,85 euros par action, dans le cadre de l'augmentation de capital par voie d'offre au public et avec délai de priorité des actionnaires lancée par la Société le 12 mai 2022 pour renforcer sa structure financière et financer sa croissance. Cette augmentation de capital a été clôturée le 20 mai 2022.

Les conditions d'émission et de clôture de cette augmentation de capital ont fait l'objet de deux communiqués de presse réglementés, diffusés aux marchés financiers et publiés sur le site internet de la Société (rubrique « Bourse ») respectivement en date du 12 mai 2022 et du 23 mai 2022.

3.1.1.8 Avancement des activités du Groupe et activité en matière de recherche et développement

La Société n'a effectué aucune activité en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

3.1.1.9 Propriété intellectuelle

Sans objet.

3.1.1.10 Evénements post-clôture

Sans objet.

3.1.2 Principaux facteurs de risques

À l'occasion du transfert de ses actions du marché Euronext Access® Paris vers le marché Euronext Growth® Paris, UNITI a décrit les facteurs de risque pouvant l'affecter dans le chapitre 4 « facteurs de risques » du Document d'Information, disponible au siège social de la Société (73 boulevard Haussmann, 75008 PARIS) et sur son site Internet (<http://www.uniti-habitat.fr>) ainsi que 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 de ceux induits de la crise sanitaire liée au Covid-19 (notamment risques de défaillance de fournisseurs) et de la crise géopolitique liée à la guerre qui a éclaté en Ukraine en février 2022.

Depuis la survenance de la crise sanitaire, le Groupe a travaillé d'une part à renforcer, dans le cadre de ses procédures d'appels d'offre, la sélection des fournisseurs au travers de contrôle préalables portant notamment sur l'évaluation financière des tiers et, d'autre part, à éviter toute situation de dépendance à l'égard d'un fournisseur. Par ailleurs, dans la mesure où les PME/TPE représentent une part significative des fournisseurs du Groupe, sa Direction technique nationale est en charge d'animer, avec le support des Directions d'agence et des responsables de programme, une cellule de veille qui comprend notamment un volet dédié au partage d'informations qualitatives et de suivi des performances et de la fragilité financière des fournisseurs. Il en résulte, au cas par cas, un ajustement des délais de paiement pour les fournisseurs les plus en difficultés.

Enfin, les coûts de construction dépendent en partie de l'évolution des prix des matières premières, en particulier l'acier, et plus généralement les métaux et le PVC dont le cours est en hausse régulière. Par ailleurs, UNITI développant l'essentiel de ses opérations immobilières avec des bailleurs et investisseurs institutionnels, qui ont des exigences normées en matière de qualité des finitions ou de niveau d'équipement des logements. UNITI doit également prendre en compte le renforcement des normes et réglementations énergétiques. Ces éléments impactent le coût des logements proposés et peuvent ainsi affecter la rentabilité des opérations, les coûts de construction représentant généralement plus de la moitié du prix de revient d'une opération. En 2021, le secteur du bâtiment a connu des difficultés d'approvisionnement dues notamment aux pénuries de matières premières telles que le bois, le métal et le PVC en particulier. En 2022, le conflit qui a éclaté en Ukraine au mois de février est à l'origine de pénuries, notamment d'acier, et de difficultés d'approvisionnement qui sont à l'origine d'incertitudes additionnelles sur la capacité à maîtriser les délais et les coûts induits des opérations

Dans ce contexte, la Direction générale et la Direction technique nationale ont continué d'accompagner en 2021 et 2022 les équipes opérationnelles dans l'évaluation des coûts prévisionnels des projets et dans la maîtrise et la négociation des coûts de construction, déjà sécurisés grâce au modèle de vente en bloc (VEFA) et la finalisation des procédures d'appels d'offre au moment de la signature des VEFA et avant le lancement du chantier.

3.1.3 Perspectives

Carnet de commandes : près de 1 400 M€ pour un portefeuille global de 7 500 logements conventionnés et gérés à livrer sur les 3 à 4 prochaines années

En dépit d'un contexte économique et sectoriel perturbé, le Groupe UNITI dispose d'une excellente visibilité pour délivrer une croissance forte sur les 3 à 4 prochaines années. Au 31 décembre 2022, le portefeuille global d'opérations en carnet de commandes atteignait un niveau historiquement élevé et comprenait près de 7 500 logements conventionnés et gérés, représentant un volume d'affaires TTC proche de 1,4 milliard d'euros.

Les opérations de logements en résidences gérées (RSS) représentaient désormais près de 35 % du portefeuille en volume d'affaires TTC, confirmant la forte progression des activités du Groupe sur ce marché depuis la signature en juillet 2020 d'un premier contrat de partenariat entre PRIMONIAL REIM, UNITI et son partenaire exploitant, AQUARELIA. La maîtrise économique et la qualité des programmes développés par UNITI, ainsi que la différenciation concurrentielle des offres de « services tout inclus » déployées par AQUARELIA pour rendre ces logements abordables au plus grand nombre de nos seniors, expliquent cette accélération du développement sur ce segment de marché, ainsi que l'intérêt accru de nouveaux profils d'investisseurs institutionnels et foncières pour les RSS développées par le Groupe

Ce portefeuille d'opérations, développé par le réseau des six agences UNITI et par les équipes de PREMIERE PIERRE, se compose de près de 2 850 logements en phase de production chantier, représentant un volume d'affaires TTC estimé proche de 490 M€ et intégrant la livraison au cours de l'année 2023 de six nouvelles RSS, représentant de l'ordre de 550 logements et un volume d'affaires TTC proche de 84,5 M€. Toutes ces RSS ont été vendues en bloc à des investisseurs institutionnels dont PRIMONIAL REIM, le fonds OFI Innovacare (Groupe OFI Pierre) et des foncières bancaires. Huit autres projets de RSS représentant de l'ordre de 830 logements et un volume d'affaires TTC proche de 135,2 M€, également vendues en bloc ou bénéficiant d'engagements fermes d'achat de la part d'investisseurs, sont en phase de production avec des ouvertures prévues entre 2024 et 2025.

Par ailleurs, près de 4 650 logements sont sous maîtrise foncière et en phase de montage ou d'instruction des permis de construire. Ces opérations, destinées en majorité à être vendues en VEFA auprès de bailleurs sociaux et d'investisseurs institutionnels, représentent un volume d'affaires TTC prévisionnel de 910 M€ qui soutiendra la croissance du Groupe sur les années à venir.

Des conditions favorables pour poursuivre une stratégie de croissance offensive

Dans un marché en cours d'ajustement et de normalisation, tant sur les conditions d'instruction et de délivrance des permis de construire que sur les coûts, UNITI anticipe pour 2023 la poursuite de sa croissance. Celle-ci est portée par le développement des programmes du Groupe dans les domaines de l'accession sociale, des logements intermédiaires ou des logements en résidences gérées, où la demande structurellement non satisfaite continue de s'accumuler.

Le Groupe poursuit son déploiement stratégique en s'appuyant sur des fondamentaux solides :

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

Sur des marchés porteurs, alimentés par la pénurie structurelle de logements neufs et par les évolutions démographiques et sociologiques, UNITI ambitionne de renforcer ses positions parmi les acteurs majeurs de la promotion immobilière résidentielle en France, en faisant notamment valoir son modèle du logement abordable auprès des acteurs publics et des investisseurs privés, dont les investissements ciblent aujourd'hui des projets immobiliers à fort impact sociétal et environnemental.

Pour soutenir sa croissance, UNITI reste également attentif aux projets de croissance externe qui pourraient se présenter.

3.2 PRESENTATION DES COMPTES ET AUTRES INFORMATIONS FINANCIERES

3.2.1 Analyse des comptes consolidés

Données clés de l'exercice 2022

- UNITI confirme la solidité de son modèle dans un environnement économique difficile ;
- Chiffre d'affaires 2022 en croissance de +49% à 150,6 M€, en ligne avec les objectifs annoncés ;
- EBITDA de 11,7 M€, en progression de +40% malgré la croissance des coûts de structure et les tensions inflationnistes ;
- Structure financière renforcée et Gearing en très nette amélioration (1,9 à fin 2022 vs. 2,5 à fin 2021) ;
- Backlog à un niveau historique de 1 400 M€ à fin 2022.

Résultats consolidés de l'exercice 2022

Le Conseil d'administration du Groupe UNITI a procédé le 27 avril 2023 à l'examen et à l'arrêté des comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Données consolidées (*)	31 décembre 2022	31 décembre 2021	Variation 2022-2021 (%)
En milliers d'euros – normes françaises			
Chiffre d'affaires	150 624	101 061	+49,0%
EBITDA retraité (**)	11 709	8 353	+ 40,2%
Taux de marge EBITDA (en %)	7,8%	8,3%	
EBIT retraité (**)	11 205	8 351	+34,2%
Taux de marge EBIT (en %)	7,4%	8,3%	
Résultat net des sociétés intégrées	2 544	1 612	+57,8%
Taux de marge nette (en %)	1,7%	1,6%	

(*) Données consolidées auditées. Le chiffre d'affaires et le résultat sont appréhendés selon la méthode préférentielle du retraitement à l'avancement des contrats long terme, recommandée par le règlement ANC 5252-01.

(**) à la différence du résultat d'exploitation présenté dans les états financiers consolidés, l'EBITDA et l'EBIT retraités excluent les frais financiers stockés des projets immobiliers qui sont présentés dans le résultat financier consolidé. Le montant des frais financiers ainsi retraités s'établit à 4,2 M€ pour l'exercice 2022 vs. 4,6 M€ en 2021

- UNITI accélère sa croissance avec un chiffre d'affaires annuel de 150,6 M€, en hausse de +49,0 %

Dans une conjoncture marquée en 2022 par les tensions géopolitiques et ses conséquences macroéconomiques - inflation sur les coûts de construction, allongement des délais de livraison de certains matériaux et hausse brutale des taux d'intérêt -, UNITI a confirmé sa capacité à développer son portefeuille d'opérations immobilières à travers son modèle optimisé et sécurisé de vente en bloc auprès de bailleurs sociaux ou de fonds institutionnels.

Le chiffre d'affaires du Groupe s'établit en 2022 à 150,6 M€, en progression de +49,0 % par rapport à l'exercice précédent (101,1 M€), enregistrant ainsi une performance sensiblement supérieure à la moyenne du secteur.

Cette évolution est principalement portée par une forte croissance à périmètre constant (+33,6%), qui reflète l'avancement des opérations en production chantier et le développement sur l'année de nouveaux programmes immobiliers, en particulier ceux destinés au marché dynamique des résidences gérées sur lequel 25 projets de résidences services seniors (« RSS »), représentant environ 2 500 logements, sont en cours de montage et de production chantier. La croissance du chiffre d'affaires inclut par ailleurs un effet de périmètre lié à l'intégration depuis le 30 septembre 2021 de la société PREMIERE PIERRE, dont la contribution sur l'ensemble de l'exercice s'établit à 23,0 M€.

- Progression de la rentabilité et structuration de la forte croissance embarquée

L'EBITDA retraité des frais financiers liés aux projets s'établit en 2022 à 11,7 M€, en progression de +40,2 % par rapport à 2021. En dépit des tensions inflationnistes sur les coûts de construction, cette performance reflète la bonne

tenue des marges brutes liées aux projets en développement et un meilleur amortissement sur le second semestre des charges de structure (personnel et frais externes), en progression régulière.

Ainsi, sur l'ensemble de l'exercice, les charges de structure, hors amortissements et provisions, s'élèvent à 8,7 M€, soit 5,8 % du chiffre d'affaires, vs. 7,1 M€ en 2021 (7,1 % du chiffre d'affaires). Sur ce montant, les charges de personnel représentent 4,2 M€, dont 0,6 M€ liés à PREMIERE PIERRE, et sont en progression de +40,7 % par rapport à 2021, en raison notamment des recrutements effectués pour renforcer le réseau des 6 agences régionales UNITI ainsi que les structures de support à la vente. Le Groupe a notamment créé fin 2021 une cellule dédiée à la gestion des Appels à projet nationaux et aux Grands projets, dont une des contributions en 2022 fût le référencement d'UNITI parmi les partenaires opérateurs immobiliers du Grand Paris Aménagement. Au 31 décembre 2022, l'effectif équivalent temps plein du Groupe s'établit à 43 personnes contre 36 un an plus tôt.

Après prise en compte des dotations nettes aux amortissements et provisions de 0,5 M€ (vs. l'absence de dotations nettes en 2021), l'EBIT retraité des frais financiers liés aux projets atteint 11,2 M€ en 2022 (taux de marge d'EBIT de 7,4 %), en progression de +34,2 % par rapport à 2021.

Compte tenu de charges financières de 7,6 M€ (dont 4,2 M€ liés aux frais financiers sur projets en cours), de pertes exceptionnelles de 0,4 M€, de charges d'impôts de 0,3 M€ et de dotations aux amortissements des écarts d'acquisition de 0,3 M€ (liées à la prise de contrôle de PREMIERE PIERRE), le bénéfice net des sociétés intégrées s'établit à 2,5 M€, en progression de +57,8 % par rapport à 2021. Le taux de marge nette 2022 ressort ainsi à 1,7 %, contre 1,6 % en 2021.

- **Renforcement de la structure financière**

Au 31 décembre 2022, la trésorerie disponible du Groupe s'élève à 36,7 M€ (vs. 34,6 M€ au 31 décembre 2021) et l'endettement financier net représente 52,7 M€ (vs. 46,1 M€ au 31 décembre 2021). A cette date, l'endettement contracté par le Groupe auprès d'établissements bancaires, notamment pour financer ses programmes immobiliers, représente désormais 36,0% de l'endettement financier brut contre 13,0% au 31 décembre 2021, confirmant ainsi la diversification en cours des sources de financement du Groupe dans un objectif de réduction de ses coûts financiers.

Les capitaux propres consolidés au 31 décembre 2022 s'établissent à 28,4 M€, en progression de +10,2 M€ par rapport au 31 décembre 2021, compte tenu du résultat de l'exercice (+2,5 M€) et de la réalisation en mai 2022 d'une augmentation de capital de 7,98 M€, quasi intégralement souscrite par Établissements ORIA1 et SILVER HOLDING (société contrôlée par le groupe PGIM Real Estate).

¹ Société dont le capital est détenu à 100% par la société La FINANCIERE D'ALEGIA, elle-même détenue à 100% par M. Stéphane ORIA, Président Directeur Général de UNITI SA

Cette augmentation de capital et la maîtrise de l'endettement financier net s'inscrivent dans un objectif d'amélioration régulière des ratios d'endettement et de levier du Groupe dans un contexte de croissance forte et maîtrisée de ses activités. Au 31 décembre 2022, le ratio d'endettement financier net sur fonds propres ("gearing") s'établissait à 1,9 contre 2,5 au 31 décembre 2021.

Parallèlement à la levée de fonds réalisée en 2022 et dans la continuité de la première joint-venture constituée en juillet 2019, UNITI et SILVER HOLDING ont renouvelé leur partenariat stratégique et financier de long terme en constituant en juillet 2022 une nouvelle joint-venture de promotion dotée de 22 M€ de capacité d'investissement afin de financer le développement de nouvelles opérations d'accession sociale, de logements intermédiaires ou de logements en résidences gérées.

Cette nouvelle étape du partenariat entre les deux entreprises témoigne de l'adhésion de PGIM Real Estate à la stratégie du Groupe et confirme son engagement à accompagner son important développement.

3.2.2 Analyse des comptes annuels de UNITI SA

Données annuelles clés de l'exercice 2021

Données annuelles (*)	31-déc	31-déc	Variation
En milliers d'euros – normes françaises	2022	2021	2021-2020 (%)
Chiffre d'affaires	10 756	10 159	+5,9%
Résultat d'exploitation	1 904	3 887	-51,0%
Taux de marge REX (en %)	17,7%	38,3%	
Résultat financier	(1 113)	(1 655)	-32,8%
Résultat exceptionnel	(147)	(1 574)	-90,6%
Impôts sur les bénéfices	(4)	(3)	+33,3%
Résultat net	648	661	-2,0%
Taux de marge nette (en %)	6,0%	6,5%	

(*) Données sociales annuelles auditées

Données clés de l'exercice 2022

- Chiffre d'affaires à 10,8 M€ en progression par rapport à 2021 (+5,9%) du fait de l'augmentation des honoraires de gestion, de commercialisation et des frais techniques et marketing facturés aux sociétés filiales en charge de la gestion des programmes immobiliers, ainsi que de la facturation de management fees à la filiale Première Pierre ;
- Bénéfice d'exploitation de 1,9 M€ (17,7% du chiffre d'affaires), en réduction de 51,0% par rapport à 2021 (3,9 M€) du fait de la hausse de 31,7% des charges d'exploitation qui s'élèvent à 9,5 M€ contre 7,2 M€ pour l'exercice 2021 ;

- L'augmentation des charges d'exploitation sur l'année 2022 est d'une part liée à celle des charges de personnel qui s'élèvent à 3,6 M€ sur l'année 2022 contre 2,9 M€ en 2021 (+ 24,8 %), en raison des recrutements réalisés en 2021 et en 2022 pour renforcer le réseau d'agences ainsi que les structures techniques et les fonctions support. Elle s'explique d'autre part par la hausse du poste d'autres charges et charges externes qui s'établit à 4,9 M€ en 2022 contre 3,6 M€ en 2021 (+38,1%) du fait des honoraires liés à la levée de fonds destinés au financement des opérations et des besoins généraux de la Société ainsi que l'engagement de moyens marketing et communication en support au développement des agences UNITI ;
- Après prise en compte de charges financières nettes de 1,1 M€ (principalement constituées des charges d'intérêt sur dettes financières corporate), d'une perte exceptionnelle de 0,1 M€, le bénéfice net s'établit à 0,6 M€ (taux de marge nette de 6,0%) ;
- Au 31 décembre 2022, l'endettement financier net de la Société s'établit à 25,9 M€, sans évolution significative par rapport au 31 décembre 2021 (25,7 M€). Il est composé d'une trésorerie disponible de 0,7 M€ et d'une dette financière brute de 26,6 M€. A cette date, les capitaux propres s'établissent à 18,5 M€, en progression de +8,5 M€ par rapport au 31 décembre 2021, intégrant principalement l'incidence de l'augmentation de capital de 7,98 M€ clôturée par la Société en mai 2022.

3.2.3 Financement de la société

3.2.3.1 Historique des opérations sur le capital de UNITI SA

Le tableau ci-dessous synthétise les opérations successives d'augmentations du capital de UNITI SA depuis sa création et jusqu'au 31 décembre 2022 :

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 €
20/05/22	Augmentation de capital	280 000,00	2 800 000	1 520 129,00 €

3.2.3.2 Crédit d'Impôt Recherche

Sans objet.

3.2.3.3 Avances remboursables et subventions

Sans objet.

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

Se reporter aux informations financières présentées dans les annexes aux comptes consolidés et aux comptes sociaux annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, intégrées respectivement aux chapitres 5 et 6 du présent rapport financier annuel.

3.2.3.5 Proposition d'affectation du résultat

Il est proposé aux actionnaires, convoqué en Assemblée générale ordinaire d'affecter l'intégralité du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022, soit un bénéfice de 648 080 euros, aux postes de « Réserve légale » et « Autres Réserves ».

3.2.3.6 Dividendes

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, il est précisé que la Société n'a versé aucun dividende au titre des trois derniers exercices.

3.2.3.7 Dépenses somptuaires et charges non déductibles fiscalement

Le montant des dépenses et charges non déductibles de l'impôt sur les sociétés visées au 4 de l'article 39 du Code général des impôts s'élève à 30 841 euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 (vs. 73.333 euros en 2020).

3.2.3.8 Délais de paiement clients et fournisseurs (source : comptes sociaux Uniti SA)

- Informations relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2022

	Dettes Fournisseurs (montants en € TTC)	Nbre factures	% Achats TTC
Total	3 350 663,42	427	
Non échues	680 581,60	76	11%
Echues 1 à 30 jours	- 1 948,59	57	0%
Echues 31 à 60 jours	206 401,00	48	3%
Echues 61 à 90 jours	48 277,28	44	1%
Echues 91 jours et plus (1)	2 417 351,91	202	41%

(1) Dont dettes avec les parties liées à hauteur de 690 449 €

Créances Clients (montants € TTC)		Nbre factures	% Chiffre d'affaires TTC
Total	33 762 504,14	336	Total
Non échues	5 579 530,55	40	Non échues
Echues 1 à 30 jours	37 351,92	2	Echues 1 à 30 jours
Echues 31 à 60 jours	2 611,63	5	Echues 31 à 60 jours
Echues 61 à 90 jours	88 989,84	2	Echues 61 à 90 jours
Echues 91 jours et plus (1)	28 053 720,21	287	Echues 91 jours et plus (2)

(1) Créances intra-groupe essentiellement

- Informations relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2021

Dettes Fournisseurs (montants en € TTC)		Nbre factures	% Achats TTC
Total	1 600 882,13	302	
Non échues	234 040,68	53	4%
Echues 1 à 30 jours	619 929,59	65	12%
Echues 31 à 60 jours	119 305,12	34	2%
Echues 61 à 90 jours	75 721,14	26	1%
Echues 91 jours et plus	551 885,60	124	10%

Créances Clients (montants € TTC)		Nbre factures	% Chiffre d'affaires TTC
Total	34 235 035,88	471	
Non échues	613 308,68	13	5%
Echues 1 à 30 jours	6 035 629,36	90	54%
Echues 31 à 60 jours	-	-	0%
Echues 61 à 90 jours	- 687 336,00	9	-6%
Echues 91 jours et plus (*)	28 273 433,84	359	253%

(*) Créances intra-groupe essentiellement

3.2.3.9 Prêts inter-entreprises

Les prêts inter-entreprises sont détaillés dans les annexes aux comptes consolidés et sociaux présentés respectivement aux chapitres 5 et 6 du présent rapport financier annuel.

3.2.3.10 Ajustement des bases de conversion de titres

Sans objet.

3.2.3.11 Tableau des résultats des cinq derniers exercices (données en euros)

Nature des Indications / Périodes	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Durée de l'exercice	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois
I – Situation financière en fin d'exercice					
a) Capital social	1 520 129	1 240 129	1 240 129	1 240 129	1 012 500
b) Nombre d'actions émises	15 201 290	12 401 290	12 401 290	12 401 290	10 125 000
II – Résultat global des opérations effectives					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	10 756 201	10 159 351	11 351 525	11 760 553	7 086 961
b) Bénéfice avant impôt, amortissements & provisions	2 304 578	3 674 778	5 671 139	5 325 934	3 303 562
c) Impôt sur les bénéfices	-4 956	-3 208	-15 334	218 216	147 405
e) Bénéfice après impôt, amortissements & provisions	648 080	661 192	374 873	302 621	206 782
f) Montants des bénéfices distribués	-	-	-	-	-
g) Participation des salariés	-	-	-	-	-
III – Résultat des opérations réduit à une seule action					
b) Bénéfice après impôt, amortissements provisions	0,04	0,05	0,03	0,02	0,02
c) Dividende versé à chaque action	-	-	-	-	-
IV – Personnel					
a) Nombre de salariés	32	33	29	23	18
b) Montant de la masse salariale	2 485 112	1 979 212	1 486 650	1 101 102	818 762
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	1 074 823	873 117	654 142	470 279	362 450

3.3 CONVENTIONS VISEES AUX ARTICLES L.225-38 DU CODE DE COMMERCE

A l'occasion de l'Assemblée Générale Ordinaire d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, les actionnaires de la Société seront appelés à approuver les conventions relevant de l'article L.225-38 du Code de commerce intervenues ou poursuivies entre le 1er janvier 2022 et le 31 décembre 2022 telles qu'elles sont relatées dans le rapport spécial des commissaires aux comptes. (Voir annexes du présent Rapport).

Des précisions concernant la nature de ces conventions et leurs incidences financières pour la Société sont apportées dans le rapport spécial établi par les commissaires aux comptes. Dans ces conditions, après avoir pris connaissance des termes du rapport spécial établi par les Commissaires aux comptes, les actionnaires de la Société seront appelés à bien vouloir approuver

l'ensemble des conventions relevant de l'article L. 225-38 du Code de commerce mentionnées dans ce rapport.

3.4 ACTIONNARIAT

3.4.1 Actionnariat

Conformément aux dispositions de l'article L. 233-13 du Code de commerce et, compte tenu des informations reçues par la Société en application des dispositions des articles L.233-7 et L.233-12 dudit Code, 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 et des droits de vote (base non diluée) au 31 décembre 2022 et au 31 décembre 2021 est, à la connaissance de la Direction de la Société, la suivante :

Actionnaires	Au 31 décembre 2022				Au 31 décembre 2021			
	Nombre d'actions	% du capital	Nbre de droits de vote	% de droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% de droits de vote
Etablissements ORIA SASU (1)	8 703 221	57,25%	8 703 221	57,29%	7 102 717	57,27%	7 102 717	57,32%
Administrateurs, managers et employés	698 252	4,59%	698 252	4,60%	698 252	5,63%	698 252	5,63%
Sous-total Management	9 401 473	61,85%	9 401 473	61,88%	7 800 969	62,90%	7 800 969	62,95%
Silver Holding SAS (2)	5 497 670	36,17%	5 497 670	36,19%	4 301 290	34,68%	4 301 290	34,71%
Sous-total Investisseurs financiers	5 497 670	36,17%	5 497 670	36,19%	4 301 290	34,68%	4 301 290	34,71%
Flottant	293 346	1,93%	293 346	1,93%	289 871	2,34%	289 871	2,34%
Auto-détention	8 801	0,06%	-	-	9 160	0,07%	-	-
TOTAL	15 201 290	100,00%	15 192 489	100,00%	12 401 290	100,00%	12 392 130	100,00%

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

(2) Société dont le capital est détenu à 100% par un fond géré par la société PGIM Real Estate

3.4.2 Franchissement de seuil

Sans objet.

3.4.3 Actionnariat des salariés

Conformément aux dispositions de l'article L.225-102 du Code de commerce, il est précisé qu'aucun plan d'épargne entreprise n'a été mis en place au profit des salariés de la Société. Au 31 décembre 2022, les salariés détiennent directement ou indirectement 0,9% du capital de la Société (base non diluée).

3.4.4 Opération sur les titres de la société

Le 30 juillet 2019, la Société a mis en œuvre un contrat de liquidité avec la société Tradition Securities And Futures (TSAF) en allouant au compte de liquidité la somme de 30 000 euros en espèces et 8 000 actions UNITI.

Au 31 décembre 2022, la situation du contrat de liquidité est la suivante :

- 8 801 actions UNITI valorisées 15 841,80 euros (Cours de clôture de l'action au 31 décembre 2022 : 1,80 euros) ;

- Solde en espèces du compte de liquidité : 29 007,08 euros.

Conformément aux dispositions de l'article L.225-211 du code de commerce, les volumes de titres échangés sur l'exercice 2022 dans le cadre du contrat de liquidité sont résumés ci-après :

	Nombre d'actions	Cours moyen (euros)	Nombre de transactions
Actions en compte au 31 décembre 2021	9 160	2,95	-
Actions achetées (cours moyen)	5 215	2,56	64
Actions vendues (cours moyen)	5 574	2,84	44
Actions en compte au 31 décembre 2022	8 801	1,80	-

3.4.5 Opérations réalisées par les dirigeants sur les titres de la société

Au 31 décembre 2022, la société Etablissements ORIA détenait 8 703 221 actions de la Société contre 7 102 717 actions au 31 décembre 2021. Cette évolution résulte essentiellement de la souscription par la société Etablissements ORIA de 1 600 517 actions nouvelles émises par la Société dans le cadre de son augmentation de capital clôturée en mai 2022.

3.4.6 Capital autorisé mais non émis, engagement d'augmentation de capital

Le tableau ci-après récapitule la situation des autorisations d'émission d'actions et de valeurs mobilières en vigueur à la date du présent rapport, telles qu'elles résultent des décisions de l'Assemblée Générale réunie le 28 juin 2022 :

Objet de la résolution	Numéro de la résolution	Date de l'autorisation/ date d'échéance	Montant nominal maximum (en €)	Mise en œuvre des délégations de compétence/pouvoirs au cours de l'exercice 2022
Délégation de compétence à conférer au Conseil d'administration à l'effet de décider, soit l'émission, <u>avec maintien du droit préférentiel de souscription</u> , d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital ou donnant droit à un titre de créance, soit	7 ^{ème}	28.06.2022 28.08.2024 (26 mois)	Montant nominal des augmentations de capital 1.000.000 €* Montant nominal des obligations et autres titres de créances donnant accès au capital 25.000.000 €**	Néant

l'incorporation au capital de bénéfices, réserves ou primes				
Délégation de compétence à conférer au Conseil d'administration, à l'effet de décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital ou donnant droit à un titre de créance, <u>avec suppression du droit préférentiel de souscription sans indication de bénéficiaires et par offre au public</u>	8 ^{ème}	28.06.2022 28.08.2024 (26 mois)	Montant nominal des augmentations de capital 1.000.000 €* Montant nominal des obligations et autres titres de créances donnant accès au capital 25.000.000 €**	Néant
Délégation de compétence à conférer au Conseil d'administration, à l'effet de décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital ou donnant droit à un titre de créance, <u>par placement privé et dans la limite de 20% du capital par an avec suppression du droit préférentiel de souscription sans indication de bénéficiaires</u>	9 ^{ème}	28.06.2022 28.08.2024 (26 mois)	Montant nominal des augmentations de capital 1.000.000 €* Montant nominal des obligations et autres titres de créances donnant accès au capital 25.000.000 €**	Néant
Délégation de compétence à conférer au Conseil d'administration, à l'effet de décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital ou donnant droit à un titre de créance, <u>avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de catégories de bénéficiaires</u>	10 ^{ème}	28.06.2022 28.12.2023 (18 mois)	Montant nominal des augmentations de capital 1.000.000 €* Montant nominal des obligations et autres titres de créances donnant accès au capital 25.000.000 €**	Néant
Autorisation à donner au Conseil d'administration, à l'effet d'augmenter le nombre de titres émis conformément aux dispositions de l'article L. 225-135-1 du Code de commerce, en cas de mise en œuvre des délégations de	11 ^{ème}	28.06.2022 18 mois (étant précisé que la présente autorisation devra être mise en œuvre dans les	Limité à 15% du montant initial * et **	Néant

compétence visées à la résolution précédente, <u>avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription selon le cas</u>		trente (30) jours de la clôture de la souscription de chaque augmentation de capital décidée dans le cadre de l'émission initiale concernée)		
<u>Fixation du plafond global des autorisations d'émission d'actions et de valeurs mobilières</u> donnant accès au capital applicables et de valeurs mobilières représentatives de créances	13 ^{ème}	28.06.2022	Montant nominal des augmentations de capital 1.000.000 €* Montant nominal des obligations et autres titres de créances donnant accès au capital 25.000.000 €**	Néant
Délégation de compétence consentie au Conseil d'administration en vue de procéder à des <u>réductions de capital par annulation d'actions</u>	14 ^{ème}	28.06.2022 28.12.2023 (18 mois)	Limité à 10 % du capital social	Néant
Autorisation à donner au Conseil en vue de procéder à l'attribution gratuite d'actions	15 ^{ème}	25.06.2020 24.08.2023 (38 mois)	Montant nominal des augmentations de capital 50.000 €*	Délégation utilisée le 05.08.2022 par le Président de la Société à hauteur de 16.500 € Autorisation résiduelle à ce jour : 33.500 €

* le montant nominal du plafond des augmentations de capital autorisé s'imputera sur le montant du plafond global de 1.000.000 € de nominal

** le montant nominal du plafond des obligations et autres titres de créances autorisé s'imputera sur le montant du plafond global de 22.000.000 € de nominal

3.4.7 Autres titres donnant accès au capital

Le Président de la Société, dûment autorisé par le Conseil d'Administration en date du 28 octobre 2021, a décidé le 5 août 2022 d'attribuer gratuitement 165.000 actions ordinaires de la Société dans le cadre du programme autorisé par l'Assemblée Générale extraordinaire réunie en date du 25 juin 2020.

Les actions ainsi attribuées ne deviendront la propriété des bénéficiaires qu'au terme d'une période d'acquisition de 12 mois à compter de la date d'attribution et à la condition qu'à la date d'acquisition, les bénéficiaires soient salariés de la Société en vertu d'un contrat de travail à durée indéterminée, qu'ils soient effectivement présents dans l'effectif de la Société et ne fassent l'objet d'aucun

préavis de licenciement ou de démission. Si à un moment quelconque durant la Période d'Acquisition, un bénéficiaire cesse de remplir la condition de présence, il conservera sa qualité de bénéficiaire et pourra recevoir les actions attribuées, si le non-respect de la condition de Présence résulte du décès ou de l'invalidité du bénéficiaire.

3.4.8 Prises de participation et prises de contrôle

Au 30 septembre 2021, UNITI a fait l'acquisition de 75% du capital de la société PREMIERE PIERRE pour un montant total net de frais de 6,5 m€. PREMIERE PIERRE est une société spécialisée dans la promotion immobilière dans le sud de la France.

3.4.9 Autocontrôle

Au 31 décembre 2022, la Société détient 8 801 actions UNITI dans le cadre du contrat de liquidité mis en œuvre le 30 juillet 2019 avec la société Tradition Securities And Futures (TSAF). Se reporter également au paragraphe 3.4.4 du présent rapport.

3.4.10 Aliénation d'actions et participations croisées

Sans objet.

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
Montpellier-Nîmes

UNITI

SA au capital de 1 520 129 €

73 boulevard Haussmann

75008 PARIS

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

Exercice clos le 31 décembre 2022

UNITI

Société Anonyme au capital de 1 520 129€

73 boulevard Haussmann 75008 PARIS

R.C.S. PARIS 789 821 535

RAPPORT

DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Exercice clos le 31 décembre 2022

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 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points suivants exposés dans les notes 1.1 et 4 de l'annexe sur les comptes consolidés concernant les :

- écarts d'acquisition ;
- Autres créances et comptes de régularisation ;

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.

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 28 avril 2023

Les commissaires aux comptes

Signé électroniquement le 28/04/2023 par
Philippe De Reviere De Mauny

Signed with
 

Audit CPA

Représenté par Philippe de REVIERS

Signé électroniquement le 28/04/2023 par
Fabrice Caillette

Signed with




Fabrice CAILLETTE

GROUPE UNITI

73 boulevard Haussmann
75008 PARIS

COMPTES CONSOLIDES

Arrêté du 31 décembre 2022



Sommaire

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
1 – Généralités et comparabilité	8
2 - Principes de Consolidation	10
3 - Principes Comptables et Méthodes d'évaluation	17
4 -NOTES SUR LE BILAN ET LE COMPTE DE RESULTAT.....	21
NOTE 1 : Actif immobilisé.....	21
NOTE 2 : Stocks d'en-cours de production	22
NOTE 3 : Clients et comptes rattachés	22
NOTE 4 : Autres créances et comptes de régularisation.....	23
NOTE 5 : Valeurs mobilières de placement et disponibilités	23
NOTE 6 : Capitaux propres consolidés.....	23
NOTE 7 : Provisions.....	24
NOTE 8 : Emprunts et dettes financières.....	24
NOTE 9 : Dettes fournisseurs et comptes rattachés	25
NOTE 10 : Autres dettes et comptes de régularisation	25
NOTE 11 : Chiffre d'affaires.....	25
NOTE 12 : Achats consommés	26
NOTE 13 : Charges de personnel	26
NOTE 14 : Effectifs moyens.....	26
NOTE 15 : Dotations / Reprises aux amortissements et aux provisions	27
NOTE 16 : Charges et produits financiers.....	27
NOTE 17 : Charges et produits exceptionnels	27
NOTE 18 : Impôts sur le résultat	28
NOTE 19 : Résultat par action	29
NOTE 20 : Compte de résultat Reporting	30
NOTE 21 : Engagements hors bilan.....	31
NOTE 22 : Dirigeants	32
NOTE 23 : Faits marquants survenus après la clôture de la période	32
NOTE 24 : Transactions entre parties liées.....	32
NOTE 25 : Honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice	32

BILAN ACTIF CONSOLIDE

En milliers d'euros	Note	31 décembre 2022	31 décembre 2021
		Net	Net
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE		-	-
ACTIF IMMOBILISE			
Ecart d'acquisition	1.1	2 995	3 248
Concessions, brevets, marques & droits similaires	1.2	267	192
Autres immobilisations incorporelles	1.2	155	131
Total Immobilisations incorporelles		3 417	3 571
Autres immobilisations corporelles		155	144
Total Immobilisations corporelles	1.3	155	144
Immobilisations financières	1.4	296	125
Titres mis en équivalence		-	-
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE		3 868	3 840
ACTIF CIRCULANT			
Stocks	2	13 416	10 590
Clients et comptes rattachés	3	156 837	104 285
Autres créances et comptes de régularisation	4	36 093	25 884
Disponibilités	5	36 668	34 559
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT		243 014	175 317
TOTAL DE L'ACTIF		246 882	179 157

BILAN PASSIF CONSOLIDE

En milliers d'euros	Note	31 décembre 2022	31 décembre 2021
CAPITAUX PROPRES			
Capital social	6	1 520	1 240
Primes liées au capital		13 100	5 550
Actions propres		(18)	(18)
Réserves consolidées		855	1 396
Résultat groupe		236	338
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		15 693	8 506
INTERETS MINORITAIRES		12 666	9 651
PROVISIONS	7	501	451
DETTES			
Emprunts et dettes financières	8	89 396	80 615
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9	65 959	40 332
Autres dettes et comptes de régularisation	10	62 668	39 602
TOTAL DES DETTES		218 022	160 549
TOTAL DU PASSIF		246 882	179 157

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

En milliers d'euros	Note	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Chiffre d'affaires	11	150 624	101 061
Autres produits d'exploitation		3 191	629
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION		153 815	101 690
Achats consommés – Filiales Projet	12	(137 577)	(90 760)
Achat consommés - Holdings	12	(4 156)	(3 582)
Autres charges d'exploitation		(116)	(132)
Impôts et taxes		(212)	(435)
Charges de personnel	13	(4 205)	(2 989)
Dotations / Reprises aux amortissements et provisions	15	(504)	(2)
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION		(146 770)	(97 901)
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS DES ECARTS D'ACQUISITION		7 045	3 789
Amortissement des écarts d'acquisition		(315)	-
RESULTAT D'EXPLOITATION APRES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS DES ECARTS D'ACQUISITION		6 730	3 789
(Charges) et produits financiers	16	(3 450)	(2 198)
(Charges) et produits exceptionnels	17	(394)	(1 431)
Impôts sur les résultats	18	(342)	1 452
RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES		2 544	1 612
Quote-part de résultat des mises en équivalence		-	-
RESULTAT NET CONSOLIDE		2 544	1 612
Intérêts minoritaires		(2 308)	(1 274)
RESULTAT NET (part du groupe)		236	338
Résultat par action en euros	19	0,02	0,03
Résultat dilué par action en euros	19	0,02	0,03

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE

En milliers d'euros	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Flux de trésorerie liés à l'activité		
Résultat net des sociétés intégrées	2 544	1 612
<i>Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :</i>		
Amortissements et provisions	894	(97)
Variation des impôts différés	(462)	(2 090)
Plus ou moins-values de cession, nettes d'impôt	(65)	110
Elimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence	-	-
Autres produits et charges sans incidence trésorerie	-	-
= Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	2 911	(465)
<i>Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité * :</i>		
Stocks	(2 826)	(475)
Créances d'exploitation	(62 024)	(10 388)
Dettes d'exploitation	47 525	4 760
= Flux net de trésorerie généré par l'activité	(14 413)	(6 569)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		
Acquisitions d'immobilisations		
<i>Incorporelles</i>	(270)	(65)
<i>Corporelles</i>	(41)	(14)
<i>Financières</i>	(228)	(18)
Cessions d'immobilisations, nettes d'impôt	57	20
Incidence des variations de périmètre	(85)	(1 556)
= Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(567)	(1 634)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-	-
Dividendes versés aux actionnaires minoritaires	(235)	-
Augmentation/Réduction de capital en numéraire de la société mère	7 830	-
Augmentation/Réduction de capital en numéraire des filiales	1 000	-
Acquisitions/cessions d'actions propres	-	-
Variations des emprunts et dettes financières divers	8 481	10 529
= Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	17 076	10 529
VARIATION DE TRESORERIE	2 096	2 327
Trésorerie d'ouverture	34 514	32 187
Trésorerie de clôture	36 611	34 514
VARIATION DE TRESORERIE	2 097	2 327

(*) dont variation de périmètre : 398 K€.

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
Situation au 01.01.2021	1 240	5 550	(18)	1 662	592	9 026	7 095	16 122
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	338	338	1 274	1 612
Affectation du résultat	-	-	-	592	(592)	-	-	-
Annulation des actions propres	-	-	-	-	-	-	-	-
Emission d'instruments de capitaux propres	-	-	-	(858)	-	(858)	-	(858)
Variations de périmètre	-	-	-	-	-	-	1 281	1 281
Situation au 31.12.2021	1 240	5 550	(18)	1 396	338	8 506	9 650	18 156
Situation au 01.01.2022	1 240	5 550	(18)	1 396	338	8 506	9 650	18 156
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	236	236	2 308	2 544
Affectation du résultat	-	-	-	338	(338)	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	-	(235)	(235)
Augmentation de capital	280	7 550	-	-	-	7 830	1 000	8 830
Annulation des actions propres	-	-	-	-	-	-	-	-
Emission d'instruments de capitaux propres	-	-	-	(895)	-	(895)	-	(895)
Autres mouvements	-	-	-	16	-	16	8	24
Variations de périmètre	-	-	-	-	-	-	(66)	(66)
Situation au 31.12.2022	1 520	13 100	(18)	855	236	15 693	12 666	28 359

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

1 – GENERALITES ET COMPARABILITE

1.1. Généralités

Créée en 2012, le Groupe UNITI (le « Groupe » ou UNITI) a pour principale activité le montage et la construction de logements conventionnés et gérés. Le Groupe développe en France une offre diversifiée de résidences vendues « clés en mains » à des bailleurs sociaux et investisseurs institutionnels qui les exploitent, et répond ainsi à un double défi : permettre aux communes de respecter leurs obligations au regard de la loi SRU et offrir aux sociétés HLM la possibilité d'augmenter leurs capacités externes de production de logements.

Fort de l'expérience acquise dans le développement des projets pour l'habitat conventionné et dans la maîtrise des coûts de construction, UNITI a développé avec l'appui de son partenaire AQUARELIA, gestionnaire de résidences services seniors (« RSS ») depuis plus de 25 ans, un nouveau modèle de RSS à prix maîtrisés et abordables.

La société mère du Groupe, UNITI SA (la « Société »), créée en 2012 est une société anonyme régie par les dispositions de la loi française et dont le siège social est situé à Paris. Après s'être introduite en mai 2015 sur le marché libre d'Euronext Paris, la Société a procédé le 23 juillet 2019 au transfert de ses actions sur le marché Euronext Growth (compartiment E1 – placement privé) où les actions sont négociées sous le code ISIN FR0012709160 et le code mnémorique ALUNT.

Le Groupe UNITI compte 43 collaborateurs au 31 décembre 2022 et a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 150,6 millions d'euros.

Bien que les émetteurs cotés sur le marché Euronext Paris (marché réglementé) soient tenus d'établir leurs comptes consolidés selon les principes IFRS, les sociétés cotées sur le marché Euronext Growth, anciennement dénommé 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 09 octobre 2020 portant homologation du règlement 2020-01 du Comité de 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

Dans une conjoncture marquée en 2022 par les tensions géopolitiques et ses conséquences macroéconomiques (inflation sur les coûts de construction, allongement des délais de livraison de certains matériaux et hausse brutale des taux d'intérêt), le Groupe UNITI a accéléré sa croissance en enregistrant sur l'année écoulée une croissance de 49% de son chiffre d'affaires, qui s'établit à 150,6 millions d'euros.

Cette performance qui reflète la progression régulière des opérations en phase de production chantier et le démarrage sur l'année de nouveaux programmes immobiliers, en particulier destinés au marché dynamique des Résidences Services Seniors (« RSS »), est soutenue par un portefeuille d'opérations sous maîtrise foncière et en production chantier qui, au 31 décembre 2022, comptait près de 7 500 logements et représentait un volume d'affaires TTC prévisionnel proche de 1 400 M€ à livrer sur les 4 prochaines années.

Dans ce contexte, les besoins de financement de la Société et de ses filiales ont été principalement couverts par la trésorerie disponible (34,6 millions d'euros au 1er janvier 2022) et la levée de nouveaux financements obligataires et bancaires à hauteur de 47,3 millions d'euros (montant en principal). L'endettement contracté par le Groupe auprès d'établissements bancaires, notamment pour financer ses programmes immobiliers, représentaient 36% de l'endettement financier brut consolidé au 31 décembre 2022 contre 13% au 31 décembre 2021, confirmant ainsi la diversification en cours des sources de financement du Groupe dans un objectif de réduction de ses coûts financiers.

Par ailleurs, la Société a clôturé en mai 2022 une augmentation de capital par voie d'offre au public et avec délai de priorité des actionnaires, de 7,98 M€. Cette augmentation de capital, destinée à fournir à la Société des moyens financiers supplémentaires pour soutenir l'accélération de sa croissance, a été réalisée par émission de 2 800 000 actions nouvelles au prix de 2,85 euros par action, intégralement souscrites par les deux actionnaires de référence, Etablissements ORIA et Silver Holding (société contrôlée à 100% par PGIM Real Estate. A l'issue de cette opération, Etablissements ORIA et Silver Holding, détenaient respectivement 57,25 % et 36,17 % du capital de la Société (sur une base non diluée), sans changement significatif à la clôture de l'exercice.

Au 31 décembre 2022, le Groupe dispose d'une trésorerie disponible de 36,7 millions d'euros et de capitaux propres positifs, incluant les intérêts minoritaires, de 28,4 millions d'euros. A cette date, son ratio d'endettement financier net sur fonds propres (« gearing ») s'établit à 1,9 contre 2,5 au 31 décembre 2021.

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, par leur taille, un caractère significatif.

Deux méthodes d'intégration ont été retenues au 31 décembre 2022 :

- L'intégration proportionnelle a été retenue pour les sociétés SCI DOMAINE DE FONTENAY, LES TERRASSES DE LA MAISON BLANCHE, SCI PATIO DE SEVE et SCCV BOIRARGUES 84, contrôlées de manière conjointe (détention directe ou indirecte de moins de 50% des droits de vote).
- L'intégration globale a été retenue pour toutes les autres sociétés du groupe, 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 2022	% d'intérêt Décembre 2021
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%
AQUARELLE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	884 620 261	100.00%	100.00%
BEGONIA SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	797 698 628	100.00%	100.00%
BOISSIERE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	888 117 025	25,50%	25,50%
CIEL 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	884 620 212	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%
CONVERGENCE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	884 620 113	100.00%	100.00%
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%
FACTORY 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	882 645 617	50.00%	50.00%
FLOREA 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	884 620 196	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%	50.00%
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%	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%	50.00%
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%	50.00%
L'OREE DES CHENES SCCV 59 T AV DE LA DAME BLANCHE, 94300 VINCENNES	840 772 883	100.00%	100.00%

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2022	% d'intérêt Décembre 2021
L'OREE DES PINS SCI 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	842 510 950	55.00%	55.00%
L'UNION SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	815 197 934	100.00%	100.00%
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) 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	839 468 170	100.00%	100.00%
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'AUORE SASU (ex UNITI ACCESSION) 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	811 396 019	100.00%	100.00%
LE CASTEL 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	882 645 625	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%
PEYMEINADE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	902 112 192	60,00%	60,00%
LE CLOS DES ROSES SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	841 002 884	50.00%	50.00%
LE CLOS D'ESMEE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	822 401 048	50.00%	50.00%
LE CLOS BASTION SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	823 430 921	50.00%	100.00%
LE CLOS KENNEDY SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	823 429 071	50.00%	50.00%
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	50.00%	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%

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2022	% d'intérêt Décembre 2021
LE GABRIEL SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	840 999 072	50.00%	50.00%
LE JARDIN D'AMBRE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 839 101	50.00%	50.00%
LE JARDIN DES FLEURS SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	841 002 991	50.00%	50.00%
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%	50.00%
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%	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	50.00%	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%	47.62%
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%	100.00%
MARMANDE GALERIE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	837 919 315	100.00%	100.00%
ORPHEE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	884 628 439	100.00%	100.00%
OUSSEA SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	822 989 091	100.00%	100.00%
PIBRAC PARC SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	830 217 238	100.00%	100.00%
PIERRE ET MARIE CURIE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	817 544 273	100.00%	100.00%
PLAISANCE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	888 940 376	50.00%	50.00%
RESIDENCE CASSIOPEE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	820 430 189	50.00%	50.00%
RESIDENCE GIANNI SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	790 084 263	100.00%	100.00%

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2022	% d'intérêt Décembre 2021
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%	43.00%
SYMBIOSE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	842 510 950	100.00%	100.00%
TOULON ESTEREL SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	810 220 384	100.00%	100.00%
UNITI CROISSANCE SAS 73 BOULEVARD HAUSSMANN, 75008 PARIS	852 202 506	50.00%	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%	100.00%
UNITI PERFORMANCE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	882 848 542	100.00%	100.00%
PREMIERE PIERRE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	419 334 586	75,00%	75,00%
SCI 107 RUE DES 4 VENTS 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	800 345 761	75,50%	75,50%
SCI AVENUE FOCH 1 IMPASSE DE CORDOUE, 34300 ADGE	492 438 619	-	37,50%
SCI LE CASTEL 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	422 871 251	77,08%	77,08%
CMF DEVELOPPEMENT 400 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	429 449 630	75,01%	75,01%
SCI DOMAINE DE FONTENAY 1 IMPASSE DE CORDOUE, 34300 ADGE	479 654 394	37,50%	37,50%
SCI ESPACE VAUNAGE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	518 839 238	-	75,25%
SCI LA CLOSERIE DU LEZ 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	851 554 337	48,75%	48,75%
SNC LE BELVEDERE DE FONTENAY 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	849 957 287	75,25%	75,25%
SCI LE WILSON 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	513 656 181	75,25%	75,25%
SCI LES JARDIN DU CHÂTEAU 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	839 469 541	75,25%	75,25%
SCI LES JARDINS DU VICTORIA 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	528 394 935	75,25%	75,25%
SNC LES PORTES DE LA MER 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	838 466 324	75,25%	75,25%
SARL LE PRES D'EN HAUT 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	831 968 987	38,25%	38,25%
SCI LES TERRASSES DE CAPELANE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	833 665 243	56,25%	56,25%

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2022	% d'intérêt Décembre 2021
SCI LES TERRASSES DE LA MADELEINE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	840 840 169	75,25%	75,25%
SNC LES TERRASSES DE LA MAISON BLANCHE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	814 762 977	37,50%	37,50%
SCI LES TERRASSES DE LA PALME 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	524 129 822	45,00%	45,00%
SCCV LES TERRASSES DE LA VOIE ROMAINE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	849 037 882	45,00%	45,00%
SCCV LES TERRASSES DE L'HOTEL DE VILLE N°2 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	832 782 536	75,25%	74,25%
SCI LES TERRASSES DE L'HOTEL DE VILLE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	538 648 171	75,25%	75,25%
SCI LES TERRASSES DE L'ELIDE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	537 517 799	39,00%	39,00%
SCI LES TERRASSES DES CAYRETS 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	484 245 766	63,75%	63,75%
SCI LES TERRASSES DU CAPISCOL 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	524 717 105	75,25%	75,25%
SCI LES TERRASSES DU FORT 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	479 726 275	41,25%	41,25%
SCI LES TERRASSES DU LUBERON 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	807 986 906	56,50%	56,50%
SCI LES TERRASSES DU MAJORAL 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	537 517 880	52,50%	52,50%
SCCV LES TERRASSES DU MANOIR 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	835 248 618	56,25%	56,25%
SCI LES TERRASSES DU PORT 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	814 763 827	60,25%	60,25%
SCI LES TERRASSES DU TEMPS PERDU 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	834 477 309	56,25%	56,25%
SCCV LES TERRASSES DU VIEUX LAMBESC 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	835 276 494	56,25%	56,25%
SCCV LES TORTUES 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	832 742 068	75,25%	75,25%
SCI LES PATIOS DE SEVE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	482 839 164	37,50%	37,50%
SCI QUAI CARNOT 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	479 730 095	45,00%	45,00%
SCI RESIDENCE DU BARRY 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	483 713 921	41,25%	41,25%
SCI VILLA LISA 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	490 186 293	30,00%	30,00%
SCCV BOIRARGUES 84 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	892 040 239	37,50%	37,50%
SCI LES TERRASSES DE LA MARINA 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	897 761 649	75,25%	75,25%
DES TERRASSES ET DES CIMES 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	897 759 395	75,25%	75,25%
LE CLOS DU MAS ROBIN 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	899 127 815	75,25%	75,25%
VAR SILVER SANTE 132 RUE LE CORBUSIER 83130 LA GARDE	901 966 861	51,00%	51,00%

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2022	% d'intérêt Décembre 2021
RANGUEIL 103 310 AV DU MAL JUIN, 34200 SETE	908 091 929	65,00%	32,50%
HEMISPHERE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	908 243 595	100,00%	100,00%
EMERGENCE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	908 179 765	100,00%	100,00%
CARRE DES SENS 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	908 198 864	100,00%	100,00%
ESPACE FOCH WILSON 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	849 951 645	75,25%	75,25%
SCCV ESPACE NORIA 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	911 210 029	75,25%	-
SCCV L'EPHEBE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	911 507 184	75,25%	-
SCCV VILLA MONCEAU 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	911 210 094	75,25%	-
SOLEIADE 132 RUE LE CORBUSIER, 83130 LA GARDE	917 590 713	51,00%	-
35 NATIONALE 47 BOULEVARD DIDEROT, 75012 PARIS	914 098 462	51,00%	-
LA PARENTHESE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	837 746 171	99,00%	-
LE COCON 310 AV DU MAL JUIN 34200 SETE	919 697 821	100,00%	-
ICONIC 310 AV DU MAL JUIN 34200 SETE	919 679 902	50,00%	-
L'ENVOL 310 AV DU MAL JUIN 34200 SETE	919 713 446	50,00%	-
MILLESIME 310 AV DU MAL JUIN 34200 SETE	919 679 795	50,00%	-
SCCV PROJECT DEV 132 RUE LE CORBUSIER 83130 LA GARDE	917 957 888	51,00%	-
HORIZON 310 AV DU MAL JUIN 34200 SETE	919 680 025	50,00%	-
LES HAUTS DE PIERRE LONGUE 200 AV GAMBETTA 34400 LUNEL	921 838 421	75,25%	-
UNITI CROISSANCE 2 73 BD HAUSSMANN 75008 PARIS	917 427 460	50,00%	-

3 - PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION

3.1. Dates d'arrêté des comptes

Les sociétés consolidées clôturent leurs comptes annuels le 31 décembre 2022.
Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration le 27 avril 2023.

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 le règlement ANC n°2020-01, 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.

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 ne retraite pas les contrats de crédit-bail dans ses comptes consolidés. Les impacts sur le Groupe ne sont pas significatifs sur l'information financière présentée.

Le montant de la redevance de crédit-bail non retraité est de 91 K€ sur l'année 2022.

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 3.2 « Prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat des programmes » de la présente annexe.

Le prix de revient compris 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 2022 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 2020-01.

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 comptabilisation de l'engagement de retraite dans ses comptes consolidés.

3.14 Charges et produits exceptionnels

Le classement de charges et produits en exceptionnel s'appuie la recommandation ANC de 2020-01.

Il s'agit donc des produits ou charges peu nombreux, inhabituels, significatifs, anormaux et peu fréquents au niveau de la performance consolidée et généralement repris dans la communication financière de l'entreprise.

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 2022			31 décembre 2021		
	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)	-
PREMIERE PIERRE	3 310	(315)	2 995	3 248	-	3 248
TOTAL	3 567	(572)	2 995	3 505	(258)	3 248

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.

Un écart d'acquisition définitif a été déterminé à la suite de l'entrée dans le périmètre de consolidation de l'entité Première Pierre en septembre 2021. Cet écart d'acquisition a été calculé de la manière suivante :

En milliers d'euros	31 décembre 2022
Prix d'acquisition (a)	6 538
Frais d'acquisition, net d'impôts différés (b)	76
Coût d'acquisition (c = a + b)	6 614
Actif net comptable acquis (d)	3 304
Ecart d'acquisition définitif (c - d)	3 310

Cet écart d'acquisition est amorti sur une durée de 10 ans.

1.2. Immobilisations incorporelles

En milliers d'euros	Solde au 31 décembre 2021	Augmentations	Sorties	Variations de périmètre	Reclassement	Solde au 31 décembre 2022
Concessions, brevets	393	190	-	-	-	584
Autres immobilisations incorporelles	198	79	-	-	-	277
BRUT	591	270	-	-	-	861
Concessions, brevets	(202)	(115)	-	-	-	(317)
Autres immobilisations incorporelles	(66)	(56)	-	-	-	(122)
AMORTISSEMENT	(268)	(170)	-	-	-	(439)
NET	323	99	-	-	-	422

1.3. Immobilisations corporelles

En milliers d'euros	Solde au 31 décembre 2021	Augmentations	Sorties	Variations de périmètre	Reclassement	Solde au 31 décembre 2022
Mobilier, matériel de bureau, informatique	140	7	-	-	-	147
Autres immobilisations corporelles	263	-	-	-	-	263
Immobilisations corporelles en cours		34				34
BRUT	403	41	-	-	-	444
Mobilier, matériel de bureau, informatique	(34)	(9)	-	-	-	(44)
Autres immobilisations corporelles	(224)	(21)	-	-	-	(245)
Immobilisations corporelles en cours						
AMORTISSEMENT	(259)	(30)	-	-	-	(289)
NET	144	10	-	-	-	155

1.4. Immobilisations financières

En milliers d'euros	Solde au 31 décembre 2021	Augmentations	Sorties	Variations de périmètre	Reclassement	Solde au 31 décembre 2022
Titres de participation	-	1	(1)	-	(0)	0
Prêts, cautionnements et autres créances > 1 an	66	227	(56)	-	-	237
Prêts, cautionnements et autres créances	59	-	-	-	-	59
BRUT	125	228	(57)	-	(0)	296
PROVISIONS	-	-	-	-	-	-
NET	125	228	(57)	-	(0)	296

NOTE 2 : Stocks d'en-cours de production

En milliers d'euros	31 décembre 2022	31 décembre 2021
En-cours de production	13 847	11 009
Dépréciation sur stocks	(431)	(419)
Valeur nette stocks des en-cours	13 416	10 590

NOTE 3 : Clients et comptes rattachés

En milliers d'euros	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Brut	157 072	104 286
Provisions	(235)	(1)
Total net clients et comptes rattachés	156 837	104 285

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 2022	31 décembre 2021
Créances fiscales et sociales	21 701	15 306
Impôts différés	4 584	3 014
Autres créances d'exploitation	3 183	1 637
Charges constatées d'avance	2 696	1 721
Autres créances	3 953	4 206
Total valeur brute	36 117	25 884
Provisions	(23)	-
Total net des autres créances et comptes de régularisation	36 093	25 884

Les échéances des autres créances et comptes de régularisation sont toutes à moins d'un an, à l'exception des impôts différés et des primes sur obligations.

NOTE 5 : Valeurs mobilières de placement et disponibilités

En milliers d'euros	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Valeurs mobilières de placement	500	591
Disponibilités	36 168	33 967
Total de la trésorerie active	36 668	34 558
Concours Bancaires Courants	(27)	(6)
Intérêts courus non échus	(30)	(39)
Total de la trésorerie passive	(57)	(45)
Total trésorerie nette (Bilan)	36 611	34 513

NOTE 6 : Capitaux propres consolidés

Au 31 décembre 2022, le capital de la Société UNITI SA est composé de 15 201 290 actions d'une valeur nominale de 0,10 Euro, entièrement libéré.

Evolution du nombre d'actions :

En nombre d'actions	31 décembre 2022	31 décembre 2021
A l'ouverture de l'exercice	12 401 290	12 401 290
Augmentation de capital	2 800 000	-
Diminution de capital	-	-
A la clôture de l'exercice	15 201 290	12 401 290

NOTE 7 : Provisions

En milliers d'euros	Provisions pour pertes à terminaison	Provisions pour autres charges et litiges	Total
Situation au 31.12.2021	194	258	451
Dotations	30	214	243
Reprises utilisées	(25)	(159)	(184)
Reclassements	-	(10)	(10)
Situation au 31.12.2022	199	302	501

NOTE 8 : Emprunts et dettes financières

- Ventilation par nature

En milliers d'euros	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Emprunts obligataires	42 502	43 342
Emprunts auprès des établissements de crédit	32 173	10 543
Autres emprunts et dettes assimilées	14 692	26 722
Concours bancaires (trésorerie passive)	27	6
Dettes rattachées à des participations	2	2
Total des emprunts et des dettes financières	89 396	80 615

- Ventilation par échéance

En milliers d'euros	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Emprunts et dettes à moins d'un an	29 258	40 323
Emprunts et dettes de 1 à 5 ans	60 138	40 292
Emprunts et dettes à plus de cinq ans	-	-
Total des emprunts et des dettes financières	89 396	80 615

NOTE 9 : Dettes fournisseurs et comptes rattachés

En milliers d'euros	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Dettes fournisseurs	65 959	40 332
Total des dettes fournisseurs et comptes rattachés	65 959	40 332

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 2022	31 décembre 2021
Impôts sur les bénéfices	1 207	724
Avances et acomptes reçus sur commandes	0	12
Dettes fiscales et sociales	45 267	31 500
Autres dettes	9 344	1 864
Produits constatés d'avance	806	568
Impôts différés - passif	6 042	4 934
Total des autres dettes et comptes de régularisation	62 668	39 602

Les échéances des autres dettes et comptes de régularisation sont toutes à moins d'un an, à l'exception des impôts différés.

NOTE 11 : Chiffre d'affaires

En milliers euros	31 décembre 2022	31 décembre 2021
France	150 624	101 061
International	-	-
Total Chiffre d'Affaires	150 624	101 061

NOTE 12 : Achats consommés

En milliers d'euros	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Autres achats et charges externes	(137 577)	(90 760)
Total des achats consommés – Filiales Projet	(137 577)	(90 760)
Rémun. d'intermédiaires & honoraires	(1 966)	(1 907)
Locations et charges locatives	(595)	(573)
Achats études & prestations de services	(608)	(447)
Primes d'assurance	(104)	(111)
Pub., publication, relations publiques	(406)	(143)
Déplacements, missions et réceptions	(230)	(193)
Autres achats et charges externes	(247)	(208)
Total des achats consommés - Holdings	(4 156)	(3 582)

NOTE 13 : Charges de personnel

En milliers d'euros	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Salaires et traitements	(2 959)	(2 070)
Charges sociales	(1 246)	(917)
Autres charges de personnel	-	(3)
Total Charges de personnel	(4 205)	(2 989)

NOTE 14 : Effectifs moyens

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Cadres	33	22
Employés	10	14
Total des effectifs	43	36

NOTE 15 : Dotations / Reprises aux amortissements et aux provisions

En milliers d'euros	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Dotations aux amortissements et aux provisions		
- immobilisations incorporelles	(170)	(109)
- immobilisations corporelles	(30)	(18)
- actif circulant	(246)	(366)
- risques et charges	(243)	(70)
Total des dotations aux amortissements et aux provisions	(689)	(564)
Reprises sur amortissements et sur provisions		
- actif circulant	1	-
- risques et charges	184	561
Total des reprises sur amortissements et sur provisions	185	561
Total dotations / reprises aux amortissements et aux provisions	(504)	(2)

NOTE 16 : Charges et produits financiers

En milliers d'euros	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Produits nets sur cession VMP	3	6
Autres produits financiers	-	6
Reprises financières	-	1
Total des produits financiers (hors change)	3	13
Intérêts des emprunts et des découverts	(1 376)	(1 257)
Autres charges financières	(1 644)	(686)
Dotations financières	(433)	(267)
Total des charges financières (hors change)	(3 453)	(2 210)
Total des charges et produits financiers	(3 450)	(2 198)

NOTE 17 : Charges et produits exceptionnels

En milliers d'euros	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Produits exceptionnels		
Produits except sur exercices antérieurs	0	9
Produits de cession de titres	1	224
Autres produits exceptionnels	33	93
Total	34	326
Charges exceptionnelles		
Charges except sur exercices antérieurs	(139)	(15)
VNC des titres cédés	(1)	(225)
+/- value de consolidation	65	(109)
Autres charges exceptionnelles	(353)	(1 409)
Total	(428)	(1 758)
Résultat exceptionnel	(394)	(1 432)

NOTE 18 : Impôts sur le résultat

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

En milliers d'euros	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Impôt exigible	(804)	(638)
Impôt différé	462	2 090
Total des impôts sur les résultats	(342)	1 452

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

- Ventilation des impôts différés nets comptabilisés au bilan par grandes catégories

En milliers d'euros	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Retraitements (méthode à l'avancement)	(6 557)	(3 442)
Retraitements (amortissement des frais d'établissement)	53	-
Activation des déficits reportables	5 225	2 389
Autres retraitements	(180)	(867)
Total des impôts différés nets	(1 459)	(1 920)

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

En milliers d'euros	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France	25,00%	26,50%
Résultat net des sociétés intégrées (avant amortissement des écarts d'acquisition)	2 544	1 612
Impôts sur les résultats	342	(1 452)
Charges et produits sur écarts d'acquisition	315	-
Résultat avant impôt des entreprises intégrées	3 201	160
Charge d'impôt théorique	800	42
- Différences permanentes	(25)	(290)
- Activation de déficits fiscaux antérieurs	(716)	(985)
- Déficit non activés	370	(47)
- Déficit non activés utilisés	(87)	-
- Différence de taux d'impôt	-	(172)
- Autres	-	-
Charge ou produit d'impôt réel	342	(1 452)

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 2022	31 décembre 2021
Résultat net part du groupe	236 058	337 957
Nombre pondéré d'actions en circulation	15 201 290	12 401 290
Résultat de base par action	0,0155	0,0273

Nombre de titres	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Actions	15 201 290	12 401 290
Actions propres	-	-
Nombre pondéré d'actions en circulation	15 201 290	12 401 290

- 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 2022	31 décembre 2021
Chiffre d'affaires	150 624	101 061
Autres produits d'exploitation	3 191	629
Achats consommés – Filiales Projet	(133 417)	(86 199)
Achat consommés - Holdings	(4 156)	(3 582)
Autres charges d'exploitation	(116)	(132)
Impôts et taxes	(212)	(435)
Charges de personnel	(4 205)	(2 989)
EBITDA	11 709	8 353
Dotations / Reprises aux amortissements et provisions	(504)	(2)
EBIT	11 205	8 351
(Charges) et produits financiers	(7 610)	(6 759)
(Charges) et produits exceptionnels	(394)	(1 431)
Impôts sur les résultats	(342)	1 452
RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES	2 859	1 612
Quote-part de résultat des mises en équivalence	-	-
Amortissement des écarts d'acquisitions	(315)	-
RESULTAT NET CONSOLIDE	2 544	1 612
Intérêts minoritaires	(2 308)	(1 274)
RESULTAT NET (part du groupe)	236	338

NOTE 21 : Engagements hors bilan

Holding :	Montant emprunté	Portée de la garantie donnée par UNITI	Portée de la garantie donnée par la holding :
UNITI SA	6 000 000 €		Nantissement d'une partie du prix de vente (VEFA) des opérations OUSSEA, LES JARDINS D'EMILIE, L'AUBE et LES JARDINS D'IRIS (mécanisme de nantissement spécifique par opération) en garantie du remboursement des échéances de l'emprunt.
UNITI SA	2 231 250 €		Nantissement des titres de la société PREMIERE PIERRE
UNITI SA	2 230 000 €		Nantissement des titres de la société PREMIERE PIERRE
UNITI SA	575 000 €		GAPD SASU LE SENS CIEL
UNITI SA	95 775 €		Caution auprès de la Caisse d'Epargne de janvier 2022 à juin 2023
Filiales :	Montant emprunté par la filiale	Portée de la garantie donnée par UNITI	Portée de la garantie donnée par la filiale
OUSSEA	3 000 000€	GAPD	Nantissement des actions de la filiale et du prix de vente
PIBRAC PARC	1 400 000€	GAPD	Nantissement des actions de la filiale et du prix de vente ; cautionnement hypothécaire
TOULON ESTEREL- PHASE 1	2 500 000€	GAPD	Nantissement des actions de la filiale et du prix de vente
SYMBIOSE	1 750 000€	GAPD	-
UNITI PERFORMANCE	3 515 509 €	GAPD	Nantissement des actions de la filiale Gage de premier rang sur 100% des actions de chacune des 5 sociétés filiales ; Gage de premier rang sur le prix de vente des 5 opérations concernées
UNITI PERFORMANCE	2 000 000 €		Caution solidaire indivisible
ANTARES	1 350 000€	GAPD	Nantissement des actions de la filiale et du prix de vente
LES JARDINS D'EMILIE	1 029 000 €	GAPD	
LE RUBIS	540 700 €	GAPD	
SEQUOIA	2 362 000 €		Promesse unilatérale d'achat des titres détenus par l'investisseur.
LES LILAS	986 000 €		Promesse unilatérale d'achat des titres détenus par l'investisseur.
EUCALYPTUS	670 000 €		Hypothèque sur le terrain
COCON	1 200 000 €		Hypothèque sur le terrain
UNITI CROISSANCE	26 700 000 €		Nantissement des titres en garantie de l'emprunt souscrit auprès de Silver Holding SAS.*
UNITI CROISSANCE 2	20 000 000 €		Nantissement des titres en garantie de l'emprunt souscrit auprès de Silver Holding SAS.**

(*) Au 31 décembre 2022, le montant des tirages réalisés s'établit à 8,9m€ (principal).

(**) Au 31 décembre 2022, le montant des tirages réalisés s'établit à 2,5m€ (principal).

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

Néant

NOTE 24 : Transactions entre parties liées

Les transactions entre la société mère et ses filiales, qui sont des parties liées, ont été éliminées en consolidation et ne sont pas présentées dans cette note.

Les transactions avec les parties liées résumées ci-dessous concernent les principales opérations courantes avec les actionnaires et/ou sociétés détenues par les mêmes actionnaires.

L'ensemble des transactions sont conclues à des conditions normales.

Exercice 2022

En milliers d'euros	Nature de la transaction	Montant des transactions	Dettes envers les entreprises liées
Ets Oria	Prestations d'assistance à la maîtrise d'ouvrage	500	
	Compte courant financier		4 488
Aquarelia	Honoraires	220	528

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

En milliers d'euros	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Audit		
Commissariat aux comptes, certifications, examen des comptes individuels et consolidés :		
- Emetteur	79	50
- Filiales intégrées globalement	91	41
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes :		
- Emetteur	-	-
- Filiales intégrées globalement	-	-
TOTAL	170	92

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

1 – GENERALITES ET COMPARABILITE

1.1. Généralités

Créée en 2012, le Groupe UNITI (le « Groupe » ou UNITI) a pour principale activité le montage et la construction de logements conventionnés et gérés. Le Groupe développe en France une offre diversifiée de résidences vendues « clés en mains » à des bailleurs sociaux et investisseurs institutionnels qui les exploitent, et répond ainsi à un double défi : permettre aux communes de respecter leurs obligations au regard de la loi SRU et offrir aux sociétés HLM la possibilité d'augmenter leurs capacités externes de production de logements.

Fort de l'expérience acquise dans le développement des projets pour l'habitat conventionné et dans la maîtrise des coûts de construction, UNITI a développé avec l'appui de son partenaire AQUARELIA, gestionnaire de résidences services seniors (« RSS ») depuis plus de 25 ans, un nouveau modèle de RSS à prix maîtrisés et abordables.

La société mère du Groupe, UNITI SA (la « Société »), créée en 2012 est une société anonyme régie par les dispositions de la loi française et dont le siège social est situé à Paris. Après s'être introduite en mai 2015 sur le marché libre d'Euronext Paris, la Société a procédé le 23 juillet 2019 au transfert de ses actions sur le marché Euronext Growth (compartiment E1 – placement privé) où les actions sont négociées sous le code ISIN FR0012709160 et le code mnémorique ALUNT.

Le Groupe UNITI compte 43 collaborateurs au 31 décembre 2022 et a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 150,6 millions d'euros.

Bien que les émetteurs cotés sur le marché Euronext Paris (marché réglementé) soient tenus d'établir leurs comptes consolidés selon les principes IFRS, les sociétés cotées sur le marché Euronext Growth, anciennement dénommé 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 09 octobre 2020 portant homologation du règlement 2020-01 du Comité de 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

Dans une conjoncture marquée en 2022 par les tensions géopolitiques et ses conséquences macroéconomiques (inflation sur les coûts de construction, allongement des délais de livraison de certains matériaux et hausse brutale des taux d'intérêt), le Groupe UNITI a accéléré sa croissance en enregistrant sur l'année écoulée une croissance de 49% de son chiffre d'affaires, qui s'établit à 150,6 millions d'euros.

Cette performance qui reflète la progression régulière des opérations en phase de production chantier et le démarrage sur l'année de nouveaux programmes immobiliers, en particulier destinés au marché dynamique des Résidences Services Seniors (« RSS »), est soutenue par un portefeuille d'opérations sous maîtrise foncière et en production chantier qui, au 31 décembre 2022, comptait près de 7 500 logements et représentait un volume d'affaires TTC prévisionnel proche de 1 400 M€ à livrer sur les 4 prochaines années.

Dans ce contexte, les besoins de financement de la Société et de ses filiales ont été principalement couverts par la trésorerie disponible (34,6 millions d'euros au 1er janvier 2022) et la levée de nouveaux financements obligataires et bancaires à hauteur de 47,3 millions d'euros (montant en principal). L'endettement contracté par le Groupe auprès d'établissements bancaires, notamment pour financer ses programmes immobiliers, représentaient 36% de l'endettement financier brut consolidé au 31 décembre 2022 contre 13% au 31 décembre 2021, confirmant ainsi la diversification en cours des sources de financement du Groupe dans un objectif de réduction de ses coûts financiers.

Par ailleurs, la Société a clôturé en mai 2022 une augmentation de capital par voie d'offre au public et avec délai de priorité des actionnaires, de 7,98 M€. Cette augmentation de capital, destinée à fournir à la Société des moyens financiers supplémentaires pour soutenir l'accélération de sa croissance, a été réalisée par émission de 2 800 000 actions nouvelles au prix de 2,85 euros par action, intégralement souscrites par les deux actionnaires de référence, Etablissements ORIA et Silver Holding (société contrôlée à 100% par PGIM Real Estate. A l'issue de cette opération, Etablissements ORIA et Silver Holding, détenaient respectivement 57,25 % et 36,17 % du capital de la Société (sur une base non diluée), sans changement significatif à la clôture de l'exercice.

Au 31 décembre 2022, le Groupe dispose d'une trésorerie disponible de 36,7 millions d'euros et de capitaux propres positifs, incluant les intérêts minoritaires, de 28,4 millions d'euros. A cette date, son ratio d'endettement financier net sur fonds propres (« gearing ») s'établit à 1,9 contre 2,5 au 31 décembre 2021.

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, par leur taille, un caractère significatif.

Deux méthodes d'intégration ont été retenues au 31 décembre 2022 :

- L'intégration proportionnelle a été retenue pour les sociétés SCI DOMAINE DE FONTENAY, LES TERRASSES DE LA MAISON BLANCHE, SCI PATIO DE SEVE et SCCV BOIRARGUES 84, contrôlées de manière conjointe (détention directe ou indirecte de moins de 50% des droits de vote).
- L'intégration globale a été retenue pour toutes les autres sociétés du groupe, 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 2022	% d'intérêt Décembre 2021
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%
AQUARELLE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	884 620 261	100.00%	100.00%
BEGONIA SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	797 698 628	100.00%	100.00%
BOISSIERE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	888 117 025	25,50%	25,50%
CIEL 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	884 620 212	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%
CONVERGENCE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	884 620 113	100.00%	100.00%
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%
FACTORY 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	882 645 617	50.00%	50.00%
FLOREA 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	884 620 196	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%	50.00%
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%	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%	50.00%
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%	50.00%
L'OREE DES CHENES SCCV 59 T AV DE LA DAME BLANCHE, 94300 VINCENNES	840 772 883	100.00%	100.00%

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2022	% d'intérêt Décembre 2021
L'OREE DES PINS SCI 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	842 510 950	55.00%	55.00%
L'UNION SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	815 197 934	100.00%	100.00%
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) 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	839 468 170	100.00%	100.00%
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 CASTEL 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	882 645 625	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%
PEYMEINADE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	902 112 192	60,00%	60,00%
LE CLOS DES ROSES SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	841 002 884	50.00%	50.00%
LE CLOS D'ESMEE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	822 401 048	50.00%	50.00%
LE CLOS BASTION SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	823 430 921	50.00%	100.00%
LE CLOS KENNEDY SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	823 429 071	50.00%	50.00%
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	50.00%	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%

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2022	% d'intérêt Décembre 2021
LE GABRIEL SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	840 999 072	50.00%	50.00%
LE JARDIN D'AMBRE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 839 101	50.00%	50.00%
LE JARDIN DES FLEURS SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	841 002 991	50.00%	50.00%
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%	50.00%
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%	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	50.00%	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%	47.62%
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%	100.00%
MARMANDE GALERIE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	837 919 315	100.00%	100.00%
ORPHEE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	884 628 439	100.00%	100.00%
OUSSEA SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	822 989 091	100.00%	100.00%
PIBRAC PARC SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	830 217 238	100.00%	100.00%
PIERRE ET MARIE CURIE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	817 544 273	100.00%	100.00%
PLAISANCE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	888 940 376	50.00%	50.00%
RESIDENCE CASSIOPEE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	820 430 189	50.00%	50.00%
RESIDENCE GIANNI SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	790 084 263	100.00%	100.00%

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2022	% d'intérêt Décembre 2021
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%	43.00%
SYMBIOSE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	842 510 950	100.00%	100.00%
TOULON ESTEREL SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	810 220 384	100.00%	100.00%
UNITI CROISSANCE SAS 73 BOULEVARD HAUSSMANN, 75008 PARIS	852 202 506	50.00%	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%	100.00%
UNITI PERFORMANCE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	882 848 542	100.00%	100.00%
PREMIERE PIERRE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	419 334 586	75,00%	75,00%
SCI 107 RUE DES 4 VENTS 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	800 345 761	75,50%	75,50%
SCI AVENUE FOCH 1 IMPASSE DE CORDOUE, 34300 ADGE	492 438 619	-	37,50%
SCI LE CASTEL 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	422 871 251	77,08%	77,08%
CMF DEVELOPPEMENT 400 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	429 449 630	75,01%	75,01%
SCI DOMAINE DE FONTENAY 1 IMPASSE DE CORDOUE, 34300 ADGE	479 654 394	37,50%	37,50%
SCI ESPACE VAUNAGE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	518 839 238	-	75,25%
SCI LA CLOSERIE DU LEZ 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	851 554 337	48,75%	48,75%
SNC LE BELVEDERE DE FONTENAY 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	849 957 287	75,25%	75,25%
SCI LE WILSON 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	513 656 181	75,25%	75,25%
SCI LES JARDIN DU CHÂTEAU 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	839 469 541	75,25%	75,25%
SCI LES JARDINS DU VICTORIA 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	528 394 935	75,25%	75,25%
SNC LES PORTES DE LA MER 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	838 466 324	75,25%	75,25%
SARL LE PRES D'EN HAUT 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	831 968 987	38,25%	38,25%
SCI LES TERRASSES DE CAPELANE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	833 665 243	56,25%	56,25%

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2022	% d'intérêt Décembre 2021
SCI LES TERRASSES DE LA MADELEINE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	840 840 169	75,25%	75,25%
SNC LES TERRASSES DE LA MAISON BLANCHE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	814 762 977	37,50%	37,50%
SCI LES TERRASSES DE LA PALME 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	524 129 822	45,00%	45,00%
SCCV LES TERRASSES DE LA VOIE ROMAINE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	849 037 882	45,00%	45,00%
SCCV LES TERRASSES DE L'HOTEL DE VILLE N°2 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	832 782 536	75,25%	74,25%
SCI LES TERRASSES DE L'HOTEL DE VILLE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	538 648 171	75,25%	75,25%
SCI LES TERRASSES DE L'ELIDE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	537 517 799	39,00%	39,00%
SCI LES TERRASSES DES CAYRETS 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	484 245 766	63,75%	63,75%
SCI LES TERRASSES DU CAPISCOL 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	524 717 105	75,25%	75,25%
SCI LES TERRASSES DU FORT 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	479 726 275	41,25%	41,25%
SCI LES TERRASSES DU LUBERON 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	807 986 906	56,50%	56,50%
SCI LES TERRASSES DU MAJORAL 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	537 517 880	52,50%	52,50%
SCCV LES TERRASSES DU MANOIR 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	835 248 618	56,25%	56,25%
SCI LES TERRASSES DU PORT 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	814 763 827	60,25%	60,25%
SCI LES TERRASSES DU TEMPS PERDU 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	834 477 309	56,25%	56,25%
SCCV LES TERRASSES DU VIEUX LAMBESC 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	835 276 494	56,25%	56,25%
SCCV LES TORTUES 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	832 742 068	75,25%	75,25%
SCI LES PATIOS DE SEVE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	482 839 164	37,50%	37,50%
SCI QUAI CARNOT 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	479 730 095	45,00%	45,00%
SCI RESIDENCE DU BARRY 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	483 713 921	41,25%	41,25%
SCI VILLA LISA 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	490 186 293	30,00%	30,00%
SCCV BOIRARGUES 84 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	892 040 239	37,50%	37,50%
SCI LES TERRASSES DE LA MARINA 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	897 761 649	75,25%	75,25%
DES TERRASSES ET DES CIMES 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	897 759 395	75,25%	75,25%
LE CLOS DU MAS ROBIN 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	899 127 815	75,25%	75,25%
VAR SILVER SANTE 132 RUE LE CORBUSIER 83130 LA GARDE	901 966 861	51,00%	51,00%

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2022	% d'intérêt Décembre 2021
RANGUEIL 103 310 AV DU MAL JUIN, 34200 SETE	908 091 929	65,00%	32,50%
HEMISPHERE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	908 243 595	100,00%	100,00%
EMERGENCE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	908 179 765	100,00%	100,00%
CARRE DES SENS 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	908 198 864	100,00%	100,00%
ESPACE FOCH WILSON 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	849 951 645	75,25%	75,25%
SCCV ESPACE NORIA 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	911 210 029	75,25%	-
SCCV L'EPHEBE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	911 507 184	75,25%	-
SCCV VILLA MONCEAU 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	911 210 094	75,25%	-
SOLEIADE 132 RUE LE CORBUSIER, 83130 LA GARDE	917 590 713	51,00%	-
35 NATIONALE 47 BOULEVARD DIDEROT, 75012 PARIS	914 098 462	51,00%	-
LA PARENTHESE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	837 746 171	99,00%	-
LE COCON 310 AV DU MAL JUIN 34200 SETE	919 697 821	100,00%	-
ICONIC 310 AV DU MAL JUIN 34200 SETE	919 679 902	50,00%	-
L'ENVOL 310 AV DU MAL JUIN 34200 SETE	919 713 446	50,00%	-
MILLESIME 310 AV DU MAL JUIN 34200 SETE	919 679 795	50,00%	-
SCCV PROJECT DEV 132 RUE LE CORBUSIER 83130 LA GARDE	917 957 888	51,00%	-
HORIZON 310 AV DU MAL JUIN 34200 SETE	919 680 025	50,00%	-
LES HAUTS DE PIERRE LONGUE 200 AV GAMBETTA 34400 LUNEL	921 838 421	75,25%	-
UNITI CROISSANCE 2 73 BD HAUSSMANN 75008 PARIS	917 427 460	50,00%	-

3 - PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION

3.1. Dates d'arrêté des comptes

Les sociétés consolidées clôturent leurs comptes annuels le 31 décembre 2022.
Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration le 27 avril 2023.

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 le règlement ANC n°2020-01, 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. Ecart 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.

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 ne retraite pas les contrats de crédit-bail dans ses comptes consolidés. Les impacts sur le Groupe ne sont pas significatifs sur l'information financière présentée.

Le montant de la redevance de crédit-bail non retraité est de 91 K€ sur l'année 2022.

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 3.2 « Prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat des programmes » de la présente annexe.

Le prix de revient compris 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 2022 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'évènements 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 2020-01.

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 comptabilisation de l'engagement de retraite dans ses comptes consolidés.

3.14 Charges et produits exceptionnels

Le classement de charges et produits en exceptionnel s'appuie la recommandation ANC de 2020-01.

Il s'agit donc des produits ou charges peu nombreux, inhabituels, significatifs, anormaux et peu fréquents au niveau de la performance consolidée et généralement repris dans la communication financière de l'entreprise.

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 2022			31 décembre 2021		
	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)	-
PREMIERE PIERRE	3 310	(315)	2 995	3 248	-	3 248
TOTAL	3 567	(572)	2 995	3 505	(258)	3 248

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.

Un écart d'acquisition définitif a été déterminé à la suite de l'entrée dans le périmètre de consolidation de l'entité Première Pierre en septembre 2021. Cet écart d'acquisition a été calculé de la manière suivante :

En milliers d'euros	31 décembre 2022
Prix d'acquisition (a)	6 538
Frais d'acquisition, net d'impôts différés (b)	76
Coût d'acquisition (c = a + b)	6 614
Actif net comptable acquis (d)	3 304
Ecart d'acquisition définitif (c - d)	3 310

Cet écart d'acquisition est amorti sur une durée de 10 ans.

1.2. Immobilisations incorporelles

En milliers d'euros	Solde au 31 décembre 2021	Augmentations	Sorties	Variations de périmètre	Reclassement	Solde au 31 décembre 2022
Concessions, brevets	393	190	-	-	-	584
Autres immobilisations incorporelles	198	79	-	-	-	277
BRUT	591	270	-	-	-	861
Concessions, brevets	(202)	(115)	-	-	-	(317)
Autres immobilisations incorporelles	(66)	(56)	-	-	-	(122)
AMORTISSEMENT	(268)	(170)	-	-	-	(439)
NET	323	99	-	-	-	422

1.3. Immobilisations corporelles

En milliers d'euros	Solde au 31 décembre 2021	Augmentations	Sorties	Variations de périmètre	Reclassement	Solde au 31 décembre 2022
Mobilier, matériel de bureau, informatique	140	7	-	-	-	147
Autres immobilisations corporelles	263	-	-	-	-	263
Immobilisations corporelles en cours		34				34
BRUT	403	41	-	-	-	444
Mobilier, matériel de bureau, informatique	(34)	(9)	-	-	-	(44)
Autres immobilisations corporelles	(224)	(21)	-	-	-	(245)
Immobilisations corporelles en cours						
AMORTISSEMENT	(259)	(30)	-	-	-	(289)
NET	144	10	-	-	-	155

1.4. Immobilisations financières

En milliers d'euros	Solde au 31 décembre 2021	Augmentations	Sorties	Variations de périmètre	Reclassement	Solde au 31 décembre 2022
Titres de participation	-	1	(1)	-	(0)	0
Prêts, cautionnements et autres créances > 1 an	66	227	(56)	-	-	237
Prêts, cautionnements et autres créances	59	-	-	-	-	59
BRUT	125	228	(57)	-	(0)	296
PROVISIONS	-	-	-	-	-	-
NET	125	228	(57)	-	(0)	296

NOTE 2 : Stocks d'en-cours de production

En milliers d'euros	31 décembre 2022	31 décembre 2021
En-cours de production	13 847	11 009
Dépréciation sur stocks	(431)	(419)
Valeur nette stocks des en-cours	13 416	10 590

NOTE 3 : Clients et comptes rattachés

En milliers d'euros	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Brut	157 072	104 286
Provisions	(235)	(1)
Total net clients et comptes rattachés	156 837	104 285

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 2022	31 décembre 2021
Créances fiscales et sociales	21 701	15 306
Impôts différés	4 584	3 014
Autres créances d'exploitation	3 183	1 637
Charges constatées d'avance	2 696	1 721
Autres créances	3 953	4 206
Total valeur brute	36 117	25 884
Provisions	(23)	-
Total net des autres créances et comptes de régularisation	36 093	25 884

Les échéances des autres créances et comptes de régularisation sont toutes à moins d'un an, à l'exception des impôts différés et des primes sur obligations.

NOTE 5 : Valeurs mobilières de placement et disponibilités

En milliers d'euros	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Valeurs mobilières de placement	500	591
Disponibilités	36 168	33 967
Total de la trésorerie active	36 668	34 558
Concours Bancaires Courants	(27)	(6)
Intérêts courus non échus	(30)	(39)
Total de la trésorerie passive	(57)	(45)
Total trésorerie nette (Bilan)	36 611	34 513

NOTE 6 : Capitaux propres consolidés

Au 31 décembre 2022, le capital de la Société UNITI SA est composé de 15 201 290 actions d'une valeur nominale de 0,10 Euro, entièrement libéré.

Evolution du nombre d'actions :

En nombre d'actions	31 décembre 2022	31 décembre 2021
A l'ouverture de l'exercice	12 401 290	12 401 290
Augmentation de capital	2 800 000	-
Diminution de capital	-	-
A la clôture de l'exercice	15 201 290	12 401 290

NOTE 7 : Provisions

En milliers d'euros	Provisions pour pertes à terminaison	Provisions pour autres charges et litiges	Total
Situation au 31.12.2021	194	258	451
Dotations	30	214	243
Reprises utilisées	(25)	(159)	(184)
Reclassements	-	(10)	(10)
Situation au 31.12.2022	199	302	501

NOTE 8 : Emprunts et dettes financières

- Ventilation par nature

En milliers d'euros	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Emprunts obligataires	42 502	43 342
Emprunts auprès des établissements de crédit	32 173	10 543
Autres emprunts et dettes assimilées	14 692	26 722
Concours bancaires (trésorerie passive)	27	6
Dettes rattachées à des participations	2	2
Total des emprunts et des dettes financières	89 396	80 615

- Ventilation par échéance

En milliers d'euros	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Emprunts et dettes à moins d'un an	29 258	40 323
Emprunts et dettes de 1 à 5 ans	60 138	40 292
Emprunts et dettes à plus de cinq ans	-	-
Total des emprunts et des dettes financières	89 396	80 615

NOTE 9 : Dettes fournisseurs et comptes rattachés

En milliers d'euros	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Dettes fournisseurs	65 959	40 332
Total des dettes fournisseurs et comptes rattachés	65 959	40 332

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 2022	31 décembre 2021
Impôts sur les bénéfices	1 207	724
Avances et acomptes reçus sur commandes	0	12
Dettes fiscales et sociales	45 267	31 500
Autres dettes	9 344	1 864
Produits constatés d'avance	806	568
Impôts différés - passif	6 042	4 934
Total des autres dettes et comptes de régularisation	62 668	39 602

Les échéances des autres dettes et comptes de régularisation sont toutes à moins d'un an, à l'exception des impôts différés.

NOTE 11 : Chiffre d'affaires

En milliers euros	31 décembre 2022	31 décembre 2021
France	150 624	101 061
International	-	-
Total Chiffre d'Affaires	150 624	101 061

NOTE 12 : Achats consommés

En milliers d'euros	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Autres achats et charges externes	(137 577)	(90 760)
Total des achats consommés – Filiales Projet	(137 577)	(90 760)
Rémun. d'intermédiaires & honoraires	(1 966)	(1 907)
Locations et charges locatives	(595)	(573)
Achats études & prestations de services	(608)	(447)
Primes d'assurance	(104)	(111)
Pub., publication, relations publiques	(406)	(143)
Déplacements, missions et réceptions	(230)	(193)
Autres achats et charges externes	(247)	(208)
Total des achats consommés - Holdings	(4 156)	(3 582)

NOTE 13 : Charges de personnel

En milliers d'euros	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Salaires et traitements	(2 959)	(2 070)
Charges sociales	(1 246)	(917)
Autres charges de personnel	-	(3)
Total Charges de personnel	(4 205)	(2 989)

NOTE 14 : Effectifs moyens

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Cadres	33	22
Employés	10	14
Total des effectifs	43	36

NOTE 15 : Dotations / Reprises aux amortissements et aux provisions

En milliers d'euros	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Dotations aux amortissements et aux provisions		
- immobilisations incorporelles	(170)	(109)
- immobilisations corporelles	(30)	(18)
- actif circulant	(246)	(366)
- risques et charges	(243)	(70)
Total des dotations aux amortissements et aux provisions	(689)	(564)
Reprises sur amortissements et sur provisions		
- actif circulant	1	-
- risques et charges	184	561
Total des reprises sur amortissements et sur provisions	185	561
Total dotations / reprises aux amortissements et aux provisions	(504)	(2)

NOTE 16 : Charges et produits financiers

En milliers d'euros	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Produits nets sur cession VMP	3	6
Autres produits financiers	-	6
Reprises financières	-	1
Total des produits financiers (hors change)	3	13
Intérêts des emprunts et des découverts	(1 376)	(1 257)
Autres charges financières	(1 644)	(686)
Dotations financières	(433)	(267)
Total des charges financières (hors change)	(3 453)	(2 210)
Total des charges et produits financiers	(3 450)	(2 198)

NOTE 17 : Charges et produits exceptionnels

En milliers d'euros	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Produits exceptionnels		
Produits except sur exercices antérieurs	0	9
Produits de cession de titres	1	224
Autres produits exceptionnels	33	93
Total	34	326
Charges exceptionnelles		
Charges except sur exercices antérieurs	(139)	(15)
VNC des titres cédés	(1)	(225)
+/- value de consolidation	65	(109)
Autres charges exceptionnelles	(353)	(1 409)
Total	(428)	(1 758)
Résultat exceptionnel	(394)	(1 432)

NOTE 18 : Impôts sur le résultat

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

En milliers d'euros	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Impôt exigible	(804)	(638)
Impôt différé	462	2 090
Total des impôts sur les résultats	(342)	1 452

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

- Ventilation des impôts différés nets comptabilisés au bilan par grandes catégories

En milliers d'euros	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Retraitements (méthode à l'avancement)	(6 557)	(3 442)
Retraitements (amortissement des frais d'établissement)	53	-
Activation des déficits reportables	5 225	2 389
Autres retraitements	(180)	(867)
Total des impôts différés nets	(1 459)	(1 920)

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

En milliers d'euros	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France	25,00%	26,50%
Résultat net des sociétés intégrées (avant amortissement des écarts d'acquisition)	2 544	1 612
Impôts sur les résultats	342	(1 452)
Charges et produits sur écarts d'acquisition	315	-
Résultat avant impôt des entreprises intégrées	3 201	160
Charge d'impôt théorique	800	42
- Différences permanentes	(25)	(290)
- Activation de déficits fiscaux antérieurs	(716)	(985)
- Déficit non activés	370	(47)
- Déficit non activés utilisés	(87)	-
- Différence de taux d'impôt	-	(172)
- Autres	-	-
Charge ou produit d'impôt réel	342	(1 452)

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 2022	31 décembre 2021
Résultat net part du groupe	236 058	337 957
Nombre pondéré d'actions en circulation	15 201 290	12 401 290
Résultat de base par action	0,0155	0,0273

Nombre de titres	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Actions	15 201 290	12 401 290
Actions propres	-	-
Nombre pondéré d'actions en circulation	15 201 290	12 401 290

- 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 2022	31 décembre 2021
Chiffre d'affaires	150 624	101 061
Autres produits d'exploitation	3 191	629
Achats consommés – Filiales Projet	(133 417)	(86 199)
Achat consommés - Holdings	(4 156)	(3 582)
Autres charges d'exploitation	(116)	(132)
Impôts et taxes	(212)	(435)
Charges de personnel	(4 205)	(2 989)
EBITDA	11 709	8 353
Dotations / Reprises aux amortissements et provisions	(504)	(2)
EBIT	11 205	8 351
(Charges) et produits financiers	(7 610)	(6 759)
(Charges) et produits exceptionnels	(394)	(1 431)
Impôts sur les résultats	(342)	1 452
RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES	2 859	1 612
Quote-part de résultat des mises en équivalence	-	-
Amortissement des écarts d'acquisitions	(315)	-
RESULTAT NET CONSOLIDE	2 544	1 612
Intérêts minoritaires	(2 308)	(1 274)
RESULTAT NET (part du groupe)	236	338

NOTE 21 : Engagements hors bilan

Holding :	Montant emprunté	Portée de la garantie donnée par UNITI	Portée de la garantie donnée par la holding :
UNITI SA	6 000 000 €		Nantissement d'une partie du prix de vente (VEFA) des opérations OUSSEA, LES JARDINS d'EMILIE, l'AUBE et LES JARDINS D'IRIS (mécanisme de nantissement spécifique par opération) en garantie du remboursement des échéances de l'emprunt.
UNITI SA	2 231 250 €		Nantissement des titres de la société PREMIERE PIERRE
UNITI SA	2 230 000 €		Nantissement des titres de la société PREMIERE PIERRE
UNITI SA	575 000 €		GAPD SASU LE SENS CIEL
UNITI SA	95 775 €		Caution auprès de la Caisse d'Epargne de janvier 2022 à juin 2023
Filiales :	Montant emprunté par la filiale	Portée de la garantie donnée par UNITI	Portée de la garantie donnée par la filiale
OUSSEA	3 000 000€	GAPD	Nantissement des actions de la filiale et du prix de vente
PIBRAC PARC	1 400 000€	GAPD	Nantissement des actions de la filiale et du prix de vente ; cautionnement hypothécaire
TOULON ESTEREL- PHASE 1	2 500 000€	GAPD	Nantissement des actions de la filiale et du prix de vente
SYMBIOSE	1 750 000€	GAPD	-
UNITI PERFORMANCE	3 515 509 €	GAPD	Nantissement des actions de la filiale Gage de premier rang sur 100% des actions de chacune des 5 sociétés filiales ; Gage de premier rang sur le prix de vente des 5 opérations concernées
UNITI PERFORMANCE	2 000 000 €		Caution solidaire indivisible
ANTARES	1 350 000€	GAPD	Nantissement des actions de la filiale et du prix de vente
LES JARDINS D'EMILIE	1 029 000 €	GAPD	
LE RUBIS	540 700 €	GAPD	
SEQUOIA	2 362 000 €	Promesse unilatérale d'achat des titres détenus par l'investisseur.	
LES LILAS	986 000 €	Promesse unilatérale d'achat des titres détenus par l'investisseur.	
EUCALYPTUS	670 000 €		Hypothèque sur le terrain
COCON	1 200 000 €		Hypothèque sur le terrain
UNITI CROISSANCE	26 700 000 €		Nantissement des titres en garantie de l'emprunt souscrit auprès de Silver Holding SAS.*
UNITI CROISSANCE 2	20 000 000 €		Nantissement des titres en garantie de l'emprunt souscrit auprès de Silver Holding SAS.**

(*) Au 31 décembre 2022, le montant des tirages réalisés s'établit à 8,9m€ (principal).

(**) Au 31 décembre 2022, le montant des tirages réalisés s'établit à 2,5m€ (principal).

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

Néant

NOTE 24 : Transactions entre parties liées

Les transactions entre la société mère et ses filiales, qui sont des parties liées, ont été éliminées en consolidation et ne sont pas présentées dans cette note.

Les transactions avec les parties liées résumées ci-dessous concernent les principales opérations courantes avec les actionnaires et/ou sociétés détenues par les mêmes actionnaires.

L'ensemble des transactions sont conclues à des conditions normales.

Exercice 2022

En milliers d'euros	Nature de la transaction	Montant des transactions	Dettes envers les entreprises liées
Ets Oria	Prestations d'assistance à la maîtrise d'ouvrage Compte courant financier	500	4 488
Aquarelia	Honoraires	220	528

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

En milliers d'euros	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Audit		
Commissariat aux comptes, certifications, examen des comptes individuels et consolidés :		
- Emetteur	79	50
- Filiales intégrées globalement	91	41
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes :		
- Emetteur	-	-
- Filiales intégrées globalement	-	-
TOTAL	170	92

ANNEXES

BILAN ACTIF CONSOLIDE

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
	net	net
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE	-	-
ACTIF IMMOBILISE		
Ecart d'acquisition	2 995	3 248
Concessions, brevets, marques & droits similaires	267	192
Autres immobilisations incorporelles	155	131
Total Immobilisations incorporelles	3 417	3 571
Autres immobilisations corporelles	155	144
Total Immobilisations corporelles	155	144
Immobilisations financières	296	125
Titres mis en équivalence	-	-
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE	3 868	3 840
ACTIF CIRCULANT		
Stocks	13 416	10 590
Clients et comptes rattachés	156 837	104 285
Autres créances et comptes de régularisation	36 093	25 884
Disponibilités	36 668	34 559
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT	243 014	175 317
TOTAL DE L'ACTIF	246 882	179 157

BILAN PASSIF CONSOLIDE

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
CAPITAUX PROPRES		
Capital social	1 520	1 240
Primes liées au capital	13 100	5 550
Actions propres	(18)	(18)
Réserves consolidées	855	1 396
Résultat groupe	236	338
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	15 693	8 506
INTERETS MINORITAIRES	12 666	9 651
PROVISIONS (*)	501	451
DETTES		
Emprunts et dettes financières	89 396	80 615
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	65 959	40 332
Autres dettes et comptes de régularisation (*)	62 668	39 602
TOTAL DES DETTES	218 022	160 549
TOTAL DU PASSIF	246 882	179 157

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