



#### UNITI

Capital de 1.240.129 euros  
73 boulevard Haussmann | 75008 PARIS  
789 821 535 RCS PARIS  
(ci-après « **UNITI** », le « **Groupe** » ou la « **Société** »)

## DOCUMENT D'INFORMATION TRANSFERT SUR EURONEXT GROWTH PARIS ADMISSION DIRECTE AUX NEGOCIATIONS

#### AVERTISSEMENT

Euronext Growth est un marché géré par Euronext Paris S.A. Les sociétés admises sur Euronext Growth ne sont pas soumises aux mêmes règles que les sociétés du marché réglementé. Elles sont au contraire soumises à un corps de règles moins étendu adapté aux petites entreprises de croissance. Le risque lié à un investissement sur Euronext Growth peut en conséquence être plus élevé que d'investir dans une société du marché réglementé.

L'attention du lecteur est attirée sur le fait que l'opération de transfert des titres d'UNITI sur Euronext Growth Paris ne donne pas lieu à un prospectus soumis au visa de l'Autorité des Marchés Financiers (« **AMF** »).

Le présent Document d'Information (ci-après le « **Document d'Information** ») a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Le présent Document d'Information contient des indications sur les objectifs de la Société. L'attention du lecteur est attirée sur le fait que la réalisation de ces objectifs dépend de circonstances ou de faits qui devraient se produire dans le futur. Ces déclarations sur les objectifs peuvent être affectées par des risques connus et inconnus, des incertitudes ainsi que d'autres facteurs, qui pourraient faire en sorte que les résultats futurs de la Société et ses performances commerciales et financières soient différents des objectifs anticipés.

Des exemplaires du Document d'Information sont disponibles sans frais auprès de la société UNITI, 73 boulevard Haussmann, 75008 PARIS, ainsi qu'en version électronique sur le site d'Euronext ([www.euronext.com](http://www.euronext.com)) et de la société UNITI ([www.uniti-habitat.fr](http://www.uniti-habitat.fr)).



Conseil et Listing Sponsor

Juillet 2019

## Avertissement Informations préliminaires

Droit français :

Décret n°2006-557 du 16 mai 2006 modifiant le chapitre 1er du titre 1er du livre IV de la partie réglementaire du code monétaire et financier.

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie,

Vu le code des assurances ;

Vu le code monétaire et financier, notamment son article L. 411-2 ;

Vu le code de la mutualité ;

Vu le code de la sécurité sociale ;

Vu l'ordonnance n° 45-2710 du 2 novembre 1945 relative aux sociétés d'investissement ;

Vu l'ordonnance n° 96-50 du 24 janvier 1996 relative au remboursement de la dette sociale, notamment son article 1er ;

Vu la loi n° 72-650 du 11 juillet 1972 modifiée portant diverses dispositions d'ordre économique et financier, notamment son article 4 ;

Vu la loi n° 85-695 du 11 juillet 1985 portant diverses dispositions d'ordre économique et financier, notamment son article 1er ;

Vu la loi n° 2005-842 du 26 juillet 2005 pour la confiance et la modernisation de l'économie,

Décète :

Art. 1er. – Les articles D. 411-1 et D. 411-2 du code monétaire et financier sont remplacés par les articles D. 411-1 à D. 411-4 ainsi rédigés :

« Art. D. 411-1. –

I. – Ont la qualité d'investisseurs qualifiés au sens de l'article L. 411-2 lorsqu'ils agissent pour compte propre :

« 1° Les établissements de crédit et les compagnies financières mentionnés respectivement à l'article L. 511-9 et à l'article L. 517-1 ;

« 2° Les institutions et services mentionnés à l'article L. 518-1 ;

« 3° Les entreprises d'investissement mentionnées à l'article L. 531-4 ;

« 4° Les sociétés d'investissement mentionnées à l'article 6 de l'ordonnance du 2 novembre 1945 susvisée ;

« 5° Les organismes de placement collectif mentionnés à l'article L. 214-1 et les sociétés de gestion d'organisme de placement collectif mentionnées à l'article L. 543-1 ;

« 6° Les sociétés d'assurance et les sociétés de réassurance mentionnées, respectivement, au premier alinéa de l'article L. 310-1 et à l'article L. 310-1-1 du code des assurances ;

« 7° Les sociétés de groupe d'assurance mentionnées à l'article L. 322-1-2 du code des assurances ;

« 8° Les institutions de prévoyance mentionnées à l'article L. 931-1 du code de la sécurité sociale ;

« 9° Le fonds de réserve pour les retraites mentionnées à l'article L. 135-6 du code de la sécurité sociale ;

« 10° Les mutuelles et unions de mutuelles relevant du livre II du code de la mutualité autres que celles mentionnées à l'article L. 510-2 du même code ;

« 11° Les compagnies financières holdings mixtes mentionnées à l'article L. 517-4 et au 9o de l'article L. 334-2 du code des assurances ;

« 12° Les Etats membres de l'Organisation de coopération et de développement économiques ;

« 13° La Banque centrale européenne et les banques centrales des Etats membres de l'Organisation de coopération et de développement économiques ;

« 14° Les organismes financiers internationaux à caractère public auxquels la France ou tout autre Etat membre de l'Organisation de coopération et de développement économiques fait partie ;

« 15° La Caisse d'amortissement de la dette sociale instituée par l'article 1er de l'ordonnance du 24 janvier 1996 susvisée ;

« 16° Les sociétés de capital-risque mentionnées à l'article 1er de la loi du 11 juillet 1985 susvisée ;

« 17° Les sociétés financières d'innovation mentionnées au III de l'article 4 de la loi du 11 juillet 1972 susvisée ;

« 18° Les intermédiaires en marchandises ;

« 19° Les entités remplissant au moins deux des trois critères suivants :

« – effectifs annuels moyens supérieurs à 250 personnes ;

« – total du bilan supérieur à 43 millions d'euros ;

« – chiffre d'affaires ou montant des recettes supérieur à 50 millions d'euros.

« Ces critères sont appréciés au vu des derniers comptes consolidés ou, à défaut, des comptes sociaux, tels que publiés et, le cas échéant, certifiés par les commissaires aux comptes.

« II. – Ont également la qualité d'investisseurs qualifiés, lorsqu'ils agissent pour compte propre et à partir du jour de réception de l'accusé de réception attestant de leur inscription sur le fichier mentionné à l'article D. 411-3 :

« 1° Les entités qui remplissent au moins deux des trois critères suivants :

« – effectifs annuels moyens inférieurs à 250 personnes ;

« – total du bilan inférieur à 43 millions d'euros ;

« – chiffre d'affaires ou montant des recettes inférieur à 50 millions d'euros

« Ces critères sont appréciés au vu des derniers comptes consolidés ou, à défaut, des comptes sociaux, tels que publiés et, le cas échéant, certifiés par les commissaires aux comptes. La décision d'inscription sur le fichier mentionné à l'article D. 411-3 est prise, selon le cas, par le Conseil d'administration, par le directoire, par le ou les gérants, ou par l'organe de gestion de l'entité ;

« 2° Les personnes physiques remplissant au moins deux des trois critères suivants :

« – la détention d'un portefeuille d'instruments financiers d'une valeur supérieure à 500 000 € ;

« – la réalisation d'opérations d'un montant supérieur à 600 € par opération sur des instruments financiers, à raison d'au moins dix par trimestre en moyenne sur les quatre trimestres précédents ;

« – l'occupation pendant au moins un an, dans le secteur financier, d'une position professionnelle exigeant une connaissance de l'investissement en instruments financiers.

« III. – Ont également la qualité d'investisseur qualifié :

« 1° Les entités mentionnées au I lorsqu'elles agissent pour le compte d'un organisme de placement collectif ou d'un investisseur qualifié appartenant à l'une des catégories mentionnées au I ou au II ;

« 2° Les prestataires de services d'investissement lorsqu'ils agissent dans le cadre d'une activité de gestion de portefeuille pour le compte de leur mandant.

« Art. D. 411-2. – Ont également la qualité d'investisseurs qualifiés les personnes physiques ou entités reconnues investisseurs qualifiés dans les Etats parties à l'accord sur l'Espace économique européen, conformément aux dispositions de la directive 2003/71/CE du 4 novembre 2003.

« Art. D. 411-3. – Les personnes ou entités mentionnées au II de l'article D. 411-1 qui en font la demande et déclarent sous leur responsabilité réunir les critères mentionnés au II de l'article D. 411- 1 sont inscrites dans un fichier tenu par l'Autorité des marchés financiers selon les modalités fixées par son règlement général. Ces personnes ou entités peuvent renoncer à tout moment à leur qualité d'investisseur qualifié en accomplissant les formalités fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

« Art. D. 411-4. – Le seuil mentionné au dernier alinéa du II de l'article L. 411-2 est fixé à 100. »

Art. 2. – Le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie est chargé de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 16 mai 2006.

Par le Premier ministre : Dominique de Villepin Le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, Thierry Breton

# Sommaire

## PARTIE 1 : INFORMATIONS SUR L'EMETTEUR

1	PERSONNES RESPONSABLES .....	11
1.1	Dénomination des personnes responsables .....	11
1.1.1	Nom du responsable du Document d'Information .....	11
1.1.2	Responsable de l'information financière .....	11
1.2	Attestation de la personne responsable .....	11
2	CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES .....	12
2.1	Commissaire aux comptes titulaire.....	12
2.2	Co- commissaire aux comptes titulaire.....	12
2.3	Commissaires aux comptes ayant démissionné, ayant été écartés ou n'ayant pas été renouvelés .....	12
3	INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES .....	13
3.1	Chiffres clés.....	13
3.2	Informations boursières sélectionnées.....	14
4	FACTEURS DE RISQUE .....	16
4.1	Risques liés à l'activité .....	16
4.1.1	Risques liés à la gestion des programmes.....	16
4.1.2	Risques liés à la concurrence .....	16
4.1.3	Risques liés au montage d'opérations en co-promotion .....	17
4.1.4	Risques liés à l'image et à la réputation.....	17
4.2	Risques liés à l'organisation de la Société.....	17
4.2.1	Risque clients .....	17
4.2.2	Dépendance à l'égard des dirigeants et des collaborateurs clés .....	17
4.2.3	Risques humains .....	18
4.2.4	Risques liés à la gestion de la croissance interne de la Société.....	18
4.2.5	Risque lié à la réalisation d'opérations de croissance externe.....	18
4.3	Risques liés au contexte économique et financier.....	19
4.3.1	Risques liés à la conjoncture économique et à l'environnement réglementaire .....	19
4.3.2	Risques liés aux garanties bancaires dans le cadre des Ventes en l'état futur d'achèvement.....	19
4.3.3	Risques liés à l'insolvabilité des entreprises .....	20
4.4	Risques de marché.....	20
4.4.1	Risques de liquidité.....	20
4.4.2	Risques de taux d'intérêt .....	20

4.4.3	Risques de taux de change.....	20
4.4.4	Risque de faible liquidité du titre .....	20
4.4.5	Risque de dilution .....	20
5	INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR .....	22
5.1	Historique et évolution de la Société.....	22
5.1.1	Dénomination (article 3 des statuts).....	22
5.1.2	Objet social (article 2 des statuts).....	22
5.1.3	Lieu et numéro d'enregistrement.....	22
5.1.4	Date de constitution de la société .....	22
5.1.5	Siège social, forme juridique et législation applicable .....	22
5.1.6	Historique d'UNITI .....	24
5.2	Investissements .....	24
5.2.1	Principaux investissements réalisés au cours des deux derniers exercices .....	24
5.2.2	Principaux investissements en cours et à venir .....	25
6	APERÇU DES ACTIVITES .....	26
6.1	L'offre d'UNITI.....	26
6.1.1	La vente «clés en main » de logements sociaux .....	26
6.1.2	Les logements intergénérationnels.....	27
6.2	Le modèle économique du Groupe .....	28
6.2.1	Le savoir-faire du Groupe .....	28
6.2.2	Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) .....	29
6.3	Le marché de la promotion immobilière dédiée à la mixité sociale.....	29
6.3.1	Les logements sociaux en France.....	29
6.4	Le paysage concurrentiel du Groupe .....	34
6.4.1	La promotion immobilière dédiée au logement social .....	34
6.4.2	Le développement de résidences services seniors .....	35
7	ORGANIGRAMME JURIDIQUE .....	37
7.1	Organigramme juridique.....	37
7.2	Sociétés du Groupe.....	38
8	PROPRIETES IMMOBILIERES ET EQUIPEMENTS .....	41
8.1	Propriétés immobilières louées et mises à disposition .....	41
8.2	Autres immobilisations corporelles .....	41
9	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT .....	42
9.1	Situation financière.....	44
9.1.1	Commentaires concernant le compte de résultat des états financiers arrêtés le 31 décembre 2018.....	44

9.1.2	Commentaires concernant le bilan des états financiers arrêtés le 31 décembre 2018 .	45
9.2	Résultat d'exploitation .....	46
9.2.1	Facteurs influençant le revenu d'exploitation .....	46
9.2.2	Changements importants dans les états financiers .....	46
9.2.3	Facteurs influençant sensiblement les opérations de l'émetteur .....	46
9.3	Note de calcul du besoin en fonds de roulement et de l'endettement financier net et sur la réconciliation du tableau de flux trésorerie et des variations bilancielle .....	46
10	TRESORERIE ET CAPITAUX .....	47
10.1	Informations sur les capitaux, liquidités et sources de la Société .....	47
10.2	Flux de trésorerie .....	47
10.2.1	Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles .....	47
10.2.2	Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement .....	48
10.2.3	Flux de trésorerie liés aux activités de financement .....	48
10.3	Informations sur les conditions d'emprunt et structure de financement .....	48
10.4	Restriction à l'utilisation des capitaux .....	48
10.5	Sources de financement nécessaires à l'avenir .....	49
11	RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, MARQUES ET LICENCES .....	50
11.1	Recherche et Développement .....	50
11.2	Brevets et demandes de brevets .....	50
11.3	Autres éléments de la propriété intellectuelle .....	50
12	INFORMATION SUR LES TENDANCES RECENTES .....	51
12.1	Communiqué de presse du 11 juillet 2019 .....	51
12.2	Communiqué de presse du 12 juin 2019 .....	53
12.3	Communiqué de presse du 24 mai 2019 .....	57
12.4	Communiqué de presse du 15 mars 2019 .....	59
12.5	Extrait du communiqué de presse du 12 mars 2019 .....	60
13	PREVISION OU ESTIMATION DU BENEFICE .....	60
14	ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION GENERALE .....	61
14.1	Présentation des membres du Conseil d'administration .....	61
14.2	Conflits d'intérêts au niveau des organes de direction .....	62
15	REMUNERATION ET AVANTAGES .....	63
15.1	Rémunération des membres du Conseil d'administration et des dirigeants .....	63
15.2	Sommes provisionnées par la Société aux fins de versement de pensions, retraites et autres avantages au profit des mandataires sociaux .....	63
15.3	Titres donnant accès au capital attribués aux mandataires sociaux .....	63
16	FONCTIONNEMENT DES ORGANES DE DIRECTION .....	64
16.1	Direction de la Société .....	64

16.2	Informations sur les contrats liants les dirigeants et/ou mandataires et la société.....	64
16.3	Conseil d'administration et comités spécialisés.....	64
16.4	Déclaration relative au gouvernement d'entreprise.....	64
16.5	Rapport du président sur le contrôle interne .....	64
17	SALARIE .....	65
17.1	Effectif .....	65
17.2	Organigramme fonctionnel.....	65
18	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES .....	66
18.1	Répartition du capital et des droits de vote à la date du présent Document .....	66
18.2	Actionnaires significatifs non représentés au Conseil d'administration .....	66
18.3	Droits de vote des principaux actionnaires.....	66
18.4	Contrôle de la Société.....	66
18.5	Accord pouvant entraîner un changement de contrôle.....	67
19	OPERATIONS AVEC DES APPARENTES .....	68
19.1	Rapports spéciaux des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées .....	68
19.1.1	Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées – exercice clos au 31 décembre 2018.....	68
19.1.2	Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées – exercice clos au 31 décembre 2017.....	79
20	INFORMATIONS FINANCIERES .....	98
20.1	Comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018 .....	98
20.2	Comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017 .....	117
20.3	Vérification des informations financières historiques annuelles .....	134
20.3.1	Rapport des commissaires aux comptes – Exercice clos le 31 décembre 2018.....	134
20.3.2	Rapport des commissaires aux comptes – Exercice clos le 31 décembre 2017.....	140
20.4	Date des dernières informations financières .....	143
20.5	Politique en matière de dividendes .....	143
20.6	Procédures judiciaires et d'arbitrages .....	143
20.7	Changement significatif de la situation financière ou commerciale .....	143
21	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES .....	144
21.1	Capital social et actions .....	144
21.2	Disposition statutaires ou relatives aux membres des organes d'administration et de direction	147
22	CONTRATS IMPORTANTS .....	154
23	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS.....	154
24	DOCUMENT ACCESSIBLE AU PUBLIC .....	154
25	INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS .....	155



## PARTIE 2 : INFORMATIONS RELATIVES A L'OPERATION

1	PERSONNES RESPONSABLES .....	156
1.1	Responsable du Document d'Information .....	156
1.2	Attestation du responsable du Document d'Information .....	156
1.3	Responsable de l'information financière .....	156
1.4	Motivation du Groupe au transfert de ses titres sur Euronext Growth .....	156
1.5	Engagements de la Société .....	156
1.6	Listing Sponsor .....	157
2	FACTEURS RISQUES LIES A L'OFFRE .....	159
2.1	Volatilité du prix de marché des actions de la Société .....	159
2.2	Risque lié à l'éventualité de cessions significatives d'actions UNITI .....	159
2.3	Risque lié à de futures opérations financières sur le capital de UNITI .....	159
2.4	Absence de garanties associées aux marchés réglementés .....	160
2.5	Risques d'absence de liquidité du titre .....	160
3	INFORMATIONS DE BASE .....	161
3.1	Informations de base sur les capitaux propres et l'endettement .....	161
4	INFORMATIONS SUR LES VALEURS MOBILIERES DEVANT ETRE TRANSFEREES DE EURONEXT ACCESS A EURONEXT GROWTH, COMPARTIMENT PRIVE (E1) .....	162
4.1	Nature et catégorie des valeurs mobilières .....	162
4.2	Droit applicable et tribunaux compétents .....	162
4.3	Forme et mode d'inscription en compte .....	162
4.4	Monnaie d'émission des valeurs mobilières .....	162
4.5	Autorisations .....	162
5	CONDITIONS DE L'OFFRE .....	163
5.1	Conditions de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités de souscription .....	163
5.2	Plan de distribution et allocation des valeurs mobilières .....	163
5.3	Fixation du prix .....	163
5.4	Placement et prise ferme .....	163
5.5	Service financier .....	163
6	ADMISSION AUX NEGOCIATIONS ET MODALITES DE NEGOCIATIONS .....	163
6.1	Inscription aux négociations .....	163
6.2	Place de cotation .....	164
6.3	Offres concomitantes d'actions .....	164
6.4	Contrat de liquidité sur les actions de la Société .....	164
6.5	Stabilisation .....	164
7	DEPENSES LIEES A L'OFFRE .....	165

8	DILUTION RESULTANT DE L'EMISSION .....	165
8.1	Incidence de l'émission sur les capitaux propres.....	165
8.2	Incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire .....	165
9	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES .....	165
9.1	Conseillers ayant un lien avec l'opération .....	165
9.2	Autres informations vérifiées par les commissaires aux comptes .....	165
9.3	Rapport d'expert.....	165
9.4	Informations contenues dans le Document d'Information provenant d'une tierce partie..	165

## **PARTIE 1 : INFORMATIONS SUR L'EMETTEUR**

### **1 PERSONNES RESPONSABLES**

#### **1.1 Dénomination des personnes responsables**

##### **1.1.1 Nom du responsable du Document d'Information**

**M. Stéphane ORIA**

73 boulevard Haussmann

75008 PARIS

**Président du Conseil d'administration et Directeur général d'UNITI**

##### **1.1.2 Responsable de l'information financière**

**M. Stéphane ORIA**

73 boulevard Haussmann

75008 PARIS

**Président du Conseil d'administration et Directeur général d'UNITI**

#### **1.2 Attestation de la personne responsable**

Je déclare qu'à ma connaissance, l'information fournie dans le présent Document d'Information est juste et que le Document d'Information ne fait pas l'objet d'omission substantielle et comprend toute l'information pertinente.

Fait à Paris, le 19 juillet 2019

M. Stéphane ORIA,  
Président du Conseil d'administration d'UNITI

## 2 CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

### 2.1 Commissaire aux comptes titulaire

**M. Fabrice CAILLETTE**

ZAE de Rochebelle

30 120 AVEZE

Commissaire aux comptes suppléant :

**Monsieur MORALES Jean-Marie**

31 Rue Claude François

34080 MONTPELLIER

### 2.2 Co- commissaire aux comptes titulaire

**AUDIT CPA**

représentée par Monsieur Philippe De Reviers,

71 avenue Victor Hugo

75 116 Paris

### 2.3 Commissaires aux comptes ayant démissionné, ayant été écartés ou n'ayant pas été renouvelés

Néant.

### 3 INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES

#### 3.1 Chiffres clés

Les informations financières présentées ci-dessous sont issues des comptes consolidés du Groupe pour les exercices clos les 31 décembre 2018 et 31 décembre 2017, établis conformément aux normes comptables françaises et présentés au chapitre 20 de la première partie du présent Document d'Information.

Ces informations doivent être lues avec les informations contenues dans la première partie au chapitre 9 « Examen de la situation financière », au chapitre 10 « Trésorerie et capitaux » et au chapitre 20 « Informations financières ».

#### Compte de résultat consolidé simplifié

COMPTE DE RESULTAT en K€	31/12/2018	31/12/2017
Chiffre d'affaires	51 735	27 916
	<i>Evolution du CA net</i>	<i>85,3%</i>
Résultat d'exploitation	4 731	2 581
	<i>Taux de marge opérationnelle</i>	<i>9,1%</i>
Résultat net des sociétés intégrées	914	338
	<i>Taux de marge nette</i>	<i>1,8%</i>

#### Bilan consolidé simplifié

ACTIF en K€	31/12/2018	31/12/2017
Immobilisations incorporelles	484	485
Immobilisations corporelles	20	22
Immobilisations financières	672	1 200
<b>Actif immobilisé</b>	<b>1 176</b>	<b>1 707</b>
Stocks	5 505	3 001
Créances clients	41 791	25 273
Autres créances et comptes de régularisation	15 107	10 610
Disponibilités	7 016	2 254
<b>Actif courant</b>	<b>69 419</b>	<b>41 138</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>70 595</b>	<b>42 845</b>

PASSIF en K€	31/12/2018	31/12/2017
<b>Capitaux propres part du Groupe</b>	<b>2 558</b>	<b>1 547</b>
Intérêts minoritaires	1 405	(62)
Provisions	3 534	4 031
<b>Dettes</b>	<b>63 098</b>	<b>37 330</b>
- dont emprunts et dettes financières	30 867	17 444
- dont dettes fournisseurs et comptes rattachés	14 478	9 431
- dont autres dettes et comptes de régularisation	17 752	10 455
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>70 595</b>	<b>42 845</b>

#### Indicateurs clés sur l'endettement et la trésorerie

En K€	31/12/2018	31/12/2017
Capitaux propres	2 558	1 547
Trésorerie et équivalents	7 016	2 254
Endettement financier brut	30 867	17 444
Endettement financier net	23 851	15 190

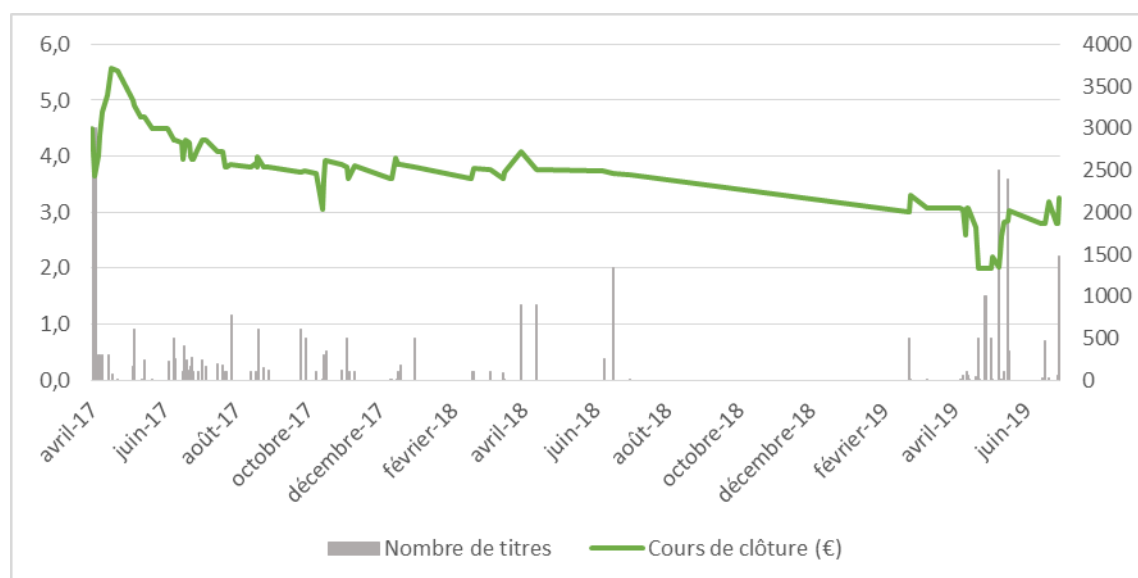
## Tableau de flux de trésorerie consolidé simplifié

En K€	31/12/2018	31/12/2017
Résultat net des sociétés intégrées	914	338
<b>Flux net de trésorerie générés par l'activité</b>	<b>(6 826)</b>	<b>(14 176)</b>
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>	<b>(1 199)</b>	<b>(1 592)</b>
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	<b>12 783</b>	<b>15 399</b>
Variation de trésorerie	4 758	(369)
Trésorerie d'ouverture	2 242	2 611
Trésorerie de fermeture	7 000	2 242

### 3.2 Informations boursières sélectionnées

Les titres d'UNITI sont admis à la cote sur le marché Euronext Access d'Euronext Paris depuis le 19 mai 2015, sous le code ISIN FR0012709160 et le mnémonique « MLUNT ».

#### Evolution du cours de bourse et des volumes échangés depuis le 1<sup>er</sup> avril 2017 :



Source : Euronext, cours MLUNT, Avril 2017 – 3 juillet 2019\*

Date	Ouverture	Fermeture	Haut	Bas	Volume échangé
avr-17	4,50 €	5,52 €	5,57 €	3,65 €	7 528
mai-17	4,99 €	4,50 €	4,99 €	4,50 €	1 024
juin-17	4,50 €	3,95 €	4,50 €	3,95 €	2 367
juil-17	4,10 €	3,85 €	4,30 €	3,80 €	1 846
août-17	3,80 €	3,80 €	4,00 €	3,80 €	952
sept-17	3,80 €	3,71 €	3,80 €	3,71€	720
oct-17	3,75 €	3,92 €	3,93 €	3,05 €	1 375
nov-17	3,85 €	3,83 €	3,85 €	3,60 €	820
déc-17	3,60 €	3,85 €	3,96 €	3,60 €	285
janv-18	3,80 €	3,80 €	3,80 €	3,80 €	500
févr-18	3,60 €	3,78 €	3,78 €	3,60 €	195
mars-18	3,76 €	3,72 €	3,76 €	3,60 €	185
avr-18	4,08 €	3,76 €	4,08 €	3,76 €	1 800
mai-18	-	-	-	-	-
juin-18	3,74 €	3,70 €	3,74 €	3,70 €	1 594
juil-18	3,66 €	3,66 €	3,66 €	3,66 €	2
août-18	-	-	-	-	-
sept-18	-	-	-	-	-
oct-18	-	-	-	-	-
nov-18	-	-	-	-	-
déc-18	-	-	-	-	-
janv-19	-	-	-	-	-
févr-19	3,00 €	3,30 €	3,30 €	3,00 €	501
mars-19	3,08 €	3,08 €	3,08 €	3,08 €	1
avr-19	3,08 €	2,00 €	3,08 €	1,99 €	1 765
mai-19	2,00 €	3,02 €	3,02 €	1,99 €	6 854
juin-19	2,80 €	3,18 €	3,18 €	2,80 €	520
juil-19	2,80 €	3,26 €	3,26 €	2,80 €	1 530

Source : Euronext, cours MLUNT, Avril 2017 – 3 juillet 2019

## 4 FACTEURS DE RISQUE

Les investisseurs sont invités à prendre en considération l'ensemble des informations figurant dans le Document d'Information, y compris les facteurs de risques décrits dans le présent chapitre et le chapitre 2 de la 2ème partie avant de décider de souscrire ou d'acquérir des actions de la Société. La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur le Groupe, son activité, sa situation financière, ses résultats, ses perspectives ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs. Elle considère qu'à la date du Document d'Information, il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés dans le présent chapitre et le chapitre 2 de la deuxième partie du présent Document d'Information.

L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que la liste des risques et incertitudes décrits ci-dessous n'est pas exhaustive. D'autres risques ou incertitudes inconnus ou dont la réalisation n'est pas considérée, à la Date du Document d'Information, comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur le Groupe, son activité, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives, peuvent exister ou devenir des facteurs importants susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur le Groupe, son activité, sa situation financière, ses résultats, son développement ou ses perspectives.

### 4.1 Risques liés à l'activité

#### 4.1.1 Risques liés à la gestion des programmes

Les risques liés à la gestion des programmes sont multiples. Ces risques peuvent notamment couvrir le risque administratif (aléas des obtentions des permis de construire, notamment à l'approche des élections municipales de 2020 et recours éventuels qui peuvent retarder le processus de développement) ou le risque de construction porté éventuellement par des décalages des calendriers de réalisation (fouilles archéologiques, typologie des sols, dépollution etc.).

Dans ces conditions, les programmes développés par le Groupe pourraient ne pas générer les résultats financiers estimés lors de la décision d'engagement et tels que reflétés dans le budget prévisionnel à terminaison.

En cas d'incapacité à anticiper ces aléas de manière précise et ainsi à en contenir les coûts, les résultats du Groupe pourraient être significativement impactés.

A noter néanmoins, que le Groupe n'est que faiblement exposé au risque de commercialisation dans le cadre de développement de ses projets de promotion, ce qui tend ainsi à réduire les risques liés à la gestion des programmes. En effet le modèle économique du Groupe repose principalement sur la vente en bloc sous le régime de la VEFA de ses projets de promotion à un seul client (essentiellement les bailleurs sociaux en concertation avec les collectivités locales).

#### 4.1.2 Risques liés à la concurrence

Le marché sur lequel évolue UNITI est fortement concurrentiel. Dans le cadre du développement de ses projets de promotion immobilière, cette intensité concurrentielle peut impacter l'acquisition de nouveaux terrains, les prix de vente de produits ou la disponibilité des sous-traitants.

Chacun de ces facteurs peut avoir une incidence négative sur les produits d'exploitation, alourdir les charges et/ou freiner la croissance des activités du Groupe.



### 4.1.3 Risques liés au montage d'opérations en co-promotion

Dans le cadre de ses opérations de développement, UNITI pourrait développer certains programmes immobiliers sur la base d'une participation en capital et en compte courant d'associés dans une entité extérieure au Groupe.

Certains partenaires du Groupe dans ces opérations en co-promotion pourraient être défaillants durant la réalisation du programme immobilier et pourraient ne pas pouvoir honorer leurs engagements, entraînant pour la Société l'obligation de faire face aux besoins de trésorerie générés par les programmes immobiliers concernés.

### 4.1.4 Risques liés à l'image et à la réputation

UNITI est un Groupe ayant une activité commerciale dans un domaine très concurrentiel. Tout évènement qui surviendrait et qui pourrait ternir l'image du Groupe et sa réputation aurait un impact négatif sur le Groupe, son activité et sa situation financière.

## 4.2 Risques liés à l'organisation de la Société

### 4.2.1 Risque clients

UNITI adresse son offre complète de logements aidés en concertation aux :

- Collectivités locales qui doivent respecter leurs impératifs en termes de construction de logements sociaux (loi SRU) ;
- Bailleurs sociaux qui doivent atteindre leurs objectifs de production en réalisant à leur profit des constructions cédées en VEFA (Vente à l'état futur d'achèvement).

UNITI commercialise ses opérations auprès des offices HLM locaux, d'agglomérations, des offices départementaux et des sociétés privées nationales, comme CDC Habitat. Le cycle de vente d'UNITI présente une certaine récurrence auprès de certains opérateurs acquérant des projets chaque année afin de développer de nouvelles zones.

UNITI a notamment signé en 2016 un contrat cadre avec CDC Habitat, filiale à 100% de la Caisse des Dépôts pour l'achat « clés en mains » de 284 logements intermédiaires et de 172 logements sociaux (26 000 m<sup>2</sup> d'habitations et un volume de vente de 68 M€). A travers ces opérations, ce partenariat doit ainsi permettre de cibler les régions Ile-de-France, Occitanie et Hauts-de-France.

Dans le cadre de son déploiement, le Groupe veille à la diversification de son portefeuille clients (i) en ciblant de nouvelles zones géographiques (agences en PACA, Ile-de-France, Hauts-de-France, Occitanie et Nouvelle-Aquitaine) et (ii) en s'orientant vers le segment des résidences gérées grâce à son partenariat avec AQUARELIA<sup>1</sup>, gestionnaire de résidences services.

### 4.2.2 Dépendance à l'égard des dirigeants et des collaborateurs clés

Le succès d'UNITI repose en grande partie sur la qualité et l'implication de ses dirigeants et administrateurs, de leurs collaborateurs et de l'équipe qu'ils ont constituée et qui bénéficie d'une très grande expérience du marché dans lequel le Groupe exerce son activité.

---

<sup>1</sup> Présentation du groupe AQUARELIA au §6.1.2.1

La perte d'un ou plusieurs collaborateurs clés ou d'un dirigeant pourrait avoir un impact négatif significatif et obérer la croissance de la Société.

Toutefois, UNITI est doté d'un management de type collégial, limitant ainsi le risque de dépendance à l'égard des dirigeants. En effet, la direction de la Société est assurée conjointement par son fondateur, M. Stéphane ORIA, et son Conseil d'administration qui apporte sa vision à l'ensemble des départements et des filiales du Groupe.

Par ailleurs, il est rappelé que le dirigeant fondateur d'UNITI, M. Stéphane ORIA, est le principal actionnaire de la Société.

#### **4.2.3 Risques humains**

Le capital humain de la Société est un élément essentiel à sa pérennité et à son développement. La fidélisation des collaborateurs est un enjeu primordial pour la Société.

En effet, en complément du risque de dépendance à l'égard des dirigeants, la gestion des ressources humaines comporte des risques inhérents à l'organisation du Groupe et au secteur d'activité de la promotion immobilière. La concentration au sein du Groupe de départements clés sur un nombre limité de personnes induit un risque de perte de connaissances ou de compétences en cas de départ de ces salariés.

Le Groupe ne serait pas en mesure de recruter rapidement des remplaçants expérimentés, ce qui pourrait mettre à mal son organisation et engendrer des coûts supplémentaires liés à la formation des nouveaux entrants.

#### **4.2.4 Risques liés à la gestion de la croissance interne de la Société**

La Société anticipe une croissance significative de son activité. Elle aura besoin de recruter du personnel afin de développer ses capacités opérationnelles. Elle devra donc mobiliser ses ressources internes et, notamment :

- Former, gérer, motiver et retenir un nombre croissant d'employés ;
- Anticiper les dépenses et investissements liés à cette croissance, ainsi que les besoins de financement associés ;
- Augmenter la taille de ses systèmes informatiques opérationnels, financiers et de gestion existant ; et
- Gérer ses priorités dans ce cadre.

Bien que la Société dispose aujourd'hui des ressources humaines, financières et technologiques nécessaires à son bon fonctionnement, elle pourrait ne pas être à même de gérer sa croissance et ses priorités et pourrait rencontrer des difficultés inattendues lors de son expansion. Dans une telle hypothèse, l'activité, les perspectives, la situation financière et le développement de la Société pourraient en être affectés.

#### **4.2.5 Risque lié à la réalisation d'opérations de croissance externe**

Dans l'hypothèse où la Société identifierait des opportunités de croissance externe, elle pourrait procéder à des prises de participations significatives ou à des acquisitions de société. Le succès d'une telle stratégie dépendrait alors de la capacité d'UNITI à identifier des cibles attractives, à réaliser de telles opérations à des conditions satisfaisantes et à réussir l'intégration de ses sociétés au sein du Groupe.

Le Groupe ne peut assurer qu'il parviendra à atteindre les synergies escomptées et à gérer des passifs qui n'auraient pas été anticipés au moment de la réalisation de l'opération ou des coûts d'acquisition.

Tout problème rencontré par le Groupe dans l'intégration d'autres sociétés est susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière, les résultats, le développement et les perspectives de la Société.

### 4.3 Risques liés au contexte économique et financier

#### 4.3.1 Risques liés à la conjoncture économique et à l'environnement réglementaire

Le marché de la promotion immobilière dans lequel le Groupe opère demeure fortement influencé par le contexte économique. Le taux de croissance ou le niveau des taux d'intérêts sont notamment des indicateurs macroéconomiques pouvant influencer l'activité du secteur et particulièrement pour le segment du logement neuf.

Une dégradation prolongée des conditions économiques ou des modifications brutales de l'environnement économique, financier, monétaire, réglementaire, géopolitique, politique, social, sanitaire, écologique pourraient avoir un impact négatif sur le Groupe, la valeur de ses actifs, ses résultats, ses projets de développement ou ses opérations d'investissement.

UNITI est plus spécifiquement un acteur de la promotion immobilière dédiée au social. Selon le cabinet d'études Xerfi, les logements sociaux représentent environ un tiers des mises en chantier de logements en France. Ainsi, les investissements des bailleurs sociaux, que ce soit pour la réalisation de nouveaux programmes ou la rénovation de l'existant, influent de manière significative sur l'activité de la filière de la promotion immobilière et particulièrement sur celle du Groupe.

La dynamique de l'activité sur ce segment est en partie liée à la réglementation relative à l'immobilier social. Les quotas de logements HLM ou les conditions de financement (prêts aidés) peuvent être des facteurs de soutien.

Un changement du cadre réglementaire et de l'orientation des politiques publiques en termes de logement social pourrait avoir un impact significatif sur le niveau d'activité du Groupe et ses perspectives de développement.

#### 4.3.2 Risques liés aux garanties bancaires dans le cadre des Ventes en l'état futur d'achèvement

Le Groupe délivre au profit de ses acquéreurs conformément aux dispositions légales, une garantie financière d'achèvement, émanant d'établissements bancaires de premier rang ou d'assureurs, leur assurant le bon achèvement des opérations de construction.

La mise en jeu effective de ces garanties bancaires pourrait représenter une charge financière importante pour le Groupe. De plus, une augmentation du nombre des mises en jeu de ces garanties pourrait conduire à un renchérissement du coût de ces garanties pour le Groupe et/ou impacter défavorablement sa capacité à obtenir de nouvelles garanties bancaires à l'avenir ce qui pourrait avoir un effet défavorable significatif sur la capacité du Groupe à financer ses projets.

Par ailleurs, une dégradation significative affectant le marché immobilier telle qu'une crise financière, pourrait avoir pour conséquence une diminution du nombre d'institutions financières susceptibles ou désireuses d'octroyer de tels cautionnements au Groupe et/ou un renchérissement du coût de ces cautionnements et/ou des contraintes supplémentaires imposées au Groupe. Des difficultés pour le Groupe à obtenir de telles garanties extrinsèques pourraient avoir un effet défavorable significatif sur

l'activité et les résultats du Groupe. Enfin, le Groupe peut être exposé à un risque de contrepartie en cas de défaillance d'un établissement bancaire ayant consenti ces garanties bancaires.

#### **4.3.3 Risques liés à l'insolvabilité des entreprises**

L'activité du Groupe reposant sur une multitude d'entreprises et de fournisseurs, les difficultés financières, voire la cessation des paiements, de certaines de ces entreprises ou de certains de ces fournisseurs (en cas de mise en redressement judiciaire ou en liquidation) pourrait avoir des conséquences défavorables significatives sur son activité et plus particulièrement ralentir ses chantiers ou en accroître les coûts.

De même, le Groupe peut subir des conséquences préjudiciables, notamment en termes d'image, en cas de manquements ou d'infractions commis par ses fournisseurs et sous-traitants.

### **4.4 Risques de marché**

#### **4.4.1 Risques de liquidité**

UNITI finance une partie de ses investissements par endettement. Une crise des marchés financiers, des événements graves affectant le secteur de l'immobilier ou tout autre événement de nature à affecter l'activité et la situation financière d'UNITI, pourrait altérer la capacité du Groupe à recourir à ce type de financement. Dans ce contexte, UNITI pourrait ne pas toujours disposer de l'accès souhaité au marché bancaire.

La direction générale du Groupe appuyée par la direction financière veille à l'affectation des ressources financières par opérations et à la maîtrise du risque de liquidité, dans la conduite de l'activité du Groupe.

#### **4.4.2 Risques de taux d'intérêt**

Le Groupe est emprunteur à taux fixe, il n'est pas exposé au risque de hausse des taux.

L'endettement est présenté au paragraphe 10.3 du présent Document d'Information.

#### **4.4.3 Risques de taux de change**

A la date du présent Document d'Information, l'activité du Groupe est concentrée exclusivement sur le marché français. Le Groupe considère donc ne pas être exposé au risque de change, l'ensemble de ses actifs et passifs et ses flux étant libellés en euros.

#### **4.4.4 Risque de faible liquidité du titre**

Le titre UNITI est peu liquide et un actionnaire (ou actionnaire potentiel) pourrait rencontrer des difficultés pour acheter et revendre ses titres.

#### **4.4.5 Risque de dilution**

Si la Société décidait de lever de nouveaux capitaux pour financer son développement, par émission d'actions nouvelles ou d'autres instruments financiers pouvant donner, à terme, accès au capital de la Société, les actionnaires pourraient être dilués.

Il est par ailleurs précisé ici que l'Assemblée Générale du 28 juin 2019, a accordé au Conseil d'administration les délégations de compétence nécessaires afin de décider de :

- l'émission en une ou plusieurs fois, d'un nombre maximum de 500.000 bons de souscription de parts de créateurs d'entreprise (dits « BSPCE »), donnant droit à la souscription de 500.000 actions ordinaires nouvelles de la Société au profit d'une catégorie de personnes déterminées ;
- l'attribution gratuite d'actions.

Il est précisé néanmoins que toute action qui serait attribuée gratuitement viendra diminuer à due concurrence le montant maximum de 500.000 BSPCE susvisé et vice-versa, dans la mesure où le nombre total de BSPCE à émettre par le Conseil d'administration et d'actions attribuées gratuitement, ne pourra excéder le plafond global de 500.000 bons ou actions.

Si le Conseil d'administration d'UNITI décide d'utiliser ces délégations de compétence accordées par l'Assemblée Générale afin d'émettre des BSPCE ou d'attribuer des actions gratuites, les actionnaires pourraient être dilués.

## 5 INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR

### 5.1 Historique et évolution de la Société

#### 5.1.1 Dénomination (article 3 des statuts)

La Société est dénommée **UNITI**.

Dans tous les actes, factures, annonces, publications et autres documents émanant de la Société, la dénomination sociale doit toujours être précédée ou suivie des mots écrits lisiblement «Société anonyme» ou des initiales « S.A. » et de l'indication du montant du capital social.

#### 5.1.2 Objet social (article 2 des statuts)

La Société continue d'avoir pour objet en France et à l'étranger :

- La promotion immobilière, la gestion, la réalisation et la participation à la réalisation de programmes immobiliers, la gestion de sociétés immobilières de promotion avec ou sans prise de participations ;
- La participation de la Société, par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement, de création, d'acquisition, de location, de prise en location-gérance de tous fonds de commerce ou établissements ; la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités;
- Et généralement toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes, de nature à favoriser son développement ou son extension.

#### 5.1.3 Lieu et numéro d'enregistrement

La Société a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) de Montpellier le 7 décembre 2012, sous le numéro 789 821 535 et est du ressort du Greffe de Paris depuis le 17 juin 2015.

#### 5.1.4 Date de constitution de la société

Date de création de la Société

La Société a été constituée le 15 novembre 2012.

Durée de vie de la Société (article 5 des statuts)

La durée de la Société reste fixée à 99 ans à compter de la date d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution ou prorogation anticipée.

#### 5.1.5 Siège social, forme juridique et législation applicable

Siège social (article 4 des statuts) :

Le siège social est fixé 73, boulevard Haussmann à PARIS (75 008).

Il peut être transféré en tout autre endroit sur le territoire français par simple décision du Conseil d'administration sous réserve de ratification par la prochaine assemblée générale ordinaire.

En cas de transfert décidé conformément à la loi par le Conseil d'administration, celui-ci est habilité à modifier les statuts en conséquence.

Forme juridique (article 1 des statuts) :

La Société a été constituée sous la forme d'une Société par Actions Simplifiée aux termes d'un acte sous seing privé en date à Agde du 15 novembre 2012.

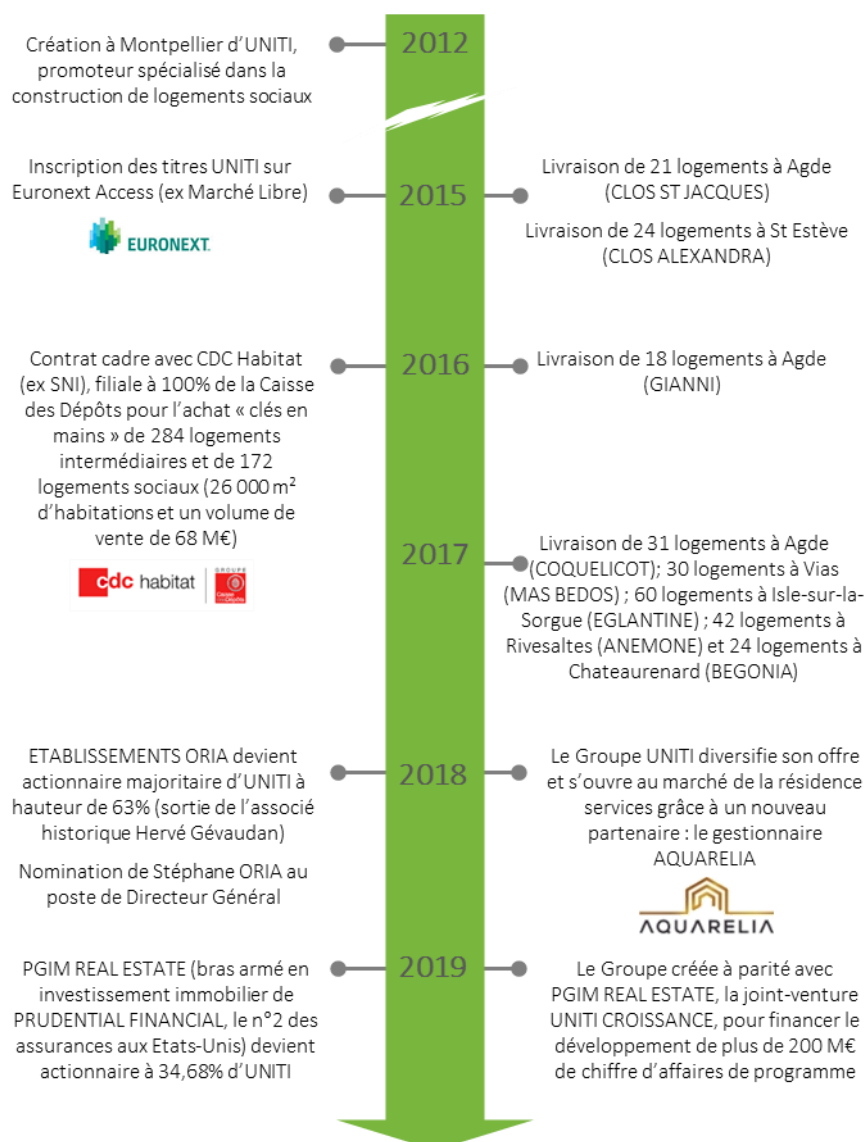
Elle a été transformée en Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance par décision de la collectivité des associés réunis en assemblée générale extraordinaire le 24 avril 2015.

Elle a modifié son mode de gestion pour adopter la forme à Conseil d'administration suivant la décision des actionnaires lors de l'assemblée générale extraordinaire du 28 février 2018.

La Société continue d'exister entre les propriétaires des titres existants et ceux qui seraient créés ultérieurement.

Elle peut émettre toutes valeurs mobilières définies à l'article L 211-2 du Code monétaire et financier, donnant accès au capital ou à l'attribution de titres de créances, dans les conditions prévues par la loi et les présents statuts.

## 5.1.6 Historique d'UNITI



## 5.2 Investissements

### 5.2.1 Principaux investissements réalisés au cours des deux derniers exercices

Investissements (K€)	2018	2017
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	-	230
Acquisitions d'immobilisations corporelles	14	6
Acquisitions d'immobilisations financières	569	1018
<b>Total</b>	<b>583</b>	<b>1254</b>

Le Groupe n'a pas mené d'acquisitions significatives sur la période.

Les acquisitions d'immobilisations financières sont en partie portées par des prises de participations minoritaires dans des programmes de promotion immobilière (co-promotion).



### 5.2.2 Principaux investissements en cours et à venir

Aucun investissement significatif n'est actuellement conduit par le Groupe.

Le Groupe n'exclut néanmoins pas d'étudier d'éventuelles opérations de croissance externe, si celles-ci peuvent s'inscrire dans la stratégie générale du Groupe.

## 6 APERÇU DES ACTIVITES

UNITI est spécialisé dans la construction de logements aidés, l'accèsion sociale et les logements intergénérationnels. Animé par une vision solidaire, équitable et économique de l'habitat urbain, le Groupe propose des solutions sur-mesure aux élus et aux bailleurs pour contribuer au déploiement du logement social en France.

La Société répond à un double défi :

- Permettre aux communes de respecter leurs engagements en matière de logements sociaux au regard de la loi SRU (loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain);
- et aux bailleurs sociaux de respecter leurs engagements de production.

UNITI s'est positionné sur son segment de marché avec :

- Un modèle de construction visant des projets de taille réduite (30 à 80 logements);
- et un ciblage des zones urbaines à plus faible densité.

### 6.1 L'offre d'UNITI

#### 6.1.1 La vente «clés en main » de logements sociaux

Face à la pénurie de logements et à une demande logements sociaux qui reste importante sur le territoire, la Société travaille en coopération avec les collectivités locales et les bailleurs sociaux. Celle-ci est opérée, généralement, par des ventes en bloc de logements à construire, par bâtiments entiers ou par lots de logements au sein d'un programme (maisons ou collectifs).

UNITI propose aux collectivités locales et aux bailleurs sociaux, une gamme complète de logements aidés. Les projets portés par la Société peuvent combiner les différentes offres afin de favoriser la mixité sociale et assurer leur intégration dans le paysage urbain.

L'offre de logements sociaux du Groupe est développée à travers quatre concepts :

##### 6.1.1.1 *Habitat & Famille*

Le concept originel d'UNITI, "Habitat & Famille" est un concept d'habitations dans le cadre du logement aidé qui s'inscrit dans la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain (SRU).

Partout en France, UNITI recherche les meilleurs emplacements afin d'imaginer des programmes qui sauront répondre aux attentes des familles.

Ces terrains sont exonérés de la législation sur les plus-values de cession immobilière et les terrains vendus par les collectivités à UNITI peuvent faire l'objet d'une transaction de gré à gré.

Dans le cadre du développement de ces programmes, UNITI veille à une conception intelligente de l'habitat, une gestion stricte des coûts et une exigence sur la qualité de construction.

##### 6.1.1.2 *Logement intermédiaire*

L'offre de logement locatif intermédiaire constitue le chaînon manquant du secteur immobilier résidentiel et est composée de villas individuelles et de logements collectifs.

Ces logements neufs, situés au plus près des bassins d'emploi, dont les loyers sont inférieurs de 10 à 15% à ceux du marché, répondent en priorité aux besoins des classes moyennes.

#### **6.1.1.3 Accession conventionnée**

Le Prêt Social Location Accession (PSLA) se base sur le mécanisme de la location-accession et permet à des ménages aux revenus modestes d'acquérir le logement qu'ils occupent avec un statut préalable de locataire propriétaire.

De par sa maîtrise des coûts de construction UNITI peut proposer des produits à l'accession au prix du logement social.

C'est ainsi qu'UNITI propose des produits à l'accession au prix plafonné de rachat du logement social.

#### **6.1.1.4 UNITI Accession**

Uniti Accession permet de répondre aux souhaits des collectivités pour éviter le « 100% social » en proposant des résidences adaptées aux besoins des futurs habitants et permettant de mixer certaines opérations d'envergure.

Toutes les réalisations sont totalement pensées pour être intégrées dans l'espace urbain existant.

En 2018, UNITI a commercialisé plusieurs opérations qui intègrent une partie de logements libres :

- DIEGO à Le Soler : 14 terrains à bâtir
- TOULON ESTEREL à Toulon : 56 logements libres
- LES JARDINS DE CLEIA à Mont-de-Marsan : 14 maisons de ville
- LES JARDINS D'EMILIE à Saint-Jory : 67 maisons de ville et 13 terrains à bâtir
- CAP AZUR à Sète : 44 logements libres
- DOMAINE DES PINS à Saint-Jory : 14 maisons individuelles
- BEL ANGE à Saint-Jory : 39 logements libres
- LE CLOS MARION à Parempuyre : 11 appartements

### **6.1.2 Les logements intergénérationnels**

En lien étroit avec les collectivités et pour répondre aux problématiques du logement des étudiants et des seniors, UNITI a développé une offre dédiée au logement intergénérationnel.

#### **6.1.2.1 Le fruit d'un partenariat avec AQUARELIA**

En partenariat avec le gestionnaire de résidences AQUARELIA, UNITI développe sur l'ensemble du territoire des projets de résidences-services à destination des seniors.

AQUARELIA, société créée en 1992, est en France un acteur pionnier de la gestion de résidences services seniors (RSS). La Société a été acquise en 2017 par les ETABLISSEMENTS ORIA, actionnaire majoritaire du Groupe.

Dès juin 2018, fort de ce partenariat, le Groupe a amorcé le développement de résidences-services dédiées aux seniors afin de répondre aux enjeux du logement pour cette catégorie de la population. Ce segment de marché présente un fort potentiel, étroitement lié aux enjeux portés par les facteurs démographiques (vieillesse de la population). En 2050, 5 millions de français auront plus de 85 ans et 3 millions seront autonomes. L'ambition du Groupe à travers cette offre de résidences services seniors est de prolonger l'autonomie des seniors, en leur apportant des services de proximité.

En accord avec l'ADN du Groupe et en partenariat avec AQUARELIA, UNITI s'appuie sur son expertise dans la construction à coût maîtrisé et sa connaissance du maillage territorial, pour développer une offre de résidences accessible (hébergement et services inférieurs à 2 000€) tout en incluant une gamme complète de services (équipe de 16 à 18 personnes dédiée).

A l'écoute des attentes des collectivités locales, les résidences du Groupe pourront prendre la forme d'habitat intergénérationnel, mêlant logements classiques familiaux ou sociaux et logements pensés pour les seniors.

#### **6.1.2.2 Une architecture adaptée**

Pour ces résidences services dédiées aux seniors, UNITI étudie l'architecture afin qu'elle prolonge au maximum le maintien à domicile, en insistant sur l'accessibilité, l'ergonomie des logements (salle d'eau adaptée, placards aménagés, volets roulants électriques etc.) et la sécurité.

La résidence est aussi construite pour favoriser la mixité et les échanges et comprend ainsi de vastes lieux de vie commune.

Pour la localisation de ses résidences, le Groupe cible le cœur des villes et veille à la présence de commerces de proximité et des transports en commun. Fort de son ADN et de sa connaissance du territoire, le Groupe peut adresser les zones urbaines à plus faible densité.

#### **6.1.2.3 Un déploiement sur l'ensemble du territoire**

AQUARELIA gère cinq résidences-seniors dans les régions PACA, Occitanie, Rhône-Alpes et Hauts-de-France.

A la date du présent document, en partenariat avec AQUARELIA, UNITI développe plusieurs projets de résidences services seniors à déployer sur l'ensemble du territoire. De l'ordre de 40% du chiffre d'affaires du Groupe pourrait être porté par cette offre à horizon 3 ans.

## **6.2 Le modèle économique du Groupe**

### **6.2.1 Le savoir-faire du Groupe**

UNITI s'est développé rapidement avec un modèle économique innovant sur son secteur qui s'appuie sur (i) une vente « clés en mains » et en bloc de ses projets de promotion à un seul client (essentiellement, les bailleurs sociaux) afin de (ii) supprimer le risque commercial et ainsi diminuer le montant des fonds propres nécessaires au financement et les délais de construction (phase de commercialisation en amont).

Le processus de promotion immobilière UNITI est efficace et bien encadré :

1. Recherche des terrains, préparation d'un avant-projet qui est présenté aux maires et aux collectivités ;
2. Définition du permis de construire en collaboration avec les services de la ville, afin de proposer le projet à un client HLM ;
3. Validation du prix d'achat et des contrats de réservations ;
4. Début de la construction et livraison dans un délai compris entre 14 et 27 mois.

## 6.2.2 Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)

UNITI développe des projets de logements sociaux et intermédiaires, financés uniquement sur fonds privés et livrés « clés en mains » à des opérateurs privés, publics ou mixtes, via le principe de la VEFA (vente en l'état futur d'achèvement).

Le Groupe commercialise ainsi toutes ses opérations sous ce régime de la VEFA. A travers ce contrat, le législateur a donné aux promoteurs immobiliers la possibilité d'appeler les fonds des clients en fonction de l'avancement des travaux selon un échéancier encadré par la Loi, d'une part, et l'obligation de délivrer en contrepartie aux clients une Garantie Financière d'Achèvement (GFA), d'autre part.

Les paiements ne peuvent excéder au total 35 % du prix à l'achèvement des fondations, 70 % à la mise hors d'eau et 95 % à l'achèvement de l'immeuble. Le solde est dû à la livraison. La signature du contrat de VEFA rend l'acquéreur immédiatement propriétaire du sol puis de l'édifice au fur et à mesure de sa construction.

## 6.3 Le marché de la promotion immobilière dédiée à la mixité sociale

### 6.3.1 Les logements sociaux en France

#### 6.3.1.1 Le parc social français

En France, selon l'INSEE, près d'1 million de ménages ont des difficultés pour se loger et 4 millions sont mal logés, alors que 2,8 millions de logements étaient vacants début 2016. Dans ce contexte de déficit d'hébergements, le logement social est ainsi un élément essentiel de la politique de logement française.

Un logement social est un logement à loyer modéré (5,7€/m<sup>2</sup> en moyenne vs. 12,6€/m<sup>2</sup> pour le parc locatif privé en 2016) destiné aux familles à revenus modestes. Environ 60% des ménages logés dans le parc social gagnent moins de 2 100 € (pour trois personnes).

En France, 58% des ménages sont propriétaires occupants, 25% sont locataires d'un bailleur privé et 17% locataires d'un organisme de logement social. Les organismes HLM (92,5% du parc social en 2016) logent ainsi environ 10 millions de personnes.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, le parc locatif social compte 5 003 500 logements, en progression + 1,8% par rapport à 2017, soit 89 000 logements supplémentaires.

L'un des objectifs de la loi SRU (loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain) de 2000 était d'accroître le parc de logements sociaux de manière équilibrée au sein du territoire français métropolitain.

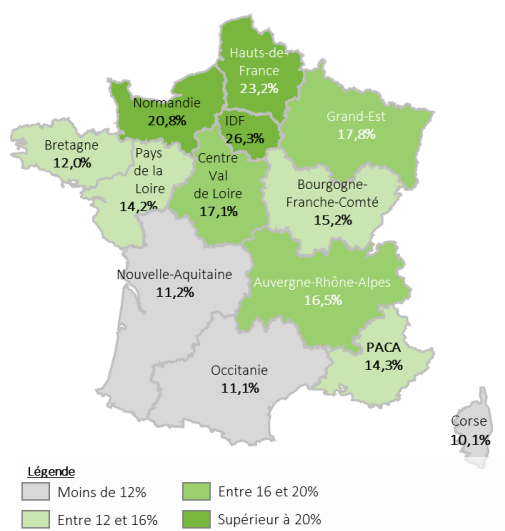
Malgré l'augmentation du nombre de logements sociaux, le dernier bilan triennal SRU 2014 - 2016 publié par le Ministère de la Cohésion des Territoires souligne une persistance de disparités régionales et la nécessité de renforcer les sanctions à l'encontre des communes dites carençables<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> La carence peut emporter (i) la majoration des prélèvements perçus annuellement sur les communes soumises SRU (jusqu'à 5 fois, depuis la loi du 18 janvier 2013), (ii) la reprise de la délivrance des autorisations d'urbanisme par les préfets, sur tout ou partie du territoire des communes défaillantes, en substitution des maires.

La carence emporte aussi reprise automatique par le préfet du droit de préemption urbain pour la réalisation de logements sociaux et de la gestion du contingent communal de logements sociaux.

## Taux de logements sociaux parmi les résidences principales au 1<sup>er</sup> janvier 2018



Source : SOeS ; RPLS (1<sup>er</sup> janvier 2018)

### Focus : loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU)



La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) vise à récréer un équilibre social dans chaque territoire et à répondre à la pénurie de logements sociaux. Depuis sa création en 2000, elle a permis de doubler la production de logement locatif social à destination des personnes les plus démunies comme des classes moyennes.

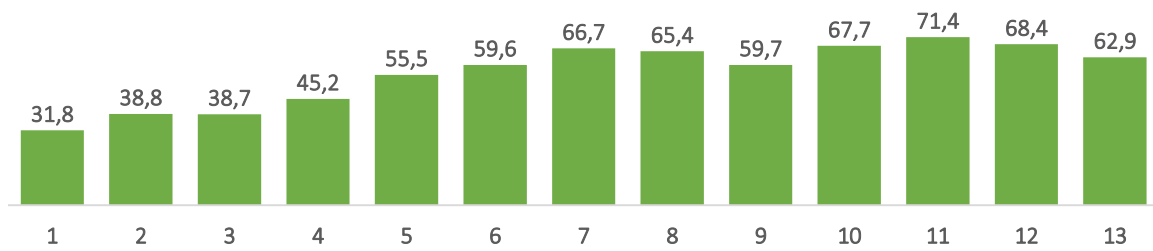
La loi prévoit un seuil minimal de logements locatifs sociaux à atteindre d'ici 2025 pour un certain nombre de communes. En 2013, les obligations légales de la loi SRU ont été renforcées :

- dans les communes de plus de 3 500 habitants – et de 1 500 habitants en Ile-de-France – appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, le taux de logements sociaux a été porté de 20 % à 25 % des résidences principales ;
- une exception existe toutefois dans les territoires ne justifiant pas un effort de production pour lesquels le taux de 20 % a été maintenu.

Par ailleurs, la loi indique désormais que les communes de plus de 15 000 habitants en croissance démographique ne relevant ni d'une agglomération ni d'une intercommunalité telle que définie ci-avant sont également soumises à l'obligation de disposer d'au moins 20 % de logements sociaux.

### 6.3.1.2 La construction de logements sociaux

Nombre de logements sociaux construits par année en France (en milliers)



Source : SDES, enquêtes EPLS et répertoire RPLS

Dynamisée par la loi SRU, la construction de logements sociaux est en augmentation depuis 2005. 62 896 logements sociaux ont ainsi été construits en 2017.

Selon le cabinet d'études Xerfi, sur le segment résidentiel, les logements sociaux représentent un poids important des mises en chantier (près de 30% en moyenne au cours des 10 dernières années).

### 6.3.1.3 Les acteurs du logement social

La gestion du parc social français est assurée par différents acteurs publics ou privés, désignés sous le terme de bailleurs sociaux. Ces organismes disposent d'un accord de construction au titre du service d'intérêt général qui leur donne droit à : l'acquisition, la construction, l'attribution, la rénovation et la gestion de logements sociaux.

Parmi les acteurs du logement social, trois principaux opérateurs se distinguent :

- Les organismes Habitation à Loyer Modéré (HLM) qui capitalisent 92,5% du parc social avec 4,3 millions de logements. Au sein des HLM, opèrent les opérateurs publics (Offices Publics de l'Habitat – OPH) et les opérateurs privés (Entreprises Sociales pour l'Habitat – ESH) qui représentent respectivement 49% (2,3 millions de logements) et 43,5% du parc social (2 millions de logements) ;
- Parmi les opérateurs publics et parapublics, les Sociétés d'Economie Mixte (SEM) avec 4,4% du parc social (200 000 logements).

#### Répartition du parc social par opérateur

Public	Privé	Public et parapublic
<p><b>Offices Publics de l'Habitat (OPH)</b> Les OPH sont des établissements à caractère industriel et commercial (EPIC) rattachés à des collectivités ou à leurs groupements (EPCI). - 2,3 M de logements - 49,0% du parc</p>	<p><b>Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH)</b> Les ESH sont les anciennes sociétés anonymes HLM, elles sont de droit privé, à but non lucratif. - 2,0M de logements - 43,4% du parc</p>	<p><b>SEM et autres</b> Les Sociétés d'Economie Mixte (SEM) et autres sont des opérateurs publics et parapublics complétant le parc social. - 350 000 logements - 7,6% du parc</p>
<p>← HLM →</p>		

Source : SOeS, 2016

### 6.3.1 Le marché français des résidences services seniors

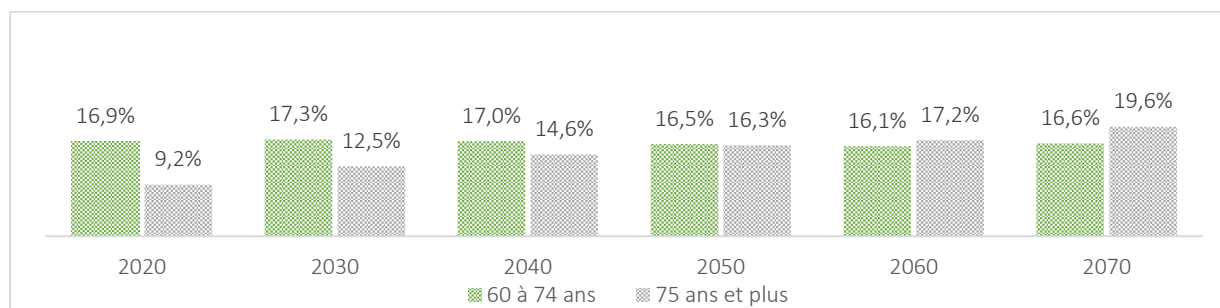
#### 6.3.1.4 Vieillesse de la population française

L'allongement de la durée de vie et l'avancée en âge de la génération des *baby-boomers* (désormais *papy-boomers*) portent le vieillissement de la population française.

16,8 millions de français avaient plus de 65 ans en 2017, soit 25,1% de la population française. En 2060, un tiers de la population aura plus de 60 ans (33,3%) et 34,5 % en 2070 alors qu'ils ne représentaient qu'une personne sur cinq en 2005.

Cette progression est encore plus marquée pour les personnes les plus âgées. Les plus de 75 ans devraient représenter 17% de la population française des 2060, alors qu'ils en représentent 9,2% en 2020.

#### Evolution de la population des plus de 60 ans



Source : INSEE

L'espérance de vie progresse en moyenne de quatre mois par an :

- En 2017, elle est à la naissance de 85,3 ans pour les femmes et de 79,5 ans pour les hommes ;
- En 2070, les prévisions prévoient une espérance de vie 93 ans pour les femmes et de 90,1 ans pour les hommes.

Cet allongement de l'espérance de vie conduit à l'explosion du nombre de personnes très âgées mais valides. Ainsi en 2050, sur les 5 millions de plus de 85 ans, 3 millions seront autonomes et 2 millions en situation de perte d'autonomie.

#### 6.3.1.5 La problématique du logement dédié aux seniors

Ces facteurs démographiques créent un véritable enjeu pour le logement dédié aux seniors.

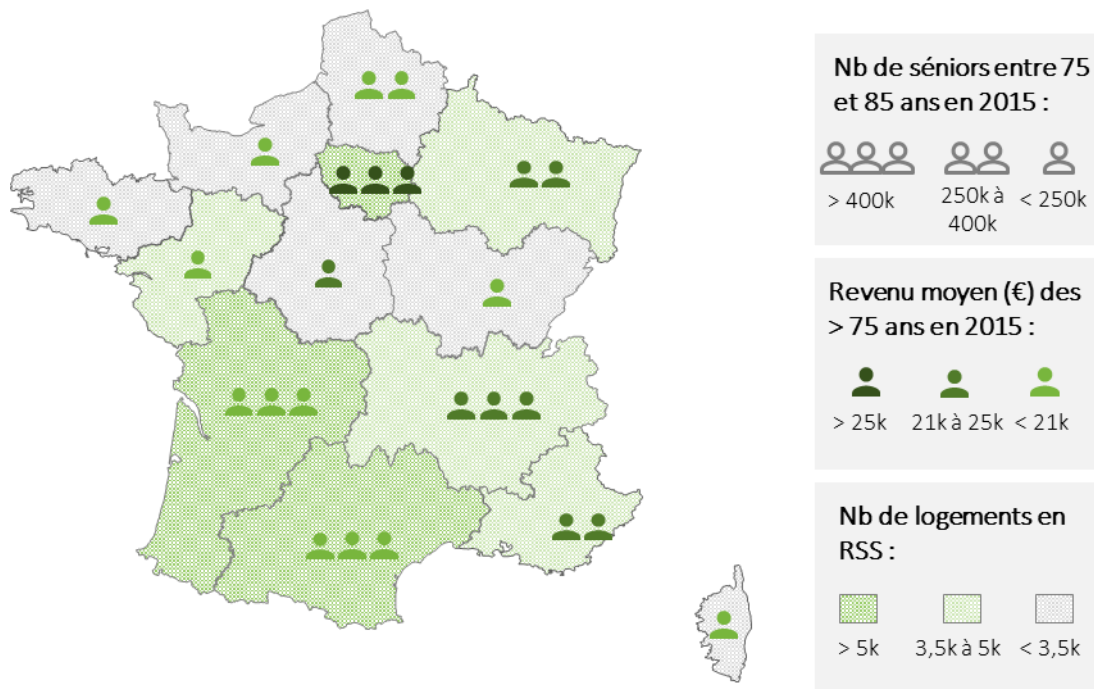
A mi-chemin entre le domicile traditionnel, et l'EHPAD, les résidences services seniors offrent une solution adéquate pour les personnes âgées, avec (i) un logement plus adapté dans un environnement sécurisé et (ii) le maintien des liens sociaux et de la mobilité.

A fin 2017, 50 000 logements se répartissaient sur 600 résidences services françaises, hébergeant ainsi moins de 2% de la population âgée de plus de 75 ans non-dépendante.

Le nombre de résidences seniors devrait atteindre 795 en 2020, soit 65 nouvelles résidences par an (+ 32 % vs. 2017).

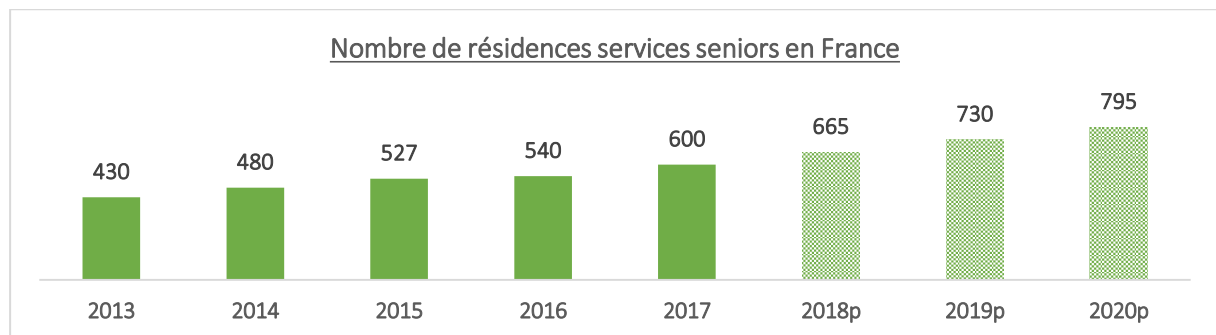


## L'offre de résidences services sur le territoire



Source : INSEE, Xerfi

## Les perspectives d'évolution du nombre de résidences services seniors en France à l'horizon 2020



Source : LesEchos Etudes, Le marché français des résidences services seniors, mars 2018

## 6.4 Le paysage concurrentiel du Groupe

### 6.4.1 La promotion immobilière dédiée au logement social

#### 6.4.1.1 *Les bailleurs sociaux*

En France, les logements sociaux sont les logements construits par les bailleurs sociaux. Les bailleurs sociaux sont des organismes publics ou privés, propriétaires des biens qu'ils louent, et disposent d'un accord de construction au titre de service d'intérêt général.

#### 6.4.1.2 *Les promoteurs privés*

Après l'effondrement du marché de la construction en 2008, le gouvernement français a souhaité autoriser les bailleurs sociaux à acheter des logements en VEFA. Les promoteurs ont ainsi trouvé des acquéreurs, tout en permettant au parc de logements sociaux de se développer.

Au sein de ces promoteurs privés, se distinguent les promoteurs spécialisés (UNITI, ALILA, PROMOJOK, GROUPE GAMBETTA etc.) et les grands groupes de promotion diversifiés.

Ces promoteurs dits « classiques » doivent construire, sur les résidences de plus de 10 logements, entre 20 et 30% de logements sociaux.

## Environnement concurrentiel du Groupe

Opérateur	CA 2018 (M€)	Commentaires
<b>Les grands groupes de la promotion immobilière (liste non exhaustive)</b>		
 <b>NEXITY</b>	4 135 M€	Nexity est un acteur majeur de la promotion immobilière et de la gestion des biens et services immobiliers à destination des particuliers, des entreprises et des collectivités locales en France. Le groupe se présente comme un acteur actif sur le segment du logement social (3,7% de la production de logements sociaux neufs en France).
 <b>KAUFMAN &amp; BROAD</b>	1 558 M€	Kaufman & Broad structure ses activités autour de quatre pôles principaux (i) appartements, (ii) maisons individuelles en village, (iii) bureaux, commerces, hôtels et logistique, (iv) showroom et autres. Depuis 2013, Kaufman & Broad poursuit une stratégie de diversification de la base clients (progression des ventes auprès des institutionnels privés et des bailleurs sociaux, positionnement dans l'immobilier logistique).
 <b>VINCI IMMOBILIER</b>	1 104 M€	Vinci Immobilier est organisé autour de cinq activités principales : (i) la promotion de logement, (ii) la promotion tertiaire, (iii) la promotion et la gestion de résidences services, (iv) le property management et (v) l'administration de biens. En 2017, sur son activité de promotion de logement, 43% du volume total de logements commercialisés étaient destinés aux bailleurs sociaux.
 <b>EIFFAGE IMMOBILIER</b>	845 M€*	Eiffage Immobilier développe ses activités dans 4 domaines : (i) les logements, (ii) les bureaux, les centres commerciaux et les plateformes logistiques, (iii) les résidences services Suites Home Résidences et (iv) l'aménagement foncier et la réhabilitation. Le groupe a livré 3 445 unités en 2017 dont 50% à destination d'investisseurs institutionnels et bailleurs sociaux.
 <b>LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS</b>	842 M€	Les Nouveaux Constructeurs déploie ses activités sur deux segments de l'immobilier : - l'immobilier résidentiel (ventes aux particuliers et aux bailleurs sociaux) qui représentait 94,9% du montant des réservations en 2017 ; - l'immobilier d'entreprise qui comptait pour 5,1% du montant des réservations en 2017.
<b>Les grands spécialisés</b>		
 <b>ALILA</b>	484 M€	Fondé en 2007, ALILA est un promoteur national privé, spécialiste du logement conventionné et intermédiaire engagé. Le groupe est implanté dans 10 régions.
 <b>PROMOJOK</b>	nd	Créé en 2002, PROMOJOK est un promoteur immobilier basé à Sète, qui dédie son offre au logement social (de la résidence sociale au terrain à bâtir).
 <b>GROUPE GAMBETTA</b>	nd	Créé à Cholet en 1923, groupe GAMBETTA est un promoteur spécialiste de l'accession à la propriété sociale. Sa société mère (holding), basée à Cholet, est une société coopérative HLM dont l'actionnariat de référence est composé des salariés. Le groupe est présent dans l'Ouest, le Centre, en PACA et l'Ile-de-France, des territoires où il a construit plus de 30 000 logements depuis sa création

\*chiffre d'affaires 2017

Source : Xerfi, informations financières publiques






### 6.4.2 Le développement de résidences services seniors

Le vieillissement de la population accompagné de l'allongement de l'espérance de vie en bonne santé, conduit le marché de la promotion immobilière à augmenter et adapter leur offre de logements afin de répondre à ces nouveaux besoins des seniors.

Les groupes français de promotion immobilière ont ainsi noué des partenariats avec des gestionnaires de résidences seniors services, médicalisées ou non, afin d'appuyer le développement de leur nouveau concept dédié aux personnes âgées.

Depuis 2007, NEXITY est notamment actionnaire du groupe AEGIDE-DOMITYS qui gérait près de 60 résidences services seniors (« RSS ») en 2016. De même, en 2017, ICADE ET KAUFMAN & BROAD se sont également associés avec des acteurs spécialistes en gériatrie.

### Principaux partenariats noués par les acteurs de la promotion immobilière dédiés au logement des seniors

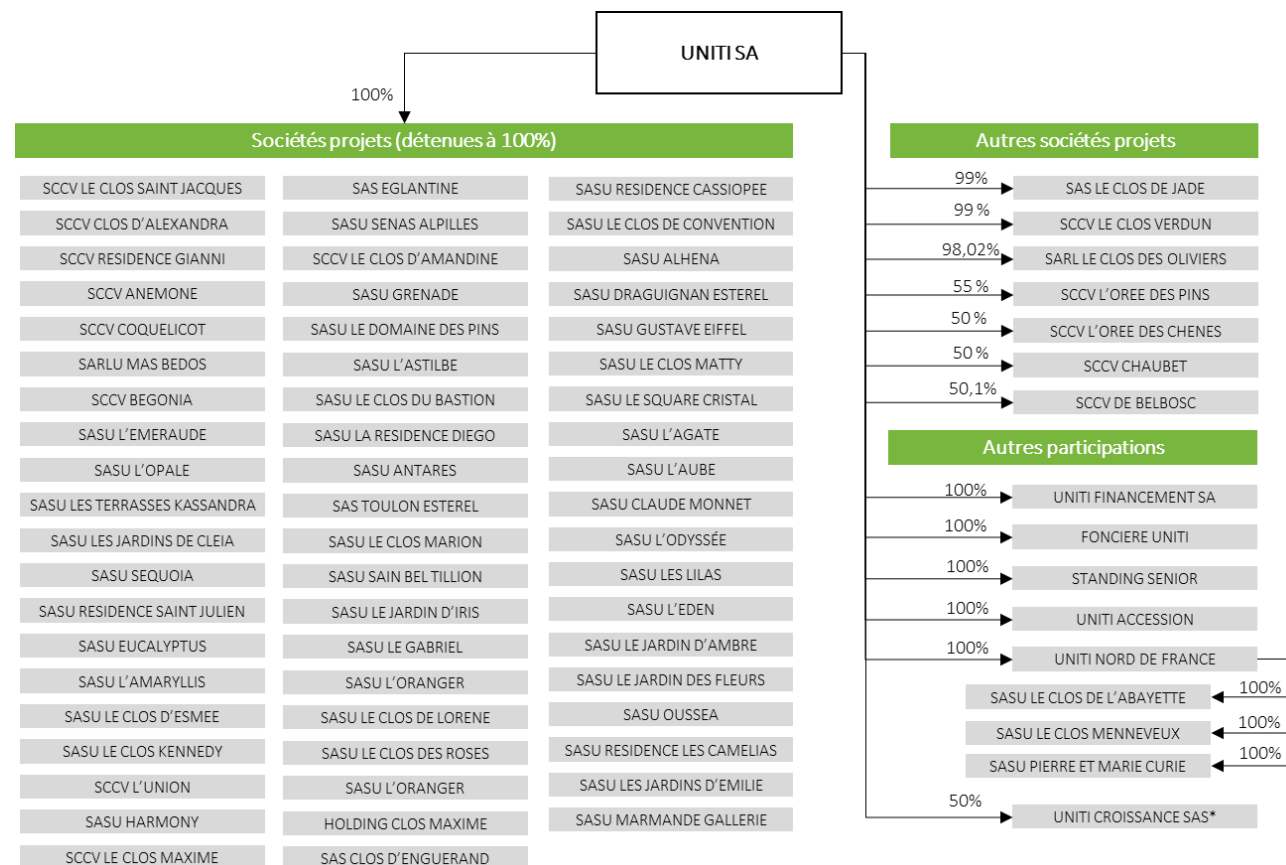
Mois	Opérateurs	Commentaires
Mai 2017		En collaboration avec Récipro-Cité, Eiffage Immobilier démarre le chantier d'une résidence intergénérationnelle en PACA. Au cours de l'année 2017, une trentaine de programmes de logements intergénérationnels ont été lancés en France.
Juin 2017		BNP Paribas Immobilier et Linkcity Sud-Est ont débuté en juin 2017 le chantier d'un projet intergénérationnel visant à rassembler sur un même site logements familiaux, résidence senior et EHPAD.
Septembre 2017		Icade s'associe à Korian, spécialiste des services d'accompagnement et de soins aux seniors avec un objectif de déploiement à horizon 2024 de 16 EHPAD et SSR (Soins de suite et réadaptation).
Décembre 2017		Kaufman & Broad s'associe avec Serenis, spécialiste en gériatrie pour autour d'un nouveau concept de résidence senior.
Avril 2018		Nacarat inaugure une résidence pour seniors en Hauts-de-France. La résidence s'inscrit entre le logement individuel et la maison de retraite, pour personnes autonomes et semi-autonomes.

Source : Xerfi

## 7 ORGANIGRAMME JURIDIQUE

### 7.1 Organigramme juridique

A date, l'organigramme juridique simplifié du Groupe s'établissait comme suit :



\*UNITI CROISSANCE SAS est une joint-venture créée à parité par UNITI et SILVER HOLDING SAS. Cette JV a été dotée par ses actionnaires de 6,6 M€ de fonds propres. SILVER HOLDING SAS s'est par ailleurs engagée à apporter des financements complémentaires pouvant s'élever jusqu'à 26,7 M€ sous la forme d'un compte courant d'associé rémunéré. La gouvernance d'UNITI CROISSANCE est contrôlée par UNITI.

## 7.2 Sociétés du Groupe

Pour l'exercice clos au 31 décembre 2018, le périmètre de consolidation du Groupe se présentait comme suit :

SOCIETES	N° SIREN	% d'intérêt Décembre 2018
UNITI SA 28 AV DE FRIEDLAND, 75008 PARIS	789 821 535	100,00%
ANEMONE SCCV 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	793 986 514	100,00%
BEGONIA SCCV 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	797 698 628	100,00%
CLOS D'ALEXANDRA SCCV 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	790 154 629	100,00%
CLOS D'AMANDINE SCCV 2 RUE DU SAPHIR, 34300 AGDE	753 772 086	100,00%
CLOS D'ENQUERAND SAS 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	790 358 345	94,71%
COQUELICOT SCCV 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	798 169 991	100,00%
EGLANTINE SAS 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	805 100 492	88,82%
RESIDENCE GIANNI SCCV 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	790 084 263	100,00%
CLOS SAINT JACQUES SCCV 9 QUAI LOUIS PASTEUR, 34200 SETE	752 361 220	100,00%
MAS BEDOS EURL 2 RUE DU SAPHIR, 34300 AGDE	802 187 468	100,00%
CLOS DES OLIVIERS SARL 2 RUE DU SAPHIR, 34300 AGDE	800 203 564	98,02%
TOULON ESTEREL SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	810 220 384	100,00%
FONCIERE UNITI SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	810 996 413	100,00%
GUSTAVE EIFFEL SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	811 174 366	100,00%
STANDING SENIORS SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	811 324 946	100,00%
UNITI ACCESSION SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	811 396 019	100,00%
DRAGUIGNAN ESTEREL SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	811 401 413	100,00%
CLAUDE MONET SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	811 892 157	100,00%
SAIN BEL TILLION SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	811 822 782	100,00%
CLOS DE JADE SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	812 233 062	100,00%
RESIDENCE LES CAMELIAS SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	812 254 647	100,00%
L'EMERAUDE SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	812 255 941	100,00%
CLOS MARION 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	812 255 917	100,00%

SENAS ALPILLES 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	810 183 590	100,00%
L'AMARYLLIS 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	820 406 312	100,00%
L'OPALE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	818 614 885	100,00%
LE DOMAINE DES PINS 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	818 615 015	100,00%
LES JARDINS D'IRIS 1 RUE DE LA CROIX DE LA MISSION, 34210 OUPIA	478 556 657	100,00%
RESIDENCE SAINT JULIEN 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	819 550 203	100,00%
LES TERRASSES DE KASSANDRA 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	819 586 991	100,00%
GRENADE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	819 617 796	100,00%
RESIDENCE DIEGO 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	819 698 069	100,00%
LE CLOS MATTY 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	819 697 871	100,00%
LE JARDIN D'AMBRE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	819 839 101	100,00%
LES JARDINS DE CLEIA 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	812 233 062	100,00%
LES JARDINS D'EMILIE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	820 367 613	100,00%
SEQUOIA 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	820 366 557	100,00%
LE SQUARE CRISTAL 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	820 377 356	100,00%
RESIDENCE CASSIOPEE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	820 430 189	100,00%
L'AGATE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	820 430 080	100,00%
ANTARES 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	821 059 227	100,00%
HARMONY 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	821 064 953	100,00%
ALHENA 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	821 215 985	100,00%
EUCALYPTUS 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	821 611 803	100,00%
ASTILBE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	821 648 177	100,00%
L'ORANGER 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	821 622 362	100,00%
LE CLOS D'ESMEE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	822 401 048	100,00%
OUSSEA 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	822 989 091	100,00%
LE CLOS DE LORENE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	823 032 057	100,00%
UNITI NORD DE France 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	813 808 417	100,00%
PIERRE ET MARIE CURIE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	817 544 273	100,00%

CLOS MENNEVEUX 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	819 643 396	100,00%
L'ABAYETTE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	819 659 053	100,00%
LE CLOS KENNEDY 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	823 429 071	100,00%
LE CLOS BASTION 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	823 430 921	100,00%
CLOS DE LA CONVENTION 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	824 418 362	100,00%
EDEN 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	827 757 642	100,00%
LILAS 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	827 733 833	100,00%
ODYSSEE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	827 733 825	100,00%
L'AUBE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	840 999 080	100,00%
LE JARDIN DES FLEURS 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	841 002 991	100,00%
LE CLOS DES ROSES 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	841 002 884	100,00%
BELBOSC 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	833 821 697	50,10%
MARMANDE GALERIE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	837 919 315	100,00%
VERDUN 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	827 733 825	99,00%
L'UNION 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	815 197 934	50,17%
LE CLOS MAXIME 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	501 737 969	50,00%
LE GABRIEL 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	840 999 072	100,00%

Il est précisé ici qu'aucune société du Groupe n'est en situation d'insolvabilité.



## 8 PROPRIETES IMMOBILIERES ET EQUIPEMENTS

### 8.1 Propriétés immobilières louées et mises à disposition

Le siège social d'UNITI est situé 73 boulevard Haussmann, 75008 Paris. Le Groupe dispose par ailleurs de bureaux, logés au Pôle Santé Thau - 5ème étage, 310 av. du Maréchal Juin, 34200 SETE.

Les agences du Groupe en région sont localisées :

- Agence Hauts-de-France : 11 Chemin du Noir Mouton, 59300 Valenciennes
- Agence Nouvelle-Aquitaine : 13 place Pey Berland, 33000 Bordeaux
- Agence PACA : Centre de coworking by Covivio, Immeuble Calypso-Euromed Center, 48 quai du Lazaret, 13002 Marseille
- Agence Occitanie : 96 rue des Amidonniers, Toulouse.

### 8.2 Autres immobilisations corporelles

Néant.

## 9 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT

Les informations financières résumées du Groupe et figurant ci-dessous sont issues des comptes consolidés annuels, établis conformément aux normes comptables françaises, au titre des exercices clos les 31 décembre 2017 et 31 décembre 2018. Les informations ci-après doivent être lues et rapprochées de l'ensemble des informations du présent Document et notamment des comptes consolidés et de leurs notes annexes figurant au chapitre 20 de la première partie « Informations financières ».

### Compte de résultat consolidé

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

## Bilan consolidé

ACTIF		31-déc-18	31-déc-17
En milliers d'euros	Note	Net	Net
<b>CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ</b>		-	-
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>			
Ecart d'acquisition		254	254
Concessions, brevets, marques & droits similaires		-	1
Autres immobilisations incorporelles		230	230
<b>Total Immobilisations incorporelles</b>	<b>1.1</b>	<b>484</b>	<b>485</b>
Autres immobilisations corporelles		20	22
<b>Total immobilisations corporelles</b>	<b>1.2</b>	<b>20</b>	<b>22</b>
Immobilisations financières	1.3	672	1 200
<b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ</b>		<b>1 176</b>	<b>1 707</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>			
Stocks	2	5 505	3 001
Clients et comptes rattachés	3	41 791	25 273
Autres créances et comptes de régularisation	4	15 107	10 610
Disponibilités	5	7 016	2 254
<b>TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT</b>		<b>69 419</b>	<b>41 138</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>70 595</b>	<b>42 845</b>

PASSIF		31-déc-18	31-déc-17
En milliers d'euros	Note		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital social		1 013	1 013
Réserves consolidées		534	173
Autres réserves		-	-
Résultat Groupe		1 011	361
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>	<b>6</b>	<b>2 558</b>	<b>1 547</b>
<b>INTÉRÊTS MINORITAIRES</b>		<b>1 405</b>	<b>(62)</b>
<b>PROVISIONS</b>	<b>7</b>	<b>3 534</b>	<b>4 031</b>
<b>DETTES</b>			
Emprunts et dettes financières	8	30 867	17 444
Dettes financières et comptes rattachés	9	14 478	9 431
Autres dettes et comptes de régularisation	10	17 752	10 455
<b>TOTAL DES DETTES</b>		<b>63 098</b>	<b>37 330</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>70 595</b>	<b>42 845</b>

## 9.1 Situation financière

### 9.1.1 Commentaires concernant le compte de résultat des états financiers arrêtés le 31 décembre 2018

#### Chiffre d'affaires et autres produits d'exploitation

En K€	31/12/2018	31/12/2017
Chiffre d'affaires	51 735	27 916
	<i>Croissance</i>	<i>85,3%</i>
Autres produits d'exploitation	10	2
<b>Total produits d'exploitation</b>	<b>51 745</b>	<b>27 918</b>

Le chiffre d'affaires est en forte progression en 2018. Le Groupe a, en effet, enregistré une croissance de près de 85% de son chiffre d'affaires qui s'est établi à 51,7 M€ pour l'exercice.

Au cours de l'exercice 2018, le Groupe UNITI a notamment livré les projets suivants :

- La Résidence « Emeraude » à Saint-Jory dans le département de la Haute-Garonne au bailleur Groupe SNI-Nouveau Logis Méridional ;

- La Résidence « Pierre et Marie Curie » à Beaurains dans le département du Pas-de-Calais au bailleur SIA HABITAT.

Sur l'exercice clos le 31 décembre 2018, UNITI a par ailleurs conduit les chantiers pour la construction de plus de 1 000 nouveaux logements et a poursuivi le développement de nouveaux programmes afin d'accroître sensiblement son backlog<sup>3</sup> à 3 ans.

#### Charges opérationnelles

En K€	31/12/2018	31/12/2017
Achats consommés - Filiales projets	(44 849)	(23 009)
Achats consommés - Holding	(2 844)	(1 770)
Autres charges d'exploitation	(33)	(17)
Impôts et taxes	(585)	(489)
Charges de personnel	(1 237)	(961)
Dotations/ Reprises aux amortissements et provisions	2 534	909
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>4 731</b>	<b>2 581</b>
	<i>% du CA</i>	<i>9,1%</i>
		<i>9,2%</i>

Les charges opérationnelles du Groupe sont caractérisées par (i) les charges portées par les projets de promotion développés par le Groupe et (ii) les charges liées aux fonctions support.

La maîtrise des charges sur les projets développés par UNITI permet de porter le résultat d'exploitation à 4,7 M€ (marge de 9,1%) et ce malgré les nombreux recrutements destinés à renforcer l'organisation au cours de l'exercice. UNITI a mis en place une direction financière basée à Paris et étoffé son service développement commercial. Une attention particulière a également été portée à la technique avec le recrutement de deux responsables d'opérations et de trois responsables travaux.

<sup>3</sup> Le backlog du Groupe désigne l'ensemble des projets de promotion immobilière sécurisés en cours de développement.

En K€	31/12/2018	31/12/2017
Résultat financier	(555)	(584)
Résultat exceptionnel	(2 063)	(285)
Impôts sur les résultats	(1 199)	(1 375)
<b>Résultat net des sociétés intégrées</b>	<b>914</b>	<b>337</b>
	<i>% du CA</i>	<i>1,8%</i>
Intérêts minoritaires	97	23
<b>Résultat net (part du Groupe)</b>	<b>1 011</b>	<b>360</b>
	<i>% du CA</i>	<i>2,0%</i>

Le résultat net part du Groupe s'est établi à près de 1 M€ en 2018, marquant une progression de 180% par rapport au précédent exercice.

### 9.1.2 Commentaires concernant le bilan des états financiers arrêtés le 31 décembre 2018

En K€	31/12/2018	31/12/2017
<b>Actifs immobilisés</b>	<b>1 176</b>	<b>1 707</b>
Immobilisations incorporelles	484	485
Immobilisations corporelles	20	22
Immobilisations financières	672	1 200
<b>Actifs circulants</b>	<b>69 419</b>	<b>41 138</b>
Stocks	5 505	3 001
Créances clients	41 791	25 273
Autres créances d'exploitation	15 107	10 610
Disponibilités	7 016	2 254
<b>Total actif</b>	<b>70 595</b>	<b>42 845</b>

Au 31 décembre 2018, l'actif immobilisé du Groupe s'établissait à 1,2 M€ et était caractérisé par :

- Des immobilisations incorporelles de 484 K€,
- Des immobilisations corporelles de 20 K€,
- Et des immobilisations financières de 672 K€.

L'actif circulant représentait 69 M€ :

- Des stocks à hauteur de 5,5 M€ ;
- Des créances clients à hauteur de 41,8 M€ ;
- Des autres créances d'exploitation de 15 M€ ;
- Et des disponibilités de 7 M€.

En K€	31/12/2018	31/12/2017
<b>Capitaux propres</b>	<b>2 558</b>	<b>1 547</b>
Capital, primes, réserves	1 547	1 186
Bénéfice (ou perte) part Groupe	1 011	361
<b>Dettes</b>	<b>63 097</b>	<b>37 330</b>
Emprunts et dettes financières	30 867	17 444
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	14 478	9 431
Autres dettes et comptes de régularisation	17 752	10 455
<b>Total actif</b>	<b>65 655</b>	<b>38 877</b>

Au 31 décembre 2018, l'endettement financier net du Groupe s'établissait à 24 M€, reflétant une trésorerie de 7 M€ et une dette financière de 31 M€.

Au cours des premières phases de son développement, le Groupe avait eu essentiellement recours au financement participatif (*crowdfunding*) pour amorcer le démarrage de ses projets. Dans une logique d'optimisation de ses marges et afin de disposer d'une meilleure agilité, le Groupe travaille à l'amélioration continue de sa structure de financement pour en abaisser son coût.

## 9.2 Résultat d'exploitation

### 9.2.1 Facteurs influençant le revenu d'exploitation

Se reporter au paragraphe 4 « Facteurs Risques » répertoriant l'ensemble des risques pouvant influencer la Société, son organisation ou ses résultats et au paragraphe 12 « Tendances » de la première partie du présent Document d'Information.

### 9.2.2 Changements importants dans les états financiers

Néant.

### 9.2.3 Facteurs influençant sensiblement les opérations de l'émetteur

Se reporter au paragraphe 1 « Facteurs Risques » répertoriant l'ensemble des risques pouvant influencer la Société, son organisation ou ses résultats et au paragraphe 12 « Tendances » de la première partie du Document d'Information.

## 9.3 Note de calcul du besoin en fonds de roulement et de l'endettement financier net et sur la réconciliation du tableau de flux trésorerie et des variations bilancielles

BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT (K€)	31/12/2018	31/12/2017
Stocks	5 505	3 001
Clients et comptes rattachés	41 791	25 273
Autres créances et comptes de régularisation	15 107	10 610
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT (A)</b>	<b>62 403</b>	<b>38 884</b>
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	14 478	9 431
Autres dettes et comptes de régularisation	17 752	10 455
<b>TOTAL PASSIF D'EXPLOITATION (B)</b>	<b>32 230</b>	<b>19 886</b>
<b>BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT (A) - (B)</b>	<b>30 173</b>	<b>18 998</b>

ENDETTEMENT FINANCIER NET (K€)	31/12/2017	31/12/2016
Emprunts et dettes financières	30 867	17 444
<b>EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES (A)</b>	<b>30 867</b>	<b>17 444</b>
Valeur mobilières de placement		
Disponibilités	7 016	2 254
<b>TRESORERIE (B)</b>	<b>7 016</b>	<b>2 254</b>
<b>ENDETTEMENT FINANCIER (A) - (B)</b>	<b>23 851</b>	<b>15 190</b>

## 10 TRESORERIE ET CAPITAUX

### 10.1 Informations sur les capitaux, liquidités et sources de la Société

En milliers d'euros	Capital	Réserves consolidés	Autres Réserves	Résultat de l'exercice	Total Part Groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux Propres
<b>Situation au 31.12.2016</b>	<b>1 000</b>	-	<b>(1 289)</b>	-	<b>(289)</b>	<b>44</b>	<b>(245)</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	-	-	-	<b>361</b>	<b>361</b>	<b>(23)</b>	<b>338</b>
Affectation du résultat	-	-	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation de capital	13	-	(13)	-	-	-	-
Emission d'instruments de capitaux propres	-	-	1 477	-	1 477	-	1 477
Variations de périmètre	-	-	(2)	-	(2)	(83)	(85)
<b>Situation au 31.12.2017</b>	<b>1 013</b>	-	<b>173</b>	<b>361</b>	<b>1547</b>	<b>-62</b>	<b>1485</b>
<b>Situation au 01.01.2018</b>	<b>1 013</b>	-	<b>173</b>	<b>361</b>	<b>1547</b>	<b>-62</b>	<b>1485</b>
Résultat de l'exercice	-	-	-	1 011	1 011	-97	914
Affectation du résultat	-	-	361	-361	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-
Emission d'instruments de capitaux propres	-	-	-	-	-	-	-
Variations de périmètre	-	-	-	-	-	1 564	1 564
<b>Situation au 31.12.2018</b>	<b>1 013</b>	-	<b>534</b>	<b>1 011</b>	<b>2 558</b>	<b>1 405</b>	<b>3 963</b>

### 10.2 Flux de trésorerie

Tableau de flux de trésorerie en K€	31/12/2018	31/12/2017
<b>Flux net de trésorerie générés par l'activité</b>	<b>(6 826)</b>	<b>(14 176)</b>
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>	<b>(1 199)</b>	<b>(1 592)</b>
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	<b>12 783</b>	<b>15 399</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>4 758</b>	<b>(369)</b>
Trésorerie d'ouverture	2 242	2 611
Trésorerie de clôture	7 000	2 242

#### 10.2.1 Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles

En milliers d'euros	31-déc-18	31-déc-17
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>		
Résultat net des sociétés intégrées	914	338
<i>Eliminations des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :</i>		
Amortissements et provisions	(1 897)	(834)
Variation des impôts différés	972	1 016
Plus ou moins-values de cession, nettes d'impôt	(62)	-
<b>= Marges brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>	<b>(73)</b>	<b>520</b>
<i>Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité :</i>		
Stocks	1 461	(8)
Créances d'exploitation	(16 287)	(16 041)
Dettes d'exploitation	8 073	1 353
<b>= Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>(6 826)</b>	<b>(14 176)</b>

## 10.2.2 Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement

En milliers d'euros	31-déc-18	31-déc-17
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>		
Acquisitions d'immobilisations		
<i>Incorporelles</i>	-	(230)
<i>Corporelles</i>	(14)	(6)
<i>Financières</i>	(569)	(1 018)
Cessions d'immobilisations, nettes d'impôt	-	-
Incidence des variations de périmètre	(616)	(338)
<b>= Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>(1 199)</b>	<b>(1 592)</b>

## 10.2.3 Flux de trésorerie liés aux activités de financement

En milliers d'euros	31-déc-18	31-déc-17
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	0	-
Augmentation/Réduction de capital en numéraire	0	-
Emission d'instruments de capitaux propres	-	1 477
Variations des emprunts et dettes financières divers	12 783	13 922
<b>= Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>12 783</b>	<b>15 399</b>

## 10.3 Informations sur les conditions d'emprunt et structure de financement

En milliers d'euros	31-déc-18	31-déc-17
Emprunts obligataires	26 310	14 546
Emprunt auprès des établissements de crédit	2 991	1 926
Autres emprunts et dettes assimilées	1 469	919
Concours bancaires (trésorerie passive)	16	12
Dettes rattachées à des participations	81	41
<b>Total des emprunts et des dettes financières</b>	<b>30 867</b>	<b>17 444</b>

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

## 10.4 Restriction à l'utilisation des capitaux

Il n'existe aucune restriction portant sur l'utilisation de ses capitaux par la Société.



## 10.5 Sources de financement nécessaires à l'avenir

Le 11 juillet 2019, UNITI a annoncé la mise en œuvre d'un partenariat stratégique et financier long-terme avec PGIM REAL ESTATE, filiale de gestion d'actifs globale de Prudential Financial Inc. (NYSE: PRU) et l'un des plus gros gestionnaires d'actifs immobiliers dans le monde avec plus de 170 milliards de dollars d'actifs immobiliers bruts sous gestion au 31 mars 2019.

Ce partenariat vise à doter le Groupe d'une enveloppe de financement maximum de 36,2 M€, dans le but de financer son développement sur l'ensemble du territoire et le déploiement de ses programmes.

La mise en œuvre de ce partenariat s'est articulée autour de l'entrée au capital d'UNITI d'un fonds géré par PGIM REAL ESTATE (via la société SILVER HOLDING SAS) à hauteur de 34,68 % du capital et de la création d'une joint-venture, UNITI CROISSANCE.

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

D'un montant total de 6,2 M€, cette augmentation de capital a été réalisée par l'émission et l'admission de 2 276 290 actions nouvelles au prix unitaire de 2,716 € réservée à la société SILVER HOLDING SAS.

Cette opération a permis au Groupe de renforcer ses fonds propres pour financer son développement.

Cet investissement au capital d'UNITI a été accompagné de l'acquisition d'un bloc d'actions représentant 20% du capital détenu par MUTUAL COLORS CAPITAL PARTNERS. Au terme de ces opérations, SILVER HOLDING SAS détient 34,68% du capital et des droits du vote du Groupe.

Par ailleurs, dans le cadre de ce partenariat financier et stratégique de long-terme, UNITI et SILVER HOLDING SAS ont créé, UNITI CROISSANCE, joint-venture détenue à parité par les deux partenaires et dont la gouvernance est contrôlée par UNITI.

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

## 11 RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, MARQUES ET LICENCES

### 11.1 Recherche et Développement

Aucun coût significatif de recherche et développement n'est actuellement supporté par le Groupe.

Pour le Groupe UNITI, les frais de développement sont essentiellement liés aux opérations de promotion immobilière. Ces frais sont alors composés des dépenses attachées au foncier (engagements sur des projets pour lesquels les promesses d'achat des terrains ont été signées).

### 11.2 Brevets et demandes de brevets

Néant.

### 11.3 Autres éléments de la propriété intellectuelle

Les marques « UNITI » et « UNITI HABITAT » ont été enregistrées auprès de l'INPI.

Logo déposé	Date de dépôt	Numéro de dépôt
UNITI	23 janvier 2015	4150761
UNITI HABITAT	22 janvier 2015	4150679

## 12 INFORMATION SUR LES TENDANCES RECENTES

### 12.1 Communiqué de presse du 11 juillet 2019

**FINALISATION DU PARTENARIAT STRATEGIQUE  
ET FINANCIER ENTRE UNITI ET PGIM REAL ESTATE**

-

**SECURISATION DE PLUS DE 200 M€  
DE CHIFFRE D'AFFAIRES DE NOUVEAUX PROGRAMMES**

Paris, le 11 juillet 2019

- Levée des conditions suspensives du Protocole signé le 6 juin 2019
- Réalisation de l'augmentation de capital réservée à un fonds géré par PGIM Real Estate pour un montant de 6,2 M€
- Acquisition par le même fonds d'un bloc d'actions représentant 20 % du capital et des droits de vote auprès de MUTUAL COLORS CAPITAL PARTNERS
- Naissance d'UNITI CROISSANCE, joint-venture ayant vocation à financer plus de 200 M€ de chiffre d'affaires de nouveaux programmes

Conformément au communiqué de presse du 12 juin, UNITI et PGIM Real Estate confirment la levée des conditions suspensives du protocole d'investissement signé le 6 juin 2019 et annoncent ainsi la mise en œuvre de leur partenariat stratégique et financier de long terme.

Avec l'ambition de devenir un acteur national de premier plan du logement social et en réponse aux problématiques d'aménagement du territoire et des communes, UNITI connaît une croissance soutenue, avec plus de 1 000 logements actuellement en construction.

Au travers de ce partenariat, PGIM Real Estate s'est engagé à mettre à disposition d'UNITI une enveloppe maximum de 36,2 M€ dans le but de financer le développement de programmes de logements sociaux, logements intermédiaires, mais aussi en accession et de résidences gérées sur l'ensemble du territoire. Ce partenariat s'articule autour de l'entrée au capital d'UNITI d'un fonds géré par PGIM Real Estate, à hauteur de 34,68 % et de la création d'une joint-venture (JV), UNITI CROISSANCE, véritable bras armé dédié au financement des projets du promoteur.

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

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

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

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

Au terme de ces opérations, SILVER HOLDING SAS détient 34,68% du capital et des droits du vote d'UNITI et dans ce cadre, dispose désormais d'une représentation au Conseil d'administration avec la

nomination à compter de ce jour de M. Jocelyn de VERDELON et de M. Nabil MABED, représentants permanents de SILVER HOLDING SAS.

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

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

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

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

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

### Projet de transfert des titres UNITI sur Euronext Growth Paris

Fort de ce partenariat et de ses ambitions, UNITI confirme sa volonté de transférer ses titres sur le marché Euronext Growth Paris.

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

Pour cette opération, UNITI est conseillé par ATOUT CAPITAL (conseil M&A), K&L GATES et FIELDFISHER (avocats).

PGIM Real Estate est conseillé par ACCURACY (conseil financier) et DE PARDIEU BROCAS MAFFEI (avocat).

### A propos d'UNITI

*Le Groupe UNITI est un promoteur immobilier qui apporte une réponse aux problématiques d'accès au logement social dans les communes. Le Groupe répond à un double défi : celui de permettre aux communes de respecter leurs engagements au regard de la loi SRU et celui de permettre aux sociétés HLM de respecter leurs engagements de production de logements.*

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

*Présent sur tout le territoire national, le groupe est coté sur Euronext Access (code ISIN : FR0012709160, code mnémo : MLUNT).*

*Pour en savoir plus : [www.uniti-habitat.fr](http://www.uniti-habitat.fr)*

## A propos de PGIM Real Estate

PGIM est la filiale de gestion d'actifs globale de Prudential Financial Inc. (NYSE: PRU) et l'un des plus gros gestionnaires d'actifs immobiliers dans le monde avec plus de 170 milliards de dollars d'actifs immobiliers bruts sous gestion au 31 mars 2019.

Au travers de ses entités PGIM Real Estate et PGIM Real Estate Finance, PGIM investit depuis plus de 40 ans dans toutes les classes d'actifs immobiliers pour le compte d'investisseurs institutionnels, grâce au savoir-faire local de ses équipes réparties dans 31 localisations à travers le monde.

Depuis 1970, PGIM Real Estate, la filiale de gestion d'actifs immobiliers de PGIM, redéfinit le secteur de l'investissement immobilier. Associant vision macroéconomique et analyse globale des marchés immobiliers à l'excellence dans la gestion et le contrôle des risques, les équipes expérimentées de PGIM Real Estate offrent à ses clients mondiaux une large gamme de stratégies d'investissement en immobilier physique, dette et titres immobiliers qui couvre l'intégralité des géographies et du spectre risque-rendement.

Pour en savoir plus : [www.pgimrealestate.com](http://www.pgimrealestate.com)

## 12.2 Communiqué de presse du 12 juin 2019

**SIGNATURE D'UN PROTOCOLE DE PARTENARIAT FINANCIER  
AVEC PGIM REAL ESTATE POUR UN MONTANT DE 40 M€**

-

**PROJET DE PRISE DE PARTICIPATION AU CAPITAL PAR PGIM REAL ESTATE ET DE CREATION D'UNITI  
CROISSANCE, JOINT-VENTURE VISANT A ACCELERER LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE D'UNITI**

Paris, le 12 juin 2019

- Conclusion d'un partenariat financier de long terme avec PGIM Real Estate (bras armé en investissement immobilier de PRUDENTIAL FINANCIAL, le numéro 2 des assurances aux Etats-Unis), visant à accélérer le développement du Groupe sur tout le territoire, avec l'objectif de faire émerger un acteur national majeur du logement social
- Apport d'un financement structurant pour l'avenir d'UNITI d'un montant de 40 M€
- Sécurisation du développement de plus de 200 M€ de chiffre d'affaires de programmes

Le Groupe UNITI (« UNITI », le « Groupe »), annonce avoir signé le 6 juin 2019 un protocole d'investissement (« Protocole ») avec PGIM Real Estate. Au titre de ce Protocole, il est prévu un partenariat d'investissement global (« Partenariat ») entre PGIM Real Estate, UNITI et son actionnaire majoritaire, ETS ORIA, la holding de contrôle du PDG, Monsieur Stéphane ORIA.

Ce Partenariat vise à octroyer au Groupe, les moyens de son développement ambitieux de promoteur maîtrisant le parcours résidentiel au service de la mixité sociale. A ce jour, plus de

1 000 logements sont en construction et UNITI entend accélérer sensiblement son rythme de croissance au cours des prochaines années.

PGIM Real Estate s'est engagé à apporter 40 M€ de financements afin qu'UNITI dispose des ressources nécessaires au développement de nombreux projets qui sont, en majeure partie, identifiés et sous maîtrise foncière. Ce Partenariat a également vocation à optimiser le processus de levée de financements du Groupe.

Pour Stéphane ORIA, Président-Directeur Général d'UNITI : « Cette opération va contribuer à nous donner les moyens d'entrer dans une nouvelle ère de développement et dans une nouvelle dimension. Après avoir réussi à installer UNITI parmi les acteurs de référence de la promotion immobilière de logements sociaux en France, nous nourrissons l'ambition d'aider au mieux les communes à aménager leurs territoires. Nous apporterons encore plus de réponses concrètes à l'urgence d'aujourd'hui de proposer un logement à ceux qui en ont le plus besoin, étudiants, jeunes actifs et seniors. L'entrée d'un investisseur institutionnel tel que PGIM Real Estate marque également la reconnaissance de l'excellent travail accompli au quotidien par nos équipes et de la pertinence de notre positionnement ».

Le Président pour la France de PGIM Real Estate, Jocelyn de VERDELON déclare : « Ce partenariat conclu avec UNITI témoigne de la capacité de PGIM Real Estate à manufacturer des opérations innovantes afin de créer de la valeur pour nos investisseurs au sein de toutes les classes d'actifs, y compris dans la promotion de logement social et intermédiaire. Nous sommes convaincus de la pertinence de ce modèle, qui allie production de logements aidés à destination des familles, étudiants ou seniors en partenariat avec les collectivités locales, en accompagnant la croissance forte d'un groupe ambitieux ».

### Mise en œuvre du Partenariat :

Le Protocole prévoit pour la mise en œuvre du Partenariat la réalisation de différentes opérations.

### iii. Augmentation de capital réservée à PGIM Real Estate pour un montant de 6,2 M€

Un projet de résolution sera soumis au vote de la prochaine Assemblée générale mixte d'UNITI prévue le 28 juin 2019. Elle prévoira de réaliser une augmentation de capital réservée à PGIM Real Estate pour un montant de 6,2 M€.

Cette levée de fonds vise essentiellement à donner les moyens à UNITI de renforcer ses équipes de développement, technique et finance en vue d'aborder les années de forte croissance à venir. Les modalités de cette augmentation de capital sont les suivantes :

- **Autorisation** : délégation de compétence au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de PGIM Real Estate European Value Partners II Holding Sàrl ou toute autre entité intégralement détenue, directement ou indirectement par cette dernière, de l'émission et l'admission d'actions nouvelles.
- **Montant brut maximum de l'augmentation de capital** : 6 182 403,64 € prime d'émission incluse.
- **Prix d'émission** : le prix d'émission des actions nouvelles est fixé à 2,716 €, soit une décote de 10,1 % par rapport à la dernière cotation de la séance du 21 mai 2019 de 3,02 €.
- **Nombre maximum d'actions à émettre** : 2 276 290 actions nouvelles de 0,10 € de valeur nominale chacune.
- **Incidence de l'augmentation de capital sur les capitaux propres et sur la participation d'un actionnaire** :

À titre indicatif, l'incidence de l'augmentation de capital sur (i) la quote-part des capitaux propres consolidés par action (calculs effectués sur la base des capitaux propres consolidés au 31 décembre 2018) et sur (ii) la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1% du capital social de la Société préalablement à l'augmentation de capital et ne souscrivant pas à celle-ci serait la suivante :

	Quote-part des capitaux propres consolidés par action (en euros) <sup>4</sup>	Incidence sur la participation dans le capital <sup>1</sup>
Avant émission des actions nouvelles provenant de l'augmentation de capital	0,25 €	1,00 %
Après émission de 2 276 290 actions nouvelles provenant de l'augmentation de capital	0,70 €	0,82 %

#### iv. Acquisition par PGIM Real Estate d'un bloc d'actions représentant 20,0% du capital et des droits de vote auprès de MUTUAL COLORS CAPITAL PARTNERS

Le 6 juin 2019, PGIM Real Estate a également signé un contrat de cession sous conditions suspensives portant sur l'acquisition de 2 025 000 actions représentant 20% du capital d'UNITI détenues par MUTUAL COLORS CAPITAL PARTNERS pour un prix de 3,7 M€. La réalisation de cette transaction aura lieu concomitamment à la réalisation de l'augmentation de capital réservée à PGIM Real Estate.

A l'issue de ces deux opérations, PGIM Real Estate sera détenteur de 4 301 290 actions représentant 34,68 % du capital et des droits de vote du Groupe et le concert qui sera composé de PGIM Real Estate et ETS ORIA, sera détenteur de 10 586 014 actions représentant 85,36% du capital et des droits de vote du Groupe.

#### v. Naissance d'UNITI CROISSANCE, joint-venture entre UNITI et PGIM Real Estate

Au titre du Partenariat, il est enfin prévu la création d'UNITI CROISSANCE, une joint-venture (« JV ») entre UNITI et PGIM Real Estate. Cette JV aura pour objet de financer la phase d'études et l'acquisition de terrains en vue d'y construire des logements sociaux ou intermédiaires mais également des logements en accession ainsi que des résidences gérées (au travers de son partenariat avec AQUARELIA, le gestionnaire de résidences services seniors).

Cette JV sera détenue à parité par UNITI et PGIM Real Estate, chacun s'étant engagé à apporter 3,3 M€ en capital (dont prime d'émission). PGIM Real Estate s'est par ailleurs engagé à apporter des financements jusqu'à 26,7 M€ sous la forme d'un compte courant d'associé rémunéré.

La gouvernance d'UNITI CROISSANCE sera contrôlée par UNITI et un contrat de gestion sera conclu entre la JV et UNITI, qui interviendra pour le compte de celle-ci en tant que prestataire de services pour les besoins du Partenariat.

#### vi. Pacte

Le Protocole prévoit en outre la conclusion d'un pacte d'actionnaires entre PGIM Real Estate et ETS ORIA, constitutif d'une action de concert, aux termes duquel PGIM Real Estate se verra notamment consentir une représentation au Conseil d'administration d'UNITI.

#### vii. Condition suspensive

Conformément au Protocole, la réalisation de l'ensemble des opérations visées ci-dessus est soumise à la réalisation de la condition suspensive d'approbation de l'augmentation de capital susvisée par l'Assemblée générale des actionnaires et sa mise en œuvre par le Conseil d'administration.

<sup>4</sup> Sur la base d'un nombre d'actions composant le capital social avant l'opération de 10 125 000 actions et de 12 401 290 actions à l'issue de l'opération

Il est prévu que la réalisation définitive des opérations intervienne au cours du mois de juillet 2019.

Pour cette opération, UNITI est conseillé par ATOUT CAPITAL (conseil M&A), K&L GATES et FIELDFISHER (avocats).

PGIM Real Estate est conseillé par ACCURACY (conseil financier) et DE PARDIEU BROCAS MAFFEI (avocat).

### A propos d'UNITI

*Le Groupe UNITI est un promoteur immobilier qui apporte une réponse aux problématiques d'accès au logement social dans les communes. Le Groupe répond à un double défi : celui de permettre aux communes de respecter leurs engagements au regard de la loi SRU et celui de permettre aux sociétés HLM de respecter leurs engagements de production de logements.*

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

*Présent sur tout le territoire national, le groupe est coté sur Euronext Access (code ISIN : FR0012709160, code mnémo : MLUNT).*

*Pour en savoir plus : [www.uniti-habitat.fr](http://www.uniti-habitat.fr)*

### A propos de PGIM REAL ESTATE

*PGIM, la filiale de gestion d'actifs globale de Prudential Financial Inc. (NYSE: PRU), est l'un des plus gros gestionnaires d'actifs immobiliers dans le monde avec plus de 171.2 milliards de dollars d'actifs immobiliers bruts sous gestion au 31 mars 2019.*

*Au travers de ses entités PGIM Real Estate et PGIM Real Estate Finance, PGIM bénéficie d'un historique de 40 ans dans le crédit immobilier aux emprunteurs institutionnels et de taille intermédiaire, d'un héritage de 49 ans en investissement immobilier tertiaire pour le compte d'investisseurs institutionnels, et du savoir-faire local de ses équipes réparties dans 31 localisations à travers le monde.*

*Depuis 1970, PGIM Real Estate, la filiale de gestion d'actifs immobiliers de PGIM, redéfinit le secteur de l'investissement immobilier. Associant vision macroéconomique et analyse globale des marchés immobiliers à l'excellence dans la gestion et le contrôle des risques, les équipes expérimentées de PGIM Real Estate offrent à ses clients mondiaux une large gamme de stratégies d'investissement en immobilier physique, dette et titres immobiliers qui couvre l'intégralité des géographies et du spectre rendement-risque.*

*Pour en savoir plus : [www.pgimrealestate.com](http://www.pgimrealestate.com)*



## 12.3 Communiqué de presse du 24 mai 2019

### RESULTATS 2018 : FORTE CROISSANCE DE L'ACTIVITE PROJET DE TRANSFERT VERS EURONEXT GROWTH

Paris, le 24 mai 2019

- Forte croissance (51,7 M€ de CA, +85%) et rentabilité en hausse
- Performance opérationnelle remarquable en 2018 : plus de 1.000 logements en cours de construction
- Pertinence du positionnement de promoteur maîtrisant le parcours résidentiel au service de la mixité sociale
- Confirmation de la pénétration réussie de nouveaux territoires
- Projet de transfert des actions d'UNITI du marché Euronext Access® Paris vers le marché Euronext Growth® Paris, en phase avec les ambitions du Groupe<sup>1</sup>

*Sous condition de l'accord préalable de l'Euronext Listing Board*

#### Résultats annuels 2018

Le Conseil d'administration du Groupe UNITI, réuni le 20 mai 2019, a arrêté les comptes pour l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Données consolidées <sup>(1)</sup> En milliers d'euros	31 déc 2018 <sup>(2)</sup>	31 déc 2017	Variation 12 mois (%)
Chiffre d'affaires	51 735	27 916	85%
Résultat d'exploitation	4 731	2 581	83%
Marge (en %)	9,1 %	9,2 %	-
Résultat net des sociétés intégrées	914	338	170%
Résultat net (part du Groupe)	1 011	361	180%
Marge (en %)	2,0 %	1,3 %	-
Résultat par action en euros	0,1	0,04	150%

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

*(2) Comptes non audités*

#### Chiffre d'affaires de 51,7 M€, en hausse de +85%

Pour l'exercice 2018, UNITI confirme la solidité de sa croissance avec un chiffre d'affaires de 51,7 M€ en hausse de 85% par rapport à l'exercice 2017. Au cours de l'exercice 2018, le Groupe UNITI a notamment livré les projets suivants :

- La Résidence « Emeraude » à Saint-Jory dans le département de la Haute-Garonne au bailleur Groupe SNI-Nouveau Logis Méridional ;
- La Résidence « Pierre et Marie Curie » à Beaurains dans le département du Pas-de-Calais au bailleur SIA HABITAT.

Sur l'exercice clos le 31 décembre 2018, UNITI a par ailleurs conduit les chantiers pour la construction de plus de 1 000 nouveaux logements et a poursuivi le développement de nouveaux programmes afin d'accroître sensiblement son *backlog*<sup>5</sup> à 3 ans.

#### Rentabilité en forte progression

<sup>5</sup> Le backlog du Groupe désigne l'ensemble des projets de promotion immobilière sécurisés en cours de développement.

Le résultat d'exploitation s'établit à 4,7 M€ (marge de 9,1%) et ce malgré les nombreux recrutements destinés à renforcer l'organisation au cours de l'exercice. UNITI a mis en place une direction financière basée à Paris et a étoffé son service Développement Commercial. Une attention particulière a également été portée aux opérations avec le recrutement d'un directeur conception/programme et d'un directeur technique/travaux.

Le résultat net part du Groupe s'est établi à 1 M€ en 2018, marquant une progression de 180% par rapport au précédent exercice. Compte tenu de sa dynamique de croissance et afin de préserver la marge de manœuvre d'UNITI, il a été décidé de ne pas verser de dividendes.

### **Solidité financière**

Au 31 décembre 2018, l'endettement financier net du Groupe s'établissait à 24 M€, reflétant une trésorerie de 7 M€ et une dette financière de 31 M€.

Au cours des premières phases de son développement, le Groupe avait eu essentiellement recours au financement participatif (*crowdfunding*) pour amorcer le démarrage de ses projets. Dans une logique d'optimisation de ses marges et afin de disposer d'une meilleure agilité, le Groupe travaille à l'amélioration continue de sa structure de financement pour en abaisser son coût.

### **Autres faits marquants de l'exercice**

Lors de l'assemblée générale extraordinaire tenue le mercredi 28 février 2018, la société a approuvé le changement de son mode de gouvernance pour adopter la forme de société anonyme à Conseil d'administration alors qu'elle était auparavant une société anonyme à directoire et conseil de surveillance.

A l'issue de l'assemblée générale, le Conseil d'administration a désigné son Président-directeur général, Monsieur Stéphane ORIA.

### **Perspectives de développement**

L'offre du Groupe UNITI a été développée dans la volonté de répondre aux problématiques d'accès au logement social en France. Il a démontré la pertinence de son modèle avec la livraison à date de plus de 300 logements sociaux et la construction de plus de 1.000 logements actuellement, permettant ainsi de fixer l'objectif de 100 M€ de chiffre d'affaires pour l'exercice 2019.

UNITI a pour ambition d'accompagner les communes et les bailleurs sociaux pour le déploiement du logement aidé sur tout le territoire. Le Groupe dispose désormais de bureaux en régions PACA, Occitanie, Nouvelle-Aquitaine, Ile-de-France et Hauts-de-France et développe des projets sur l'ensemble de ces régions.

De même, à travers son partenariat avec AQUARELIA, opérateur de résidences gérées, UNITI adresse la problématique d'hébergement des seniors et des étudiants. En 2018, le Groupe a travaillé en lien étroit avec son partenaire sur le développement, de plus de 10 projets de résidences services, dédiées aux seniors d'ici 24 mois.

Enfin, pour accompagner les prochaines étapes de croissance d'UNITI, Stéphane ORIA a demandé à Bruno LECOQ de rejoindre le Groupe en tant que Vice-Président et Secrétaire Général. En dehors de sa participation à la réflexion stratégique et au développement, il aura pour mission principale d'organiser le pilotage opérationnel et de superviser l'ensemble des fonctions supports du Groupe.

### **Projet de transfert des titres UNITI sur Euronext Growth**

Le Conseil d'administration d'UNITI, réuni le 20 mai 2019, a décidé d'approuver le projet de transfert de la cotation des actions d'UNITI du marché Euronext Access® Paris vers le marché Euronext Growth® Paris (sous condition de l'accord préalable de l'Euronext Listing Board).

Ce projet de transfert s'inscrit dans la volonté du Groupe de s'orienter vers un compartiment de marché plus approprié en considération de sa taille et de sa capitalisation boursière et d'offrir un cadre réglementaire plus adapté aux investisseurs institutionnels et particuliers.

## 12.4 Communiqué de presse du 15 mars 2019

### UNITI HABITAT ANNONCE DE NOUVELLES SIGNATURES

Sète, le 15 mars 2019 - **Le 01 mars dernier, UNITI Habitat a signé l'acte d'achat d'un terrain à Juziers pour la réalisation d'une résidence de 35 logements aidés. Le même jour, le groupe signait le compromis de vente de la résidence « Cap Azur » à Sète.**

- **Résidence « Alhena » à Juziers (Île-de-France)**

Juziers est située dans le département des Yvelines, dans la région Île-de-France, à 10 km environ à l'est de Mantes-la-Jolie. La commune est équipée de tous les services éducatifs et de santé, des transports ainsi que d'infrastructures sportives de qualité. Avec en sus les commerces et commodités du quotidien à proximité, la résidence « Alhena » offrira un cadre de vie agréable à ses résidents.

Le projet prévoit la construction d'une résidence de 35 logements locatifs sociaux sous la forme de 6 bâtiments R+1+combles constitués de maisons regroupées.

Pour une surface totale de 2 436 m<sup>2</sup> comprenant :

- 6 logements T2
- 16 logements T3
- 9 logements T4
- 4 logements T5

Le projet propose 55 places de parking, pour accueillir les résidents et les visiteurs, et une place dédiée au stationnement du gardien.

Sont également disponibles un grand nombre d'emplacements de vélos, répartis sur l'ensemble du projet, avec la mise à disposition de bornes de recharge de vélos à assistance électrique.

Chacun des 6 bâtiments a son propre local ordures ménagères, permettant le tri sélectif.

Cette construction s'implante en harmonie avec les maisons voisines. L'accès depuis la rue des Grandes Vignes se fera par un portillon sécurisé.

Le 1<sup>er</sup> mars 2019, le groupe UNITI a signé l'acte d'achat d'un terrain. Cette réalisation se fera avec le soutien du bailleur social l'Immobilière 3F.

- **Résidence « Cap Azur » à Sète (Occitanie)**

Sète est une commune située dans le département de l'Hérault en région Occitanie. Elle appartient à la communauté d'agglomération Sète Agglopol Méditerranée.

Elle est parfois surnommée la « Venise du Languedoc » pour son canal et sa situation particulièrement privilégiée sur un promontoire, agrémentée d'un littoral de sable fin, qui contribuent à faire de Sète une villégiature prisée. Enfin, son port de pêche et ses diverses activités maritimes ont permis à cette ville de prospérer malgré la dure concurrence des autres ports méditerranéens.

C'est dans cet environnement privilégié qu'UNITI Habitat va construire la résidence « Le Cap Azur ».

Située boulevard de Verdun, il y a un arrêt de bus en pied d'immeuble et le quartier dispose de tous les commerces et services à proximité ainsi que de nombreuses écoles.

Cette résidence « Le Cap Azur » jouira à terme de la requalification du quartier de la Gare et des nouveaux aménagements du boulevard. Grâce à son exposition plein Sud côté jardins et une vue imprenable sur l'étang de Thau, cette résidence offrira une qualité de vie remarquable au cœur de Sète à ses futurs résidents.

Le programme est composé de 61 logements, dont 44 en vente libre, du 2 aux 4 pièces, répartis en 1 bâtiment collectif en R+5, pour une superficie habitable de 3 483,20 m<sup>2</sup>. Il y aura 2 niveaux de stationnement en sous-sol pour un total de 101 places dont 7 PMR\*. Tous les appartements bénéficieront d'une terrasse ou d'un jardin.

La livraison est prévue au 3ème trimestre 2020 et les travaux de fondations ont débuté. Le bailleur pour qui nous réaliserons cette opération est l'OPH Sète Thau Habitat.

Le 1<sup>er</sup> mars 2019, le groupe UNITI a signé le compromis de vente pour les 17 logements locatifs sociaux.

\* *Personne à Mobilité Réduite*

## 12.5 Extrait du communiqué de presse du 12 mars 2019

### UNITI HABITAT NOMME BRUNO LECOQ SECRÉTAIRE GÉNÉRAL

Sète, le 12 mars 2019 - **Le 08 mars dernier, UNITI Habitat a annoncé la nomination de Bruno LECOQ en tant que second Vice-Président & Secrétaire Général.**

Les mois à venir vont être porteurs de grands enjeux stratégiques et financiers pour le développement du groupe UNITI.

Pour accompagner ces prochaines étapes de croissance, Stéphane ORIA (P-DG) a demandé à Bruno LECOQ de rejoindre le groupe en tant que Vice-Président & Secrétaire Général.

Bruno LECOQ était déjà administrateur et actionnaire d'UNITI et connaît bien l'entreprise pour y avoir occupé des fonctions de Direction par le passé.

En dehors de sa participation à la réflexion stratégique et au développement, il aura pour mission principale d'organiser le pilotage opérationnel et de superviser l'ensemble des fonctions supports du groupe.

*« Aux côtés de Georges BESSON – 1<sup>er</sup> Vice-Président & Administrateur et maintenant Bruno LECOQ, la Direction Générale de l'entreprise est en ordre de marche pour affronter les nouveaux défis qui nous attendent dans un objectif d'excellence dont chaque collaborateur est un acteur essentiel. Ensemble, nous construisons l'entreprise de demain. »* précise Stéphane ORIA – Président-directeur général d'UNITI Habitat.

## 13 PREVISION OU ESTIMATION DU BENEFICE

La Société n'entend pas faire de prévisions ou estimations de bénéfice.

## 14 ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION GENERALE

La Société est une société anonyme à Conseil d'administration dont le fonctionnement est décrit dans les statuts.

### 14.1 Présentation des membres du Conseil d'administration

L'assemblée générale extraordinaire du 28 février 2018 a décidé du changement de mode de gouvernance du Groupe qui s'est traduit par le passage d'une société anonyme à directoire et conseil de surveillance à une société anonyme avec Conseil d'administration et a nommé en qualité d'administrateurs :

- M. Stéphane ORIA
- M. Georges BESSON
- M. Christophe CHEVALLIER
- M. Bruno LECOQ.

L'assemblée générale ordinaire du 28 juin 2019 a décidé de nommer en qualité de nouvel administrateur d'UNITI, Mme Amandine MANOUGUIAN.

Le Conseil d'administration d'UNITI réuni le 11 juillet 2019 a pris acte de la démission de Mme Amandine MANOUGUIAN et M. Christophe CHEVALLIER de leurs mandats d'administrateur et a décidé de coopter en remplacement, M. Jocelyn de VERDELON et M. Nabil MABED, représentants permanents de SILVER HOLDING SAS.

A la date du présent document, le Conseil d'administration d'UNITI est ainsi composé de 5 membres :

Administrateurs	Titre	Date de nomination
M. Stéphane ORIA	Président	28/02/2018
M. Georges BESSON	Administrateur	28/02/2018
M. Bruno LECOQ	Administrateur	28/02/2018
M. Jocelyn de Verdelon	Administrateur	11/07/2019
M. Nabil Mabed	Administrateur	11/07/2019

**M. Stéphane ORIA** a cofondé le Groupe UNITI en 2012 et a conduit son développement à travers un modèle innovant en matière de construction de logement social. Stéphane ORIA est Président-directeur général du Groupe.

**M. Georges BESSON** a débuté sa carrière dans le secteur de l'assurance et bénéficie d'une forte expérience dans le secteur de l'immobilier. Georges BESSON supervise au sein d'UNITI le pôle Juridique & Assurances.

**M. Bruno LECOQ** est un entrepreneur ayant acquis une expertise dans le management des entreprises en forte croissance et la promotion immobilière. Bruno LECOQ accompagne le développement, supervise les fonctions supports et assure la structuration et le pilotage opérationnel du Groupe dans un objectif de performance et de bonne gouvernance. Il est l'interlocuteur des relations investisseurs et institutionnelles.

**M. Jocelyn de Verdelon** est *managing director* de PGIM Real Estate France SAS et *Head of France*, Espagne et Portugal. Depuis Paris, Jocelyn conduit la stratégie de croissance de ces zones. Jocelyn est par ailleurs membre du *European Investment Committee* et siège au *European Executive Committee*. Avant de rejoindre PGIM Real Estate en 2013, Jocelyn occupait les fonctions de Directeur des Investissements Tertiaires au sein du groupe Altarea-Cogedim et était membre du Comité exécutif. Précédemment, Jocelyn est intervenu pendant 3 ans aux fonctions de conseiller spécial du PDG de l'Entreprise Minière et Chimique afin de piloter la privatisation du groupe et le programme de cession d'actifs. Jocelyn est diplômé de HEC Paris et de l'Institut d'Etudes Politiques de Paris.

**M. Nabil Mabed** est *managing director* de PGIM Real Estate et *Head of Transactions* pour la France et l'Espagne. Depuis Paris, Nabil est responsable de la veille et de l'identification d'opportunités d'acquisitions en France pour l'ensemble des fonds et des clients individuels. Avant de rejoindre PGIM Real Estate en 2014, Nabil était *Senior Associate* chez Doughty Hanson & Co en charge des acquisitions et de la gestion d'actifs en France pour leur fonds immobilier européen. Auparavant, il était analyste au sein de l'équipe acquisitions de Morgan Stanley Real Estate à Paris. Nabil a débuté sa carrière au sein de la division Banque d'investissement de Morgan Stanley à Londres. Nabil est diplômé de l'Ecole Centrale de Paris en Génie Civil et Finance.

## 14.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes de direction

A la connaissance de la société UNITI, aucun administrateur ne présente de conflits entre ses intérêts à l'égard de la Société et ses intérêts personnels.

## 15 REMUNERATION ET AVANTAGES

### 15.1 Rémunération des membres du Conseil d'administration et des dirigeants

#### Rémunération des dirigeants mandataires sociaux de la Société

En K€	Exercice 2018
Monsieur Stéphane ORIA	325 K €
Monsieur Georges BESSON	110 K€
Monsieur Bruno LECOQ	25 K€

Pour M. Stéphane ORIA et M. Bruno LECOQ, ces rémunérations ont été perçues via des contrats de prestations de services conclus avec leur holding personnelle :

- ETABLISSEMENTS ORIA pour M. Stéphane ORIA,
- BLG pour M. Bruno LECOQ.

Pour M. Georges BESSON, ces rémunérations ont été perçues via un contrat de prestations de services conclu avec sa holding personnelle, la société CESSI, à hauteur de 105 K€ ainsi qu'un salaire brut de 5K€.

### 15.2 Sommes provisionnées par la Société aux fins de versement de pensions, retraites et autres avantages au profit des mandataires sociaux

La Société n'a provisionné ni constaté aucune somme pour le versement de pensions ou autres avantages en faveur des membres du Conseil d'administration ou de la direction. Il n'a par ailleurs été accordé aucune prime d'arrivée ou de départ en faveur des membres du Conseil d'administration ou de la direction.

### 15.3 Titres donnant accès au capital attribués aux mandataires sociaux

Néant.

## 16 FONCTIONNEMENT DES ORGANES DE DIRECTION

### 16.1 Direction de la Société

La Direction de la Société est assurée par M. Stéphane ORIA en qualité de Président-Directeur Général.

### 16.2 Informations sur les contrats liants les dirigeants et/ou mandataires et la société

M. Stéphane ORIA est lié à la Société par un contrat de prestations de services conclu avec sa holding personnelle, ETABLISSEMENTS ORIA.

Ce contrat a été conclu à des conditions normales.

Des informations complémentaires sont disponibles au paragraphe 19 « Opérations avec des apparentés » du présent Document d'Information.

### 16.3 Conseil d'administration et comités spécialisés

A la date du présent Document d'Information, le Conseil d'administration n'a constitué aucun comité spécialisé.

### 16.4 Déclaration relative au gouvernement d'entreprise

La Société a engagé une réflexion d'ensemble relative aux pratiques de gouvernement d'entreprise. Cependant, actuellement, la Société ne se conforme à aucun code de gouvernement d'entreprise.

Cette décision a été prise au regard de sa taille et de son organisation. Les procédures internes de la Société lui permettent aujourd'hui un niveau de contrôle qu'elle estime satisfaisant.

### 16.5 Rapport du président sur le contrôle interne

La Société n'est pas tenue par cette obligation puisque ses titres ne sont pas cotés sur un marché réglementé (article L225-37-3 du Code de commerce).

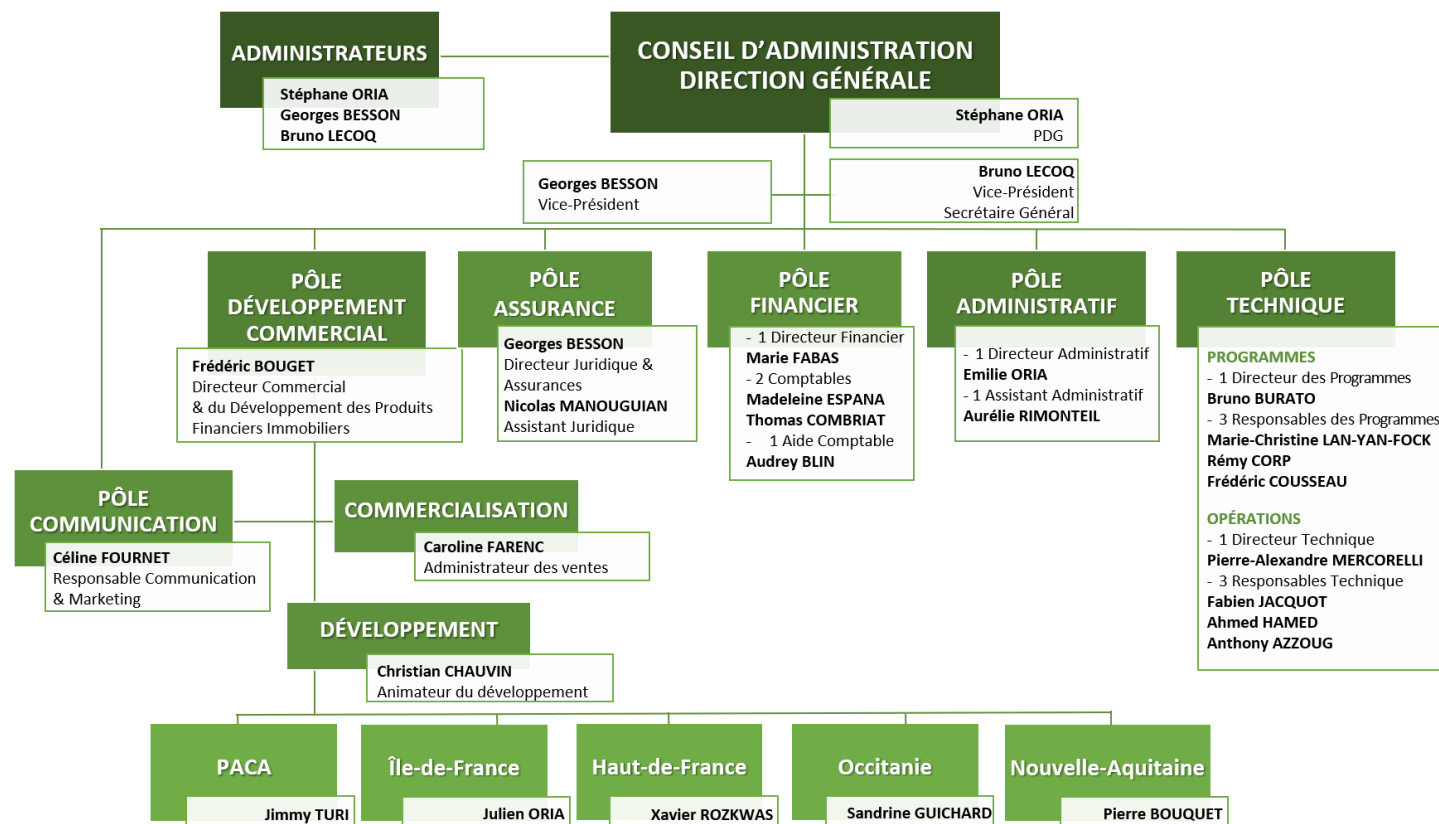


## 17 SALARIE

### 17.1 Effectif

L'effectif d'UNITI est de 27 personnes à la date de rédaction du présent Document.

### 17.2 Organigramme fonctionnel



## 18 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

### 18.1 Répartition du capital et des droits de vote à la date du présent Document

	Nombre de titres	En %	Nombre de droits de vote	En %
ETABLISSEMENTS ORIA	6 275 187	50,60 %	6 275 187	50,60 %
SILVER HOLDING SAS	4 301 290	34,68 %	4 301 290	34,68 %
M. Bruno LECOQ	561 285	4,53 %	561 285	4,53 %
TR2 DEVELOPPEMENT	800 265	6,45 %	800 265	6,45 %
Autres actionnaires nominatifs	214 972	1,73 %	214 972	1,73 %
Flottant	248 291	2,00 %	248 291	2,00 %
<b>Total</b>	<b>12 401 290</b>	<b>100,00 %</b>	<b>12 401 290</b>	<b>100,00 %</b>

Il est ici précisé que :

- ETABLISSEMENTS ORIA est une société holding détenue à 100% par LA FINANCIERE D’ALEGIA qui est détenue à 100% par M. Stéphane ORIA ;
- SILVER HOLDING SAS est une société holding intégralement détenue par un fonds géré par PGIM REAL ESTATE ; M. Jocelyn DE VERDELON agit en tant que Président de cette structure et M. Nabil MABED en tant que Directeur Général ;
- M. Bruno LECOQ détient ses titres directement et indirectement via GALLUS SAS ;
- TR2 DEVELOPPEMENT est un family office dont le bénéficiaire effectif est Monsieur Philippe ORTIZ.

### 18.2 Actionnaires significatifs non représentés au Conseil d’administration

TR2 DEVELOPPEMENT n’est pas membre du Conseil d’administration de la Société.

### 18.3 Droits de vote des principaux actionnaires

La répartition des droits de vote est similaire à celle du capital social puisqu’une action donne droit à un droit de vote simple et qu’il n’existe pas, à la date de rédaction du document, de droits de vote double.

### 18.4 Contrôle de la Société

Un pacte d’actionnaires en date du 11 juillet 2019 relatif à la société UNITI lie les sociétés ETABLISSEMENTS ORIA et SILVER HOLDING SAS (le "Pacte").

Au titre de ce Pacte, les sociétés ETABLISSEMENTS ORIA et SILVER HOLDING SAS ont déclaré agir de concert vis-à-vis d’UNITI au sens de l’article L. 233-10 du Code de commerce, étant précisé que le concert détient à ce jour 85,3 % du capital et des droits de vote de la société UNITI et contrôle de ce fait cette dernière au sens de l’article L. 233-3 du Code de commerce.

Les stipulations significatives du Pacte relatives au contrôle de la Société sont les suivantes :

(i) engagement de la société ETABLISSEMENTS ORIA de disposer en permanence pendant 6 ans, de plus de 40% des droits de vote de la Société, sans qu’aucun autre actionnaire (à l’exception, le cas échéant, de la société SILVER HOLDING SAS et sous réserve de l’accord préalable de cette dernière) ne détienne, directement ou indirectement, une fraction supérieure à la sienne, (ii) engagement de M. Stéphane ORIA de disposer en permanence, pendant 6 ans, de la moitié au moins des droits de vote de la société ETABLISSEMENTS ORIA, (iii) période d’inaliénabilité fixée à 24 mois, (iv) droit de cession conjointe au bénéfice de SILVER HOLDING SAS en cas de transferts de titres par ETABLISSEMENTS ORIA entraînant

un changement de contrôle, (v) mécanisme de première offre au bénéfice de ETABLISSEMENTS ORIA en cas de projet de transfert de titres par SILVER HOLDING SAS, et (vi) définition de l'action de concert.

### 18.5 Accord pouvant entraîner un changement de contrôle

À la date du présent document d'information, et à la connaissance de la Société, il n'existe aucun accord en place dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de contrôle.

Il est précisé qu'au titre du Pacte, la société SILVER HOLDING SAS dispose d'un droit de cession conjointe en cas de changement de contrôle (hypothèse définie dans le Pacte et qui désigne le fait pour la société ETABLISSEMENTS ORIA de ne plus disposer, directement ou indirectement, d'une fraction des droits de vote de la Société supérieure à 40% sans qu'aucun autre actionnaire ne détienne directement ou indirectement une fraction des droits de vote de la Société supérieure à la sienne) ou de transfert de titres de toute entité par Monsieur Stéphane ORIA le conduisant à ne plus détenir la moitié au moins des droits de vote de la société ETABLISSEMENTS ORIA.

## 19 OPERATIONS AVEC DES APPARENTES

### 19.1 Rapports spéciaux des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

#### 19.1.1 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées – exercice clos au 31 décembre 2018

CAILLETTE Fabrice

**COMMISSAIRE AUX COMPTES**

Inscrit à la Compagnie Régionale des  
Commissaires aux comptes de Nîmes  
ZAE de Rochebelle  
30120 AVEZE

SA UNITI

Siège social : 28, avenue de Friedland  
75008 PARIS

#### RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

*Exercice clos au 31/12/2018*

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-58 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-58 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'organe délibérant en application des dispositions de l'article L. 225-86 du Code de commerce.

Les conventions approuvées antérieurement et produisant encore leurs effets sont présentées ci-dessous et récapitulées dans le tableau joint en annexe :

M. ORIA Stéphane, président du Conseil d'administration n'a perçu aucune rémunération sur cet exercice.

M. CHEVALLIER Christophe, administrateur n'a perçu aucune rémunération sur cet exercice.  
M. BESSON Georges, administrateur a perçu une rémunération de 4 753 € brut sur cet exercice.

M. LECOQ Bruno, administrateur, n'a pris aucune rémunération sur cet exercice.

Mme ORIA Emilie, sœur de Mr ORIA Stéphane, a perçu une rémunération de 30 705 € brut sur cet exercice.

M. ORIA Julien, frère de Mr ORIA Stéphane, a perçu une rémunération de 97 945 € brut sur cet exercice.

M. BOISSON Frédéric, directeur général, a perçu une rémunération de 76 704 € brut sur cet exercice.

Fait à AVEZE, le 12 juin 2019  
Mr CAILLETTE Fabrice  
Commissaire aux comptes

CONVENTIONS DE FRAIS DE GESTION  
EXERCICE CLOS LE 31 décembre 2018  
 ANNEXE

CONVENTIONS ANTERIEURES A 2018

	Associés et dirigeants concernés	Objet et nature des conventions	Modalités essentielles et montant des prestations
Convention de frais de gestion	SASU L'EMERAUDE 812 255 941 Président : Mr Stéphane Oria	Prestations de maitrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage, 2° Application à compter du <b>15 juin 2015</b> 3° conditions financières : <b>6 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° Montant facturé pour l'exercice 39 729,59 € HT par UNITI à SASU L'EMERAUDE</b>
Convention de frais de gestion	SASU L'AMARYLLIS 820 406 312 Président : Mr Stéphane Oria	Prestations de maitrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage, 2° Application à compter du <b>4 mai 2015</b> 3° conditions financières : <b>6 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° Avoir facturé pour l'exercice 4 383,27 € HT par UNITI à SASU L'AMARYLLIS</b>
Convention de frais de gestion	SASU RESIDENCE DIEGO 819 698 069 Président : Mr Stéphane Oria	Prestations de maitrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage, 2° Application à compter du <b>24 juin 2015</b> 3° conditions financières : <b>6 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° Avoir facturé pour l'exercice 60 031,11 € HT par UNITI SASU RESIDENCE DIEGO</b>
Convention de frais de gestion	SASU DOMAINE DES PINS 818 615 015	Prestations de maitrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres

<p><b>Convention de frais de gestion</b></p>	<p>Président : Mr Stéphane Oria</p> <p>SASU GRENADE 819 617 796 Président : Mr Stéphane Oria</p>	<p>Prestations de maitrise d'ouvrage</p>	<p>prestations concourant à la maitrise d'ouvrage, 2° Application à compter du <b>10 août 2015</b> 3° conditions financières : <b>7 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° Montant facturé pour l'exercice 186 766,68 € HT par UNITI SASU DOMAINE DES PINS</b></p>
<p><b>Convention de frais de gestion</b></p>	<p>SASU CLAUDE MONNET 811 892 157 Président : Mr Stéphane Oria</p>	<p>Prestations de maitrise d'ouvrage</p>	<p>1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage, 2° Application à compter du <b>15 septembre 2015</b> 3° conditions financières : <b>7 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° Montant facturé pour l'exercice 81 801,25 € HT par UNITI SASU GRENADE</b></p>
<p><b>Convention de frais de gestion</b></p>	<p>SASU LES TERRASSES DE KASSANDRA Président : Mr Stéphane Oria</p>	<p>Prestations de maitrise d'ouvrage</p>	<p>1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage, 2° Application à compter du <b>15 décembre 2015</b> 3° conditions financières : <b>6 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° Montant facturé pour l'exercice 58 861,48 € HT par UNITI à SASU LES TERRASSES DE KASSANDRA</b></p>
<p><b>Convention de frais de gestion</b></p>	<p>SASU LE CLOS DE JADE 812 233 062 Président : Mr Stéphane Oria</p>	<p>Prestations de maitrise d'ouvrage</p>	<p>1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage, 2° Application à compter du <b>15 septembre 2015</b> 3° conditions financières : <b>6 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux</p>

<p><b>Convention de frais de gestion</b></p>	<p>SASU CLOS DE LA CONVENTION</p> <p>Gérant : Mr Stéphane Oria</p>	<p>Prestations de maitrise d'ouvrage</p>	<p><b>4° Montant facturé pour l'exercice 64 750,43 € HT par UNITI SASU LE CLOS DE JADE</b></p> <p>1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage,  2° Application à compter du <b>13 juillet 2015</b>  3° conditions financières : <b>6 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux  <b>4° Avoir facturé pour l'exercice 72 028,51 € HT par UNITI SASU CLOS DE LA CONVENTION</b></p>
<p><b>Convention de frais de gestion</b></p>	<p>SASU CLOS MARION  812 255 917  Président : Mr Stéphane Oria</p>	<p>Prestations de maitrise d'ouvrage</p>	<p>1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage,  2° Application à compter du <b>24 mars 2015</b>  3° conditions financières : <b>7 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux  <b>4° Montant facturé pour l'exercice 43 206,90 € HT par UNITI SASU CLOS MARION</b></p>
<p><b>Convention de frais de gestion</b></p>	<p>SASU LES JARDINS D'IRIS  818 616 641  Président : Mr Stéphane Oria</p>	<p>Prestations de maitrise d'ouvrage</p>	<p>1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage,  2° Application à compter du <b>13 juillet 2015</b>  3° conditions financières : <b>6 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux  <b>4° Montant facturé pour l'exercice 52 975,95 € HT par UNITI SASU LES JARDINS D'IRIS</b></p>
<p><b>Convention de frais de gestion</b></p>	<p>SASU GUSTAVE EIFFEL  818 174 366  Président : Mr Stéphane Oria</p>	<p>Prestations de maitrise d'ouvrage</p>	<p>1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage,  2° Application à compter du <b>11 mai 2015</b>  3° conditions financières : <b>7 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux  <b>4° Avoir facturé pour l'exercice 75 770,10 € HT par UNITI SASU GUSTAVE EIFFEL</b></p>
<p><b>Convention de frais de gestion</b></p>	<p>SASU RESIDENCE LES CAMELIAS  812 254 647</p>	<p>Prestations de maitrise d'ouvrage</p>	<p>1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres</p>



<p><b>Convention de frais de gestion</b></p>	<p>Président : Mr Stéphane Oria</p> <p>SASU SAINT BEL TILLION 811 822 782 Président : Mr Stéphane Oria</p>	<p>Prestations de maitrise d'ouvrage</p>	<p>prestations concourant à la maitrise d'ouvrage, 2° Application à compter du <b>16 août 2015</b> 3° conditions financières : <b>7 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° Avoir facturé pour l'exercice 48 749,90 € HT par UNITI SASU RESIDENCE LES CAMELIAS</b></p>
<p><b>Convention de frais de gestion</b></p>	<p>SAS ALHENA Président : Mr Stéphane Oria</p>	<p>Prestations de maitrise d'ouvrage</p>	<p>1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage, 2° Application à compter du <b>12 août 2015</b> 3° conditions financières : <b>6 % du</b> montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° Montant facturé pour l'exercice 0 € HT par UNITI SASU SAINT BEL TILLION</b></p>
<p><b>Convention de frais de gestion</b></p>	<p>SASU JARDINS D'EMILIE Président : Mr Stéphane Oria</p>	<p>Prestations de maitrise d'ouvrage</p>	<p>1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage, 2° Application à compter du <b>16 novembre 2016</b> 3° conditions financières : <b>6 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° Montant facturé pour l'exercice 333 738,42 € HT par UNITI à SASU JARDINS D'EMILIE</b></p>
<p><b>Convention de frais de gestion</b></p>	<p>SASU L'AGATE Président : Mr Stéphane Oria</p>	<p>Prestations de maitrise d'ouvrage</p>	<p>1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage, 2° Application à compter du <b>16 novembre 2016</b> 3° conditions financières : <b>6 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° Montant facturé pour l'exercice 239 422,74 € HT par UNITI</b></p>

<p><b>Convention de frais de gestion</b></p>	<p>SASU LE CLOS D'ESMEE</p> <p>Président : Mr Stéphane Oria</p>	<p>Prestations de maitrise d'ouvrage</p>	<p><b>à SASU L'AGATE</b></p> <p>1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage,  2° Application à compter du <b>16 novembre 2016</b>  3° conditions financières : <b>6 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux  <b>4° Montant facturé pour l'exercice 20 773,06 € HT par UNITI à SASU LE CLOS D'ESMEE</b></p>
<p><b>Convention de frais de gestion</b></p>	<p>SASU ANTARES</p> <p>Président : Mr Stéphane Oria</p>	<p>Prestations de maitrise d'ouvrage</p>	<p>1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage,  2° Application à compter du <b>16 novembre 2016</b>  3° conditions financières : <b>6 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux  <b>4° Montant facturé pour l'exercice 31 016,72 € HT par UNITI à SASU ANTARES</b></p>
<p><b>Convention de frais de gestion</b></p>	<p>SASU CLOS DE LORAIN</p> <p>Président : Mr Stéphane Oria</p>	<p>Prestations de maitrise d'ouvrage</p>	<p>1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage,  2° Application à compter du <b>16 novembre 2016</b>  3° conditions financières : <b>6 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux  <b>4° Montant facturé pour l'exercice 60 217,08 € HT par UNITI à SASU CLOS DE LORAIN</b></p>
<p><b>Convention de frais de gestion</b></p>	<p>SASU Résidence SAINT JULIEN</p> <p>Président : Mr Stéphane Oria</p>	<p>Prestations de maitrise d'ouvrage</p>	<p>1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage,  2° Application à compter du <b>10 aout 2015</b>  3° conditions financières : <b>7 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux  <b>4° Avoir facturé pour l'exercice 27 793,21 € HT par UNITI à SASU Résidence SAINT JULIEN</b></p>
<p><b>Convention de frais de gestion</b></p>	<p>SASU PIERRE ET MARIE CURIE</p> <p>Président : Mr Stéphane Oria</p>	<p>Prestations de maitrise d'ouvrage</p>	<p>1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage,</p>

<p><b>Convention de frais de gestion</b></p>	<p>SASU L'OPALE</p> <p>Président : Mr Stéphane Oria</p>	<p>Prestations de maitrise d'ouvrage</p>	<p>2° Application à compter du <b>16 novembre 2016</b>  3° conditions financières : <b>6 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux  <b>4° Montant facturé pour l'exercice 24 855,62 € HT par UNITI à SASU PIERRE ET MARIE CURIE</b></p> <p>1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage,  2° Application à compter du <b>16 novembre 2016</b>  3° conditions financières : <b>6 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux  <b>4° Montant facturé pour l'exercice 10 777,35 € HT par UNITI à SASU L'OPALE</b></p>
<p><b>Convention de frais de gestion</b></p>	<p>SASU LE CLOS DE L'ABAYETTE</p> <p>Président : Mr Stéphane Oria</p>	<p>Prestations de maitrise d'ouvrage</p>	<p>1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage,  2° Application à compter du <b>16 novembre 2016</b>  3° conditions financières : <b>6 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux  <b>4° Montant facturé pour l'exercice 7 187,62 € HT par UNITI à SASU LE CLOS DE L'ABAYETTE</b></p>
<p><b>Convention de frais de gestion</b></p>	<p>SASU COS KENNEDY</p> <p>Président : Mr Stéphane Oria</p>	<p>Prestations de maitrise d'ouvrage</p>	<p>1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage,  2° Application à compter du <b>30 decembre 2016</b>  3° conditions financières : <b>6 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux  <b>4° Montant facturé pour l'exercice 88 066,13 € HT par UNITI à SASU COS KENNEDY</b></p>
<p><b>Convention de frais de gestion</b></p>	<p>SASU LES JARDINS DE CLEIA</p> <p>Président : Mr Stéphane Oria</p>	<p>Prestations de maitrise d'ouvrage</p>	<p>1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage,  2° Application à compter du <b>16 novembre 2016</b>  3° conditions financières : <b>6 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux  <b>4° Montant facturé pour l'exercice 172 274,69 € HT par UNITI à SASU LES JARDINS DE CLEIA</b></p>

Convention de frais de gestion	L'EUCALYPTUS Président : Mr Stéphane Oria	Prestations de maitrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage, 2° Application à compter du <b>16 novembre 2016</b> 3° conditions financières : <b>6 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° Montant facturé pour l'exercice 0 € HT par UNITI à L'EUCALYPTUS</b>
Convention de frais de gestion	SASU CASSIOPEE Président : Mr Stéphane Oria	Prestations de maitrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage, 2° Application à compter du <b>16 novembre 2016</b> 3° conditions financières : <b>6 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° Montant facturé pour l'exercice 169 327,50 € HT par UNITI à SASU CASSIOPEE</b>
Convention de frais de gestion	SASU HARMONY Président : Mr Stéphane Oria	Prestations de maitrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage, 2° Application à compter du <b>16 novembre 2016</b> 3° conditions financières : <b>6 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° Montant facturé pour l'exercice 3 873,96 € HT par UNITI à SASU HARMONY</b>
<b>AUTRES CONVENTIONS</b>			
Convention de prestation	SASU ETS ORIA 752 026 179 Président : Mr Stéphane ORIA	Prestations d'assistance à la maitrise d'ouvrage	1° Prestations de : programme détaillé des travaux, des délai d'exécution, données juridiques et techniques et d'urbanisme, pertinence du choix des terrains, négociation avec les propriétaires, prestations concourant à l'assistance de maitrise d'ouvrage, 2° Application à compter du <b>5 JANVIER 2014</b> 3° conditions financières : forfait journalier de 1 200€ ht <b>4° Montant facturé pour l'exercice 240 000 € HT par ETS ORIA à UNITI</b>

<p>Convention de prestation</p>	<p><b>SARL CESSI</b> 381 336 478 Président : Mr Georges BESSON</p>	<p>Prestations de conseil et d'assistance juridique</p>	<p>1° Prestations de : recherche des contrats d'assurance, mise en place de contrats cardres, gestion des sinistres, gestion des contrats, 2° Application à compter du <b>5 JANVIER 2014</b> 3° conditions financières : forfait mensuel de 1 700€ ht + 20% du montant TTC des primes <b>4° Montant facturé pour l'exercice 102 131,46 € HT par SARL CESSI à UNITI</b></p>
<p>Convention de prestation</p>	<p><b>SAS KARTEL</b> 531 981 124 Président : Mr Christophe CHEVALLIER</p>	<p>Prestations de conseil et d'assistance juridique</p>	<p>1° Prestations de : Recherche et mise en place de financements Mise en place des contrats Gestion des contrats et des levées de fonds 2° Application à compter du <b>5 JANVIER 2014</b> 3° conditions financières : forfait mensuel de 1 700€ ht + 20% du montant <b>4° Montant facturé pour l'exercice 0€ HT par SAS KARTEL à UNITI</b></p>
<p>Convention de prestation</p>	<p><b>SARL BLG</b> 813 129 459 Gérant : Mr Bruno LECOQ</p>	<p>Prestations de gestion</p>	<p>1° Prestations de : organisation et structuration du "groupe", direction administrative et financière, budgétaire, trésorerie encadrement, gestion et suivi du personnel 2° Application à compter du <b>2 juillet 2018</b> 3° conditions financières : forfait mensuel de 3 500€ HT, hors frais <b>4° Montant facturé pour l'exercice 21 000 € HT par SARL BLG à UNITI</b></p>

CONVENTIONS DE POOL DE TRESORERIE  
EXERCICE CLOS LE 31 décembre 2018

SA UNITI

ANNEXE

	Associés et dirigeants concernés	Objet et nature des conventions	Modalités essentielles et montant des avances de trésorerie
CONVENTIONS ANTERIEURES A 2018			
Convention de trésorerie	SASU L'EMERAUDE  Président : Mr Stéphane Oria	Avances de trésorerie	<p>1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges</p> <p>2° Application à compter du <b>26 juin 2015</b></p> <p>3° Conditions avances de trésorerie : en fonction des capacités respectives d'excédents de liquidités des sociétés, pour les besoins en fonds de roulement liés à leur activité courante.</p> <p>4° Compte-tenu de leurs liens capitalistiques et économiques, ces opérations d'avance de trésorerie sont réalisées dans l'intérêt social de chacune des sociétés signataires.</p> <p>5° Conditions financières : <b>taux d'intérêt légal en vigueur</b></p>
Convention de trésorerie	SASU CLAUDE MONNET  Président : Mr Stéphane Oria	Avances de trésorerie	<p>1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges</p> <p>2° Application à compter du <b>10 juin 2015</b></p> <p>3° Conditions avances de trésorerie : en fonction des capacités respectives d'excédents de liquidités des sociétés, pour les besoins en fonds de roulement liés à leur activité courante.</p> <p>4° Compte-tenu de leurs liens capitalistiques et économiques, ces opérations d'avance de trésorerie sont réalisées dans l'intérêt social de chacune des sociétés signataires.</p> <p>5° Conditions financières : <b>taux d'intérêt légal en vigueur</b></p> <p>5° Conditions financières : <b>taux d'intérêt légal en vigueur</b></p>

**19.1.2 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées – exercice clos au 31 décembre 2017**

**CAILLETTE Fabrice**

**COMMISSAIRE AUX COMPTES**

Inscrit à la Compagnie Régionale des  
Commissaires aux comptes de Nîmes ZAE  
de Rochebelle 30120 AVEZE

**SA UNITI**

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

**RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

*Exercice clos au 31/12/2017*

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre association nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 612-6 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis de conventions passées au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'organe délibérant en application des dispositions de l'article L. 612-5 du code de commerce. Elles sont présentées ci-dessous et récapitulées dans le tableau joint en annexe ainsi que les conventions passées antérieurement et toujours en cours :

M. GEVAUDAN Hervé, président du conseil de surveillance n'a pris aucune rémunération sur cet exercice.

M. ORIA Stéphane, président du directoire a perçu une rémunération de 49 117 € brut sur cet exercice.

M. CHEVALLIER Christophe, membre du directoire a perçu une rémunération de 8 719 € brut sur cet exercice.

M. BESSON Georges, vice-président du conseil de surveillance a perçu une rémunération de 4 700 € brut sur cet exercice.

M. LECOQ Bruno, directeur général, n'a pris aucune rémunération sur cet exercice.

Mme. ORIA Emilie, soeur de Mr ORIA Stéphane, a perçu une rémunération de 27 029 € brut sur cet exercice.

M. ORIA Julien, frère de Mr ORIA Stéphane, a perçu une rémunération de 60 475 € brut sur cet exercice.

Fait à AVEZE, le 6 juillet 2018

M. CAILLETTE Fabrice  
Commissaire aux comptes

CONVENTIONS DE FRAIS DE GESTION  
EXERCICE CLOS LE 31 décembre 2017

ANNEXE

CONVENTIONS ANTERIEURES A 2017

N°		Associés et dirigeants concernés	Objet et nature des conventions	Modalités essentielles et montant des prestations
5 8	Convention de frais de gestion	SCCV Résidence GIANNI 790 084 263 Gérant : Mr Stéphane ORIA	Prestations de maitrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage, 2° Application à compter du <b>1er juin 2013</b> 3° conditions financières : <b>6 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° Montant facturé pour l'exercice 0 € HT par UNITI à SCCV Résidence GIANNI</b>
5 1	Convention de frais de gestion	SARL LE MAS BEDOS 802 187 468 Gérant : Mr Hervé GEVAUDAN	Prestations de maitrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage, 2° Application à compter du <b>1er septembre 2014</b> 3° conditions financières : <b>6 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° Montant facturé pour l'exercice 6 512,29 € HT par UNITI à Sarl LE MAS BEDOS</b>
1	Convention de frais de gestion	SAS EGLANTINE 805 100 492 Gérant : Mr Hervé GEVAUDAN	Prestations de maitrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage, 2° Application à compter du <b>1er juin 2014</b>



5 9	Convention de frais de gestion	SCCV LE CLOS D'AMANDINE 753 772 086 Gérant : Mr Hervé GEVAUDAN	Prestations de maitrise d'ouvrage	3° conditions financières : <b>7 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° Montant facturé pour l'exercice 13 645,26€ HT par UNITI à SAS EGLANTINE</b>
5 5	Convention de frais de gestion	SCCV ANEMONE 793 986 514 Gérant : Mr Hervé GEVAUDAN	Prestations de maitrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage, 2° Application à compter du <b>2 janvier 2013</b> 3° conditions financières : <b>7 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° Montant facturé pour l'exercice 0 € HT par UNITI SCCV LE CLOS D'AMANDINE</b>
5 6	Convention de frais de gestion	SCCV LE CLOS D'ALEXANDRA 790 154 629 Gérant : Mr Hervé GEVAUDAN	Prestations de maitrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage, 2° Application à compter du <b>1er août 2014</b> 3° conditions financières : <b>6 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° Montant facturé pour l'exercice 11 067,75 € HT par UNITI SCCV ANEMONE</b>
				1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage, 2° Application à compter du <b>15 janvier 2014</b> 3° conditions financières : <b>8 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° Montant facturé pour l'exercice 0 € HT par UNITI SCCV LE CLOS D'ALEXANDRA</b>

5 7	Convention de frais de gestion	SCCV LE CLOS SAINT JACQUES 752 361 220 Gérant : Mr Hervé GEVAUDAN	Prestations de maitrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage, 2° Application à compter du <b>1er juin 2013</b> 3° conditions financières : <b>6 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° Montant facturé pour l'exercice 159 400 € HT par UNITI</b> <b>SCCV LE CLOS SAINT JACQUES</b>
5 4	Convention de frais de gestion	SCCV LE CLOS D'ENQUERAND 790 358 345 Gérant : Mr Hervé GEVAUDAN	Prestations de maitrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage, 2° Application à compter du <b>1er septembre 2014</b> 3° conditions financières : <b>8 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° Avoir facturé pour l'exercice -48 816,67 € HT par UNITI</b> <b>SCCV LE CLOS D'ENQUERAND</b>
5 3	Convention de frais de gestion	SCCV COQUELICOT 798 169 991 Gérant : Mr Hervé GEVAUDAN	Prestations de maitrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage, 2° Application à compter du <b>1er août 2014</b> 3° conditions financières : <b>5 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° Montant facturé pour l'exercice 1 127,02 € HT par UNITI</b> <b>SCCV COQUELICOT</b>
5 2	Convention de frais de gestion	SCCV BEGONIA 797 698 628 Gérant : Mr Hervé GEVAUDAN	Prestations de maitrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage, 2° Application à compter du <b>1er juin 2014</b> 3° conditions financières : <b>7 %</b> du montant TTC de la vente VEFA

1 6	Convention de frais de gestion	SASU SENAS ALPILLES 810 183 590 Président : Mr Herve Gevaudan	Prestations de maitrise d'ouvrage	etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° Montant facturé pour l'exercice 2 787,03 € HT par UNITI</b>
8	Convention de frais de gestion	SASU FAC ST JEROME 811 684 349 Président : Mr Herve Gevaudan	Prestations de maitrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage, 2° Application à compter du <b>30 mars 2015</b> 3° conditions financières : <b>6 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° Montant facturé pour l'exercice 8 136,03 € HT par UNITI à SASU SENAS ALPILLES</b>
1 5	Convention de frais de gestion	SASU TOULON ESTEREL 810 220 384 Président : Mr Herve Gevaudan	Prestations de maitrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage, 2° Application à compter du <b>11 mars 2015</b> 3° conditions financières : <b>6 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° Avoir facturé pour l'exercice -84 244,39 € HT par UNITI à SASU FAC ST JEROME</b>
1 5	Convention de frais de gestion	SASU TOULON ESTEREL 810 220 384 Président : Mr Herve Gevaudan	Prestations de maitrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage, 2° Application à compter du <b>16 mars 2015</b> 3° conditions financières : <b>7 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° Avoir facturé pour l'exercice -169 104,99 € HT par UNITI à SASU TOULON ESTEREL</b>

1 1	Convention de frais de gestion	SASU DRAGUIGNAN ESTREL 811 401 413 Président : Mr Herve Gevaudan	Prestations de maitrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage, 2° Application à compter du <b>15 mai 2015</b> 3° conditions financières : <b>7 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° Avoir facturé pour l'exercice -307 692 € HT par UNITI à SASU DRAGUIGNAN ESTREL</b>
6	Convention de frais de gestion	SASU L'EMERAUDE 812 255 941 Président : Mr Stéphane Oria	Prestations de maitrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage, 2° Application à compter du <b>15 juin 2015</b> 3° conditions financières : <b>6 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° Montant facturé pour l'exercice 14 579,48 € HT par UNITI à SASU L'EMERAUDE</b>
1 7	Convention de frais de gestion	SASU L'AMARYLLIS 820 406 312 Président : Mr Stéphane Oria	Prestations de maitrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage, 2° Application à compter du <b>4 mai 2015</b> 3° conditions financières : <b>6 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° Avoir facturé pour l'exercice -102 107,07 € HT par UNITI à SASU L'AMARYLLIS</b>
1 8	Convention de frais de gestion	SASU RESIDENCE DIEGO 819 698 069 Président : Mr Stéphane Oria	Prestations de maitrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage, 2° Application à compter du <b>24 juin 2015</b> 3° conditions financières : <b>6 %</b> du montant TTC de la vente VEFA

1 9	Convention de frais de gestion	SASU DOMAINE DES PINS 818 615 015 Président : Mr Stéphane Oria	Prestations de maitrise d'ouvrage	etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° Avoir facturé pour l'exercice -179 474,21 € HT par UNITI SASU RESIDENCE DIEGO</b>
2 1	Convention de frais de gestion	SASU GRENADE 819 617 796 Président : Mr Stéphane Oria	Prestations de maitrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage, 2° Application à compter du <b>10 août 2015</b> 3° conditions financières : <b>7 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° Montant facturé pour l'exercice 322 797,96 € HT par UNITI SASU DOMAINE DES PINS</b>
7	Convention de frais de gestion	SASU CLAUDE MONNET 811 892 157 Président : Mr Stéphane Oria	Prestations de maitrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage, 2° Application à compter du <b>15 septembre 2015</b> 3° conditions financières : <b>7 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° Montant facturé pour l'exercice 21 317,70 € HT par UNITI SASU GRENADE</b>
				1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage, 2° Application à compter du <b>11 juin 2015</b> 3° conditions financières : <b>6 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° Montant facturé pour l'exercice 0 € HT par UNITI à SASU CLAUDE MONNET</b>

2 2	Convention de frais de gestion	SASU LES TERRASSES DE KASSANDRA  Président : Mr Stéphane Oria	Prestations de maitrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage, 2° Application à compter du <b>15 décembre 2015</b> 3° conditions financières : <b>6 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° Montant facturé pour l'exercice 68 062,73 € HT par UNITI à SASU LES TERRASSES DE KASSANDRA</b>
1 0	Convention de frais de gestion	SASU LE CLOS DE JADE 812 233 062 Président : Mr Stéphane Oria	Prestations de maitrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage, 2° Application à compter du <b>15 septembre 2015</b> 3° conditions financières : <b>6 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° Montant facturé pour l'exercice 61 043,18 € HT par UNITI SASU LE CLOS DE JADE</b>
2 3	Convention de frais de gestion	SASU CLOS DE LA CONVENTION  Gérant : Mr Stéphane Oria	Prestations de maitrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage, 2° Application à compter du <b>13 juillet 2015</b> 3° conditions financières : <b>6 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° Avoir facturé pour l'exercice -43 937,27 € HT par UNITI SASU CLOS DE LA CONVENTION</b>
3	Convention de frais de gestion	SASU CLOS MARION 812 255 917 Président : Mr Stéphane Oria	Prestations de maitrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage, 2° Application à compter du <b>24 mars 2015</b> 3° conditions financières : <b>7 %</b> du montant TTC de la vente VEFA

2 4	Convention de frais de gestion	SASU LES JARDINS D'IRIS 818 616 641 Président : Mr Stéphane Oria	Prestations de maitrise d'ouvrage	etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° Montant facturé pour l'exercice 92 755,23 € HT par UNITI SASU CLOS MARION</b>
1 3	Convention de frais de gestion	SASU GUSTAVE EIFFEL 818 174 366 Président : Mr Stéphane Oria	Prestations de maitrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage, 2° Application à compter du <b>13 juillet 2015</b> 3° conditions financières : <b>6 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° Montant facturé pour l'exercice 29 983,20 € HT par UNITI SASU LES JARDINS D'IRIS</b>
4	Convention de frais de gestion	SASU RESIDENCE LES CAMELIAS 812 254 647 Président : Mr Stéphane Oria	Prestations de maitrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage, 2° Application à compter du <b>11 mai 2015</b> 3° conditions financières : <b>7 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° Avoir facturé pour l'exercice -75 770,10 € HT par UNITI SASU GUSTAVE EIFFEL</b>
9	Convention de frais de gestion	SASU SAINT BEL TILLION	Prestations de maitrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes

50	Convention de frais de gestion	811 822 782 Président : Mr Stéphane Oria  SASU CLOS DES OLIVIERS  Gérant : Mr Hervé Gevaudan	Prestations de maîtrise d'ouvrage	Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maîtrise d'ouvrage, 2° Application à compter du <b>12 août 2015</b> 3° conditions financières : <b>6 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° Montant facturé pour l'exercice 53 307,31€ HT par UNITI SASU SAINT BEL TILLION</b>  1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maîtrise d'ouvrage, 2° Application à compter du <b>15 février 2015</b> 3° conditions financières : <b>6 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° Avoir facturé pour l'exercice -3 582,87 € HT par UNITI SASU CLOS DES OLIVIERS</b>
30	Convention de frais de gestion	SAS ALHENA  Président : Mr Stéphane Oria	Prestations de maîtrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maîtrise d'ouvrage, 2° Application à compter du <b>16 novembre 2016</b> 3° conditions financières : <b>6 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° Montant facturé pour l'exercice 169 606,02 € HT par UNITI à SAS ALHENA</b>
34	Convention de frais de gestion	SASU JARDINS D'EMILIE  Président : Mr Stéphane Oria	Prestations de maîtrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maîtrise d'ouvrage, 2° Application à compter du <b>16 novembre 2016</b> 3° conditions financières : <b>6 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° Montant facturé pour l'exercice 210 482,57 € HT par UNITI</b>



3 8	Convention de frais de gestion	SASU L'AGATE  Président : Mr Stéphane Oria	Prestations de maitrise d'ouvrage	à SASU JARDINS D'EMILIE  1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage, 2° Application à compter du <b>16 novembre 2016</b> 3° conditions financières : <b>6 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° Montant facturé pour l'exercice 44 362,50 € HT par UNITI à SASU L'AGATE</b>
4 3	Convention de frais de gestion	SASU LE CLOS D'ESMEE  Président : Mr Stéphane Oria	Prestations de maitrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage, 2° Application à compter du <b>16 novembre 2016</b> 3° conditions financières : <b>6 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° Montant facturé pour l'exercice 100 100 € HT par UNITI à SASU LE CLOS D'ESMEE</b>
4 4	Convention de frais de gestion	SASU ANTARES  Président : Mr Stéphane Oria	Prestations de maitrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage, 2° Application à compter du <b>16 novembre 2016</b> 3° conditions financières : <b>6 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° Montant facturé pour l'exercice 140 887,08 € HT par UNITI à SASU ANTARES</b>
4 6	Convention de frais de gestion	SASU CLOS DE LORAIN  Président : Mr Stéphane Oria	Prestations de maitrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage,

				<p>2° Application à compter du <b>16 novembre 2016</b></p> <p>3° conditions financières : <b>6 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux</p> <p><b>4° Montant facturé pour l'exercice 60 217,08 € HT par UNITI à SASU CLOS DE LORAINÉ</b></p>
20	Convention de frais de gestion	<p>SASU Résidence SAINT JULIEN</p> <p>Président : Mr Stéphane Oria</p>	Prestations de maîtrise d'ouvrage	<p>1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maîtrise d'ouvrage,</p> <p>2° Application à compter du <b>10 aout 2015</b></p> <p>3° conditions financières : <b>7 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux</p> <p><b>4° Avoir facturé pour l'exercice -3 285,25 € HT par UNITI à SASU Résidence SAINT JULIEN</b></p>
25	Convention de frais de gestion	<p>SASU PIERRE ET MARIE CURIE</p> <p>Président : Mr Stéphane Oria</p>	Prestations de maîtrise d'ouvrage	<p>1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maîtrise d'ouvrage,</p> <p>2° Application à compter du <b>16 novembre 2016</b></p> <p>3° conditions financières : <b>6 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux</p> <p><b>4° Montant facturé pour l'exercice 54 845,23€ HT par UNITI à SASU PIERRE ET MARIE CURIE</b></p>
26	Convention de frais de gestion	<p>SASU L'OPALE</p> <p>Président : Mr Stéphane Oria</p>	Prestations de maîtrise d'ouvrage	<p>1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maîtrise d'ouvrage,</p> <p>2° Application à compter du <b>16 novembre 2016</b></p> <p>3° conditions financières : <b>6 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux</p> <p><b>4° Montant facturé pour l'exercice 29 969,49 € HT par UNITI à SASU L'OPALE</b></p>

2 7	Convention de frais de gestion	SASU LE CLOS DE L'ABAYETTE  Président : Mr Stéphane Oria	Prestations de maitrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage, 2° Application à compter du <b>16 novembre 2016</b> 3° conditions financières : <b>6 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° Montant facturé pour l'exercice 85 155,19 € HT par UNITI à SASU LE CLOS DE L'ABAYETTE</b>
2 8	Convention de frais de gestion	SASU COS KENNEDY  Président : Mr Stéphane Oria	Prestations de maitrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage, 2° Application à compter du <b>30 décembre 2016</b> 3° conditions financières : <b>6 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° Montant facturé pour l'exercice 0 € HT par UNITI à SASU COS KENNEDY</b>
2 9	Convention de frais de gestion	SASU LES JARDINS DE CLEIA  Président : Mr Stéphane Oria	Prestations de maitrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage, 2° Application à compter du <b>16 novembre 2016</b> 3° conditions financières : <b>6 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° Montant facturé pour l'exercice 242 072,07 € HT par UNITI à SASU LES JARDINS DE CLEIA</b>
3 1	Convention de frais de gestion	L'EUCALYPTUS  Président : Mr Stéphane Oria	Prestations de maitrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage, 2° Application à compter du <b>16 novembre 2016</b>

3 2	Convention de frais de gestion	SASU CASSIOPEE  Président : Mr Stéphane Oria	Prestations de maitrise d'ouvrage	<p>3° conditions financières : <b>6 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux</p> <p><b>4° Montant facturé pour l'exercice 11 347,82 € HT par UNITI à L'EUCALYPTUS</b></p> <p>1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage,</p> <p>2° Application à compter du <b>16 novembre 2016</b></p> <p>3° conditions financières : <b>6 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux</p> <p><b>4° Montant facturé pour l'exercice 75 632,95 € HT par UNITI à SASU CASSIOPEE</b></p>
3 3	Convention de frais de gestion	SASU HARMONY  Président : Mr Stéphane Oria	Prestations de maitrise d'ouvrage	<p>1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage,</p> <p>2° Application à compter du <b>16 novembre 2016</b></p> <p>3° conditions financières : <b>6 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux</p> <p><b>4° Montant facturé pour l'exercice 0 € HT par UNITI à SASU HARMONY</b></p>
4 8	Convention de frais de gestion	SASU LE CLOS BASTION  Président : SA UNITI	Prestations de maitrise d'ouvrage	<p>1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage,</p> <p>2° Application à compter du <b>30 decembre 2016</b></p> <p>3° conditions financières : <b>6 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux</p> <p><b>4° Montant facturé pour l'exercice 95 966,56 € HT par UNITI à SASU LE CLOS BASTION</b></p>

4 9	Convention de frais de gestion	SASU LE CLOS MENNEVEUX  Président : SA UNITI NORD DE France	Prestations de maitrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres  prestations concourant à la maitrise d'ouvrage, 2° Application à compter du <b>16 novembre 2016</b> 3° conditions financières : <b>6 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° Montant facturé pour l'exercice 35 221,28 € HT par UNITI à SASU LE CLOS MENNEVEUX</b>
	contrat de partenariat	FINANCIERE SAINT LAURENT Québec Inc N° 9334-9736 Président : Mr Herve Gevaudan	Développement de projets immobiliers	1° Prestations de : création de société, études foncières et financières, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage 2° Application à compter du <b>3 janvier 2016</b> 3° conditions financières : Somme mensuelle fixe de 8000 € Rémuneration de 5000 € par phase (projet) <b>4° Montant facturé pour l'exercice 0 € HT par UNITI</b> 5° Durée du contrat : conclu jusqu'au 17 janvier 2017
	contrat de partenariat	FONCIERE & FINANCIERE Québec Inc N° 9334-9900 Président : Mr Stéphane Oria	Développement de projets immobiliers	1° Prestations de : création de société, études foncières et financières, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage 2° Application à compter du <b>3 janvier 2016</b> 3° conditions financières : Somme mensuelle fixe de 8000 € Rémuneration de 5000 € par phase (projet) <b>4° Montant facturé pour l'exercice 0 € HT par UNITI</b> 5° Durée du contrat : conclu jusqu'au 17 janvier 2017
	Convention de prestation	SASU ETS GEVAUDAN  425 396 057	Prestations d'assistance à la maitrise d'ouvrage	1° Prestations de : programme détaillé des travaux, des délai d'exécution, données juridiques et techniques et d'urbanisme, pertinence du choix des

<p><b>Convention de prestation</b></p>	<p>Président : Mr Hervé GEVAUDAN</p> <p><b>SASU ETS ORIA</b></p> <p>752 026 179</p> <p>Président : Mr Stéphane ORIA</p>	<p>Prestations d'assistance à la maîtrise d'ouvrage</p>	<p>terrains, négociation avec les propriétaires, prestations concourant à l'assistance de maîtrise d'ouvrage,</p> <p>2° Application à compter du <b>5 JANVIER 2014</b></p> <p>3° conditions financières : forfait journalier de 1 200€ ht</p> <p><b>4° Montant facturé pour l'exercice 0 € HT par ETS GEVAUDAN à UNITI</b></p> <p>1° Prestations de : programme détaillé des travaux, des délai d'exécution, données juridiques et techniques et d'urbanisme, pertinence du choix des terrains, négociation avec les propriétaires, prestations concourant à l'assistance de maîtrise d'ouvrage,</p> <p>2° Application à compter du <b>5 JANVIER 2014</b></p> <p>3° conditions financières : forfait journalier de 1 200€ ht</p> <p><b>4° Montant facturé pour l'exercice 0€ HT par ETS ORIA à UNITI</b></p>
<p><b>Convention de prestation</b></p>	<p><b>SARL CESSI</b></p> <p>381 336 478</p> <p>Président : Mr Georges BESSON</p>	<p>Prestations de conseil et d'assistance juridique</p>	<p>1° Prestations de : recherche des contrats d'assurance, mise en place de contrats cadres, gestion des sinistres, gestion des contrats,</p> <p>2° Application à compter du <b>5 JANVIER 2014</b></p> <p>3° conditions financières : forfait mensuel de 1 700€ ht + 20% du montant TTC des primes</p> <p><b>4° Montant facturé pour l'exercice 65 648,75 € HT par SARL CESSI à UNITI</b></p>
<p><b>Convention de prestation</b></p>	<p><b>SAS KARTEL</b></p> <p>531 981 124</p> <p>Président : Mr Christophe CHEVALLIER</p>	<p>Prestations de conseil et d'assistance juridique</p>	<p>1° Prestations de : Recherche et mise en place de financements</p> <p>Mise en place des contrats</p> <p>Gestion des contrats et des levées de fonds</p> <p>2° Application à compter du <b>5 JANVIER 2014</b></p> <p>3° conditions financières : forfait mensuel de 1 700€ ht + 20% du montant</p>

	Convention de prestation	SARL BLG 813 129 459 Gérant : Mr Bruno LECOQ	Prestations de gestion	<p><b>4° Montant facturé pour l'exercice 0€ HT par SAS KARTEL à UNITI</b></p> <p>1° Prestations de : organisation et structuration du "groupe", direction administrative et financière, budgétaire, trésorerie encadrement, gestion et suivi du personnel</p> <p>2° Application à compter du <b>1er mai 2015</b></p> <p>3° conditions financières : forfait mensuel de 8 000€ HT, hors frais</p> <p><b>4° Montant facturé pour l'exercice 40 585,41€ HT par SARL BLG à UNITI</b></p>
<b>NOUVELLES CONVENTIONS 2017</b>				
3 5	Convention de frais de gestion	SASU CLOS MATTY  Président : SA UNITI	Prestations de maitrise d'ouvrage	<p>1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage,</p> <p>2° Application à compter du <b>14 avril 2016</b></p> <p>3° conditions financières : <b>7 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux</p> <p><b>4° Avoir facturé pour l'exercice - 1954,55 € HT par UNITI à SASU CLOS MATTY</b></p>
3 6	Convention de frais de gestion	SASU LA CLAUDE SAINT AMAND  Président : Mr Herve Gevaudan	Prestations de maitrise d'ouvrage	<p>1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage,</p> <p>2° Application à compter du</p> <p>3° conditions financières : <b>%</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux</p> <p><b>4° Montant facturé pour l'exercice 0 € HT par UNITI à SASU LA CLAUDE SAINT AMAND</b></p>

37	Convention de frais de gestion	SASU SEQUOIA  Président : SA UNITI	Prestations de maitrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage, 2° Application à compter du <b>1 décembre 2017</b> 3° conditions financières : <b>7 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° Montant facturé pour l'exercice 502 345,83 € HT par UNITI à SASU SEQUOIA</b>
39	Convention de frais de gestion	SASU SQUARE CRISTAL  Président : SA UNITI	Prestations de maitrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage, 2° Application à compter du <b>1 décembre 2017</b> 3° conditions financières : <b>7 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° Montant facturé pour l'exercice 118 825 € HT par UNITI à SASU SQUARE CRISTAL</b>
40	Convention de frais de gestion	SASU L'ASTILBE  Président : SA UNITI	Prestations de maitrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage, 2° Application à compter du <b>1 décembre 2017</b> 3° conditions financières : <b>7 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° Montant facturé pour l'exercice 159 477,07 € HT par UNITI à SASU L'ASTILBE</b>
41	Convention de frais de gestion	SASU L'ORANGER  Président : SA UNITI	Prestations de maitrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage, 2° Application à compter du <b>19 juillet 2016</b>



4 2	Convention de frais de gestion	SASU JARDIN D'AMBRE  Président : SA UNITI	Prestations de maitrise d'ouvrage	<p>3° conditions financières : <b>7 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux  <b>4° Montant facturé pour l'exercice 0 € HT par UNITI à SASU L'ORANGER</b></p> <p>1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage,  2° Application à compter du <b>20 avril 2016</b>  3° conditions financières : <b>7 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux  <b>4° Montant facturé pour l'exercice 1 190 € HT par UNITI à SASU JARDIN D'AMBRE</b></p>
4 5	Convention de frais de gestion	SASU LE LOUISIANE  Président : SA UNITI	Prestations de maitrise d'ouvrage	<p>1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage,  2° Application à compter du <b>21 septembre 2016</b>  3° conditions financières : <b>7 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux  <b>4° Montant facturé pour l'exercice 0 € HT par UNITI à SASU LE LOUISIANE</b></p>
4 7	Convention de frais de gestion	SASU OUSSEA  Président : SA UNITI	Prestations de maitrise d'ouvrage	<p>1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maitrise d'ouvrage,  2° Application à compter du <b>10 juillet 2016</b>  3° conditions financières : <b>7 %</b> du montant TTC de la vente VEFA etpayable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux  <b>4° Montant facturé pour l'exercice 171 314,30 € HT par UNITI à SASU OUSSEA</b></p>

## 20 INFORMATIONS FINANCIERES

### 20.1 Comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018

#### ▪ Bilan consolidé

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

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

■ Compte de résultat consolidé

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

■ Tableau des flux de trésorerie consolidé

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

▪ **Tableau de variation des capitaux**

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

▪ **Annexes**

**1 – GENERALITES ET COMPARABILITE**

**1.1. Généralités**

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

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

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

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

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

## 1.2. Comparabilité

Néant.

## 1.3. Faits marquants

Lors de l'assemblée générale extraordinaire tenue le mercredi 28 février 2018, la société a approuvé le changement de mode de gouvernance du Groupe qui se traduit par le passage d'une société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance à une société anonyme avec Conseil d'administration.

A l'issue de l'assemblée générale, le Conseil d'administration a désigné son Président-directeur général, Monsieur Stéphane ORIA.

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

## 2 - PRINCIPES DE CONSOLIDATION

### 2.1 Périmètre de Consolidation

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

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

### 2.2 Liste des sociétés consolidées

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2018	% d'intérêt Décembre 2017
UNITI SA 28 AV DE FRIEDLAND, 75008 PARIS	789 821 535	100.00%	100.00%
ANEMONE SCCV 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	793 986 514	100.00%	95.00%
BEGONIA SCCV 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	797 698 628	100.00%	100.00%
CLOS D'ALEXANDRA SCCV 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	790 154 629	100.00%	100.00%
CLOS D'AMANDINE SCCV 2 RUE DU SAPHIR, 34300 AGDE	753 772 086	100.00%	95.00%
CLOS D'ENQUERAND SAS 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	790 358 345	94.71%	89.23%
COQUELICOT SCCV 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	798 169 991	100.00%	100.00%
EGLANTINE SAS 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	805 100 492	100.00%	100.00%
RESIDENCE GIANNI SCCV 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	790 084 263	100.00%	95.00%
CLOS SAINT JACQUES SCCV 9 QUAI LOUIS PASTEUR, 34200 SETE	752 361 220	100.00%	100.00%
MAS BEDOS EURL 2 RUE DU SAPHIR, 34300 AGDE	802 187 468	100.00%	100.00%

CLOS DES OLIVIERS SARL 2 RUE DU SAPHIR, 34300 AGDE	800 203 564	98,02%	98,02%
TOULON ESTEREL SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	810 220 384	100.00%	100.00%
FONCIERE UNITI SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	810 996 413	100.00%	100.00%
GUSTAVE EIFFEL SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	811 174 366	100.00%	100.00%
STANDING SENIORS SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	811 324 946	100.00%	100.00%
UNITI ACCESSION SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	811 396 019	100.00%	100.00%
DRAGUIGNAN ESTEREL SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	811 401 413	100.00%	100.00%
FAC SAINT JEROME SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	811 684 349	0.00%	100.00%
CLAUDE MONET SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	811 892 157	100.00%	100.00%
SAIN BEL TILLION SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	811 822 782	100.00%	100.00%
CLOS DE JADE SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	812 233 062	100.00%	100.00%
RESIDENCE LES CAMELIAS SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	812 254 647	100.00%	100.00%
L'EMERAUDE SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	812 255 941	100.00%	100.00%
CLOS MARION 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	812 255 917	100.00%	100.00%
SENAS ALPILLES 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	810 183 590	100.00%	100.00%
L'AMARYLLIS 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	820 406 312	100.00%	100.00%
L'OPALE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	818 614 885	100.00%	100.00%
LE DOMAINE DES PINS 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	818 615 015	100.00%	100.00%
LES JARDINS D'IRIS 1 RUE DE LA CROIX DE LA MISSION, 34210 OUPIA	478 556 657	100.00%	100.00%
RESIDENCE SAINT JULIEN 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	819 550 203	100.00%	100.00%
LES TERRASSES DE KASSANDRA 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	819 586 991	100.00%	100.00%
GRENADE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	819 617 796	100.00%	100.00%
RESIDENCE DIEGO 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	819 698 069	100.00%	100.00%
LE CLOS MATTY 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	819 697 871	100.00%	100.00%
LE JARDIN D'AMBRE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	819 839 101	100.00%	100.00%
LES JARDINS DE CLEIA 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	812 233 062	100.00%	100.00%
LES JARDINS D'EMILIE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	820 367 613	100.00%	100.00%
SEQUOIA	820 366 557	100.00%	100.00%

167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER			
LE SQUARE CRISTAL 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	820 377 356	100.00%	100.00%
RESIDENCE CASSIOPEE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	820 430 189	100.00%	100.00%
L'AGATE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	820 430 080	100.00%	100.00%
ANTARES 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	821 059 227	100.00%	100.00%
HARMONY 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	821 064 953	100.00%	100.00%
ALHENA 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	821 215 985	100.00%	100.00%
EUCALYPTUS 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	821 611 803	100.00%	100.00%
ASTILBE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	821 648 177	100.00%	100.00%
L'ORANGER 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	821 622 362	100.00%	100.00%
LE CLOS D'ESMEE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	822 401 048	100.00%	100.00%
OUSSEA 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	822 989 091	100.00%	100.00%
LE CLOS DE LORENE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	823 032 057	100.00%	100.00%
LE LOUISIANE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	822 989 109	0.00%	100.00%
LE CLAUDE SAINT AMAND 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	531 728 350	0.00%	99.99%
UNITI NORD DE France 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	813 808 417	100.00%	100.00%
PIERRE ET MARIE CURIE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	817 544 273	100.00%	100.00%
CLOS MENNEVEUX 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	819 643 396	100.00%	100.00%
L'ABAYETTE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	819 659 053	100.00%	100.00%
LE CLOS KENNEDY 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	823 429 071	100.00%	100.00%
LE CLOS BASTION 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	823 430 921	100.00%	100.00%
CLOS DE LA CONVENTION 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	824 418 362	100.00%	100.00%
EDEN 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	827 757 642	100.00%	100.00%
LILAS 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	827 733 833	100.00%	100.00%
ODYSSEE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	827 733 825	100.00%	100.00%
L'AUBE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	840 999 080	100.00%	0.00%
LE JARDIN DES FLEURS 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	841 002 991	100.00%	0.00%
LE CLOS DES ROSES	841 002 884	100.00%	0.00%



167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER			
BELBOSC 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	833 821 697	50.10%	0.00%
MARMANDE GALERIE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	837 919 315	100.00%	0.00%
VERDUN 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	827 733 825	99.00%	0.00%
L'UNION 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	815 197 934	50.17%	0.00%
LE CLOS MAXIME 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	501 737 969	50.00%	0.00%
LE GABRIEL 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	840 999 072	100.00%	0.00%

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

#### 3.1 Dates d'arrêté des comptes

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

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

Le chiffre d'affaires consolidé représente le montant de l'activité de promotion de logements sociaux, après élimination des opérations intra-groupe. Le chiffre d'affaires et le résultat sont appréhendés selon la méthode préférentielle, recommandée par le règlement CRC n°99-02, du retraitement à l'avancement des contrats long terme.

- Chiffre d'affaires et marge à l'avancement

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

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

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

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

La marge à terminaison est déterminée par différence entre :

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

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

- Coûts de structure

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

- Frais financiers

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

- Pertes à terminaison

Dans le cas où une perte est identifiée sur un contrat déficitaire, elle est provisionnée dès l'exercice d'identification pour la partie du contrat restant à exécuter à la clôture. La provision est calculée à partir de la marge nette négative du programme, retraitée des frais financiers futurs et est ajustée à chaque clôture ultérieure en fonction du dégagement du résultat comptable de l'opération et des éventuelles évolutions de la marge projetée, telle qu'indiquée par le budget de programmes remis à jour. La perte à terminaison est comptabilisée au poste de « Provisions » au passif du bilan.

- Etudes préalables

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

### 3.3 Immobilisations incorporelles et corporelles

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

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

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

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

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

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

### 3.4 Immobilisations financières

Il s'agit de dépôts et cautionnements versés.

### 3.5 Stocks

- Promotion immobilière en cours de construction

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

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

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

- Pertes de valeur

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

### 3.6 Créances

- Créances clients

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

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

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

### 3.7. Valeurs mobilières de placement

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

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

### 3.8. Imposition différée

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

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

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

### 3.9. Provisions pour risques et charges

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

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

### 3.10. Information sectorielle

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

### 3.11. Engagement retraite

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

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

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

##### NOTE 1 : Actif immobilisé

##### 1.1 Immobilisations incorporelles

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

##### 1.2 Immobilisations corporelles

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

### 1.3 Immobilisations financières

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

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

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

#### NOTE 3 : Clients et comptes rattachés

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

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

#### NOTE 4 : Autres créances et comptes de régularisation

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

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

## NOTE 5 : Valeurs mobilières de placement et disponibilités

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

## NOTE 6 : Capitaux propres consolidés

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

### Evolution du nombre d'actions :

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

## NOTE 7 : Provisions

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

## NOTE 8 : Emprunts et dettes financières

### - Ventilation par nature

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

## - Ventilation par échéance

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

## NOTE 9 : Dettes fournisseurs et comptes rattachés

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

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

## NOTE 10 : Autres dettes et comptes de régularisation

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

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

## NOTE 11 : Chiffre d'affaires

En milliers euros	31 décembre 2018	31 décembre 2017
France	51 735	27 916
International	0	0
<b>Total Chiffre d'affaires</b>	<b>51 735</b>	<b>27 916</b>



## NOTE 12 : Achats consommés

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

## NOTE 13 : Charges de personnel

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

## NOTE 14 : Effectifs moyens

	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Cadres	14	7
Employés	7	7
<b>Total des effectifs</b>	<b>21</b>	<b>14</b>

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

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

## NOTE 16 : Charges et produits financiers

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

## NOTE 17 : Charges et produits exceptionnels

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

## NOTE 18 : Impôts sur le résultat

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

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

### - Ventilation des impôts différés nets comptabilisés par grandes catégories

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

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

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

## NOTE 19 : Résultat par action

### - Résultat de base par action

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

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

	Nombre de titres
Actions	10 125 000
Actions propres	-
<b>Nombre pondéré d'actions en circulation</b>	<b>10 125 000</b>

### - Résultat dilué par action

Le résultat dilué par action est calculé en divisant le résultat net part du Groupe par le nombre d'actions en circulation majoré de toutes les actions ordinaires potentielles dilutives.

Les actions potentielles dilutives comprennent notamment les BSPCE, les stocks options, les bons de souscription d'actions émis par le Groupe ainsi que les actions gratuites.

## NOTE 20 : Engagements hors bilan

En milliers d'euros	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Engagements donnés	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**NOTE 21 : 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 22 : Faits marquants survenus après la clôture de la période**

Le 30 janvier 2019, la Résidence « Pierre et Marie Curie » à Beaurains dans le département du Pas-de-Calais s'est agrandie avec la livraison de 4 logements locatifs sociaux supplémentaires au bailleur SIA HABITAT.

Le 5 mars 2019 le Groupe UNITI a livré la Résidence « Le Clos d'Enguérand » à Lagny-sur-Marne dans le département de Seine-et-Marne (33 logements locatifs sociaux) au bailleur Groupe FSM-Foyer de Seine et Marne.

**NOTE 23 : Transactions entre parties liées**

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

## 20.2 Comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017

### ■ Bilan consolidé

ACTIF En milliers d'euros	Note	31-déc-17 Net	31-déc-16 Net
<b>CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ</b>		-	-
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>			
Ecart d'acquisition		254	-
Concessions, brevets, marques & droits similaires		1	15
Autres immobilisations incorporelles		230	-
<b>Total Immobilisations incorporelles</b>	<b>1.1</b>	<b>485</b>	<b>15</b>
Autres immobilisations corporelles		22	30
<b>Total immobilisations corporelles</b>	<b>1.2</b>	<b>22</b>	<b>30</b>
Immobilisations financières	1.3	1 200	182
<b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ</b>		<b>1 707</b>	<b>228</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>			
Stocks	2	3 001	2 993
Clients et comptes rattachés	3	25 273	13 700
Autres créances et comptes de régularisation	4	10 610	6 133
Disponibilités	5	2 254	2 619
<b>TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT</b>		<b>41 138</b>	<b>25 445</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>42 845</b>	<b>25 673</b>

PASSIF En milliers d'euros	Note	31-déc-17	31-déc-16
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital social		1 013	1 000
Réserves consolidées		173	(1 289)
Autres réserves		-	-
Résultat Groupe		361	-
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>	<b>6</b>	<b>1 547</b>	<b>(289)</b>
<b>INTÉRÊTS MINORITAIRES</b>		<b>(62)</b>	<b>44</b>
<b>PROVISIONS</b>	<b>7</b>	<b>4 031</b>	<b>4 281</b>
<b>DETTES</b>			
Emprunts et dette financières	8	17 444	3 104
Dettes financières et comptes rattachés	9	9 431	9 001
Autres dettes et comptes de régularisation	10	10 455	9 531
<b>TOTAL DES DETTES</b>		<b>37 330</b>	<b>21 637</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>42 845</b>	<b>25 673</b>

▪ Compte de résultat consolidé

COMPTE DE RESULTAT en K€	Note	31-déc-17
Chiffre d'affaires	11	27 916
Autres produits d'exploitation		2
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>27 918</b>
Achats consommés - Filiales projet	12	(22 205)
Achats consommés - Holdings	12	(2 574)
Autres charges d'exploitation		(17)
Impôts et taxes		(489)
Charges de personnel	13	(961)
Dotations / Reprises aux amortissements et provisions	15	909
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION</b>		<b>(25 337)</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>2 581</b>
(Charges) et produits financiers	16	(584)
(Charges) et produits exceptionnels	17	(285)
Impôts sur les résultats	18	(1 375)
<b>RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉS</b>		<b>338</b>
Intérêts minoritaires		23
<b>RÉSULTAT NET (part du Groupe)</b>		<b>361</b>
Résultat par action en euros	19	0,04
Résultat dilué par action en euros	19	0,04

■ Tableau des flux de trésorerie consolidé

En milliers d'euros	31-déc-17
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>	
Résultat net des sociétés intégrées	338
<i>Eliminations des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :</i>	
Amortissements et provisions	(834)
Variation des impôts différés	1 016
Plus ou moins-values de cession, nettes d'impôt	-
<b>= Marges brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>	<b>520</b>
<i>Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité :</i>	
Stocks	(8)
Créances d'exploitation	(16 041)
Dettes d'exploitation	1 353
<b>= Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>(14 176)</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>	
Acquisitions d'immobilisations	
<i>Incorporelles</i>	(230)
<i>Corporelles</i>	(6)
<i>Financières</i>	(1 018)
Cessions d'immobilisations, nettes d'impôt	-
Incidence des variations de périmètre	(338)
<b>= Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>(1 592)</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	
	-
Augmentation/Réduction de capital en numéraire	
	-
Emission d'instruments de capitaux propres	
	1 477
Variations des emprunts et dettes financières divers	
	13 922
<b>= Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>15 399</b>
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	
	<b>(369)</b>
Trésorerie d'ouverture	
	2 611
Trésorerie de clôture (Note 5)	
	2 242
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>(369)</b>

## ■ Tableau de variation des capitaux

En milliers d'euros	Capital	Réserves consolidés	Autres Réserves	Résultat de l'exercice	Total Part Groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux Propres
<b>Situation au 31.12.2016</b>	<b>1 000</b>	-	<b>(1 289)</b>	-	<b>(289)</b>	<b>44</b>	<b>(254)</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	-	-	-	<b>361</b>	<b>361</b>	<b>(23)</b>	<b>338</b>
Affectation du résultat	-	-	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation de capital	13	-	(13)	-	-	-	-
Emission d'instruments de capitaux propres	-	-	1 477	-	1 477	-	1 477
Variations de périmètre	-	-	(2)	-	(2)	(84)	(85)
<b>Situation au 31.12.2017</b>	<b>1 013</b>	-	<b>173</b>	<b>361</b>	<b>1 547</b>	<b>(62)</b>	<b>1 485</b>

## ■ Annexes

### 1 - GENERALITES ET COMPARABILITE

#### 1.1 Généralités

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

Le 19 mai 2015, la société UNITI s'est introduite à la Bourse de Paris Euronext ACCESS, au prix de 5,21€ l'action. La valeur globale de la société était évaluée à 52,1 millions d'Euros au jour de son introduction, (10 millions d'actions). Au 31 décembre 2017, le cours de l'action s'établit à 3,85€.

Pour information, les émetteurs cotés sur Paris Euronext ACCESS (marché non réglementé) ont le choix de publier leurs comptes consolidés selon les règles françaises ou selon le référentiel IFRS.

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

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

#### 1.2 Comparabilité

Néant.

#### 1.3 Faits marquants

Au cours de l'exercice 2017, 7 projets ont été livrés : Coquelicot à Agde, Mas Bedos à Vias, Eglantine à l'Isle-sur-la-Sorgue, Anemone à Rivesaltes et Bégonia à Chateaurenard.

Monsieur Hervé Gévaudan co-actionnaire majoritaire a cédé ses parts de la société UNITI en décembre 2017.



Les parts ont été rachetées par la MUTUAL COLORS CAPITAL PARTNERS qui devient actionnaire à hauteur de 20%, et par la holding ETABLISSEMENTS ORIA qui devient ainsi actionnaire majoritaire à hauteur de 63%.

Monsieur Georges BESSON a été nommé Président du Conseil de Surveillance en décembre 2017.

Monsieur Stéphane ORIA a été nommé Président du Directoire en décembre 2017.

## 2 - PRINCIPES DE CONSOLIDATION

### 2.1. Périmètre de consolidation

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

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

### 2.2 Liste des sociétés consolidées

SOCIÉTÉS	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2017	% d'intérêt Décembre 2016
UNITI SA 28 AV DE FRIEDLAND, 75008 PARIS	789 821 535	100.00%	100.00%
ANEMONE SCCV 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	793 986 514	95.00%	95.00%
BEGONIA SCCV 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	797 698 628	100.00%	95.00%
CLOS D'ALEXANDRA SCCV 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	790 154 629	100.00%	100.00%
CLOS D'AMANDINE SCCV 2 RUE DU SAPHIR, 34300 AGDE	753 772 086	95.00%	95.00%
CLOS D'ENQUERAND SAS 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	790 358 345	89.23%	89.23%
COQUELICOT SCCV 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	798 169 991	100.00%	95.00%
EGLANTINE SAS 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	805 100 492	100.00%	88.82%
RESIDENCE GIANNI SCCV 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	790 084 263	95.00%	95.00%
CLOS SAINT JACQUES SCCV 9 QUAI LOUIS PASTEUR, 34200 SETE	752 361 220	100.00%	100.00%
MAS BEDOS EURL 2 RUE DU SAPHIR, 34300 AGDE	802 187 468	100.00%	100.00%
CLOS DES OLIVIERS SARL 2 RUE DU SAPHIR, 34300 AGDE	800 203 564	98,02%	98,02%
TOULON ESTEREL SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	810 220 384	100.00%	100.00%
FONCIERE UNITI SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	810 996 413	100.00%	100.00%

GUSTAVE EIFFEL SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	811 174 366	100.00%	100.00%
STANDING SENIORS SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	811 324 946	100.00%	100.00%
UNITI ACCESSION SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	811 396 019	100.00%	100.00%
DRAGUIGNAN ESTEREL SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	811 401 413	100.00%	100.00%
FAC SAINT JEROME SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	811 892 157	100.00%	100.00%
CLAUDE MONET SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	811 892 157	100.00%	100.00%
SAIN BEL TILLION SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	811 822 782	100.00%	100.00%
CLOS DE JADE SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	812 254 647	100.00%	100.00%
RESIDENCE LES CAMELIAS SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	812 254 647	100.00%	100.00%
L'EMERAUDE SASU 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	812 255 941	100.00%	100.00%
CLOS MARION 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	812 255 917	100.00%	100.00%
SENAS ALPILLES 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	810 183 590	100.00%	100.00%
L'AMARYLLIS 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	820 406 312	100.00%	100.00%
L'OPALE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	818 614 885	100.00%	100.00%
LE DOMAINE DES PINS 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	818 615 015	100.00%	100.00%
LES JARDINS D'IRIS 1 RUE DE LA CROIX DE LA MISSION, 34210 OUPIA	478 556 657	100.00%	100.00%
RESIDENCE SAINT JULIEN 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	819 550 203	100.00%	100.00%
LES TERRASSES DE KASSANDRA 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	819 586 991	100.00%	100.00%
GRENADE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	819 617 796	100.00%	100.00%
RESIDENCE DIEGO 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	819 698 069	100.00%	100.00%
LE CLOS MATTY 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	819 697 871	100.00%	100.00%
LE JARDIN D'AMBRE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	819 839 101	100.00%	100.00%
LES JARDINS DE CLEIA 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	812 233 062	100.00%	100.00%
LES JARDINS D'EMILIE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	820 367 613	100.00%	100.00%
SEQUOIA 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	820 366 557	100.00%	100.00%
LE SQUARE CRISTAL 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	820 377 356	100.00%	100.00%

RESIDENCE CASSIOPEE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	820 430 189	100.00%	100.00%
L'AGATE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	820 430 080	100.00%	100.00%
ANTARES 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	821 059 227	100.00%	100.00%
HARMONY 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	821 064 953	100.00%	100.00%
ALHENA 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	821 215 985	100.00%	100.00%
EUCALYPTUS 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	821 611 803	100.00%	100.00%
ASTILBE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	821 648 177	100.00%	100.00%
L'ORANGER 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	821 622 362	100.00%	100.00%
LE CLOS D'ESMEE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	822 401 048	100.00%	100.00%
OUSSEA 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	822 989 091	100.00%	100.00%
LE CLOS DE LORENE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	823 032 057	100.00%	100.00%
LE LOUISIANE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	822 989 109	100.00%	100.00%
LE CLAUDE SAINT AMAND 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	531 728 350	99.99%	99.99%
UNITI NORD DE France 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	813 808 417	100.00%	100.00%
PIERRE ET MARIE CURIE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	817 544 273	100.00%	100.00%
CLOS MENNEVEUX 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	819 643 396	100.00%	100.00%
L'ABAYETTE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	819 659 053	100.00%	100.00%
LE CLOS KENNEDY 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	823 429 071	100.00%	100.00%
LE CLOS BASTION 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	823 430 921	100.00%	100.00%
CLOS DE LA CONVENTION 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	824 418 362	100.00%	100.00%
EDEN 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	827 757 642	100.00%	-
LILAS 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	827 733 833	100.00%	-
ODYSSEE 167 RUE MEHDI BEN BARKA, 34070 MONTPELLIER	827 733 825	100.00%	-

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

#### 3.1 Dates d'arrêtés des comptes

Les sociétés consolidées clôturent leurs comptes annuels le 31 décembre 2017.

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

Le chiffre d'affaires consolidé représente le montant de l'activité de promotion de logements sociaux, après élimination des opérations intra-groupe. Le chiffre d'affaires et le résultat sont appréhendés selon la méthode préférentielle, recommandée par le règlement CRC n°99-02, du retraitement à l'avancement des contrats long terme.

- Chiffre d'affaires et marge à l'avancement

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

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

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

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

La marge à terminaison est déterminée par différence entre :

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

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

- Coûts de structure

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

- Frais financiers

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

- Pertes à terminaison

Dans le cas où une perte est identifiée sur un contrat déficitaire, elle est provisionnée dès l'exercice d'identification pour la partie du contrat restant à exécuter à la clôture. La provision est calculée à partir de la marge nette négative du programme, retraitée des frais financiers futurs et est ajustée à chaque clôture ultérieure en fonction du dégagement du résultat comptable de l'opération et des éventuelles évolutions de la marge projetée, telle qu'indiquée par le budget de programmes remis à jour. La perte à terminaison est comptabilisée au poste de « Provisions » au passif du bilan.

- Etudes préalables

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

### 3.3. Immobilisations incorporelles et corporelles

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

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

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

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

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

### 3.4. Immobilisations Financières

Il s'agit de dépôts et cautionnements versés.

### 3.5. Stocks

- Promotion immobilière en cours de construction

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

Le prix de revient comprend l'ensemble des coûts engagés pour la réalisation des programmes qui sont comptabilisés en charges de période. Il inclut les frais financiers relatifs aux acquisitions foncières. Les études préalables au lancement des opérations de promotion sont incluses dans les stocks si la probabilité de réalisation de l'opération est élevée. Dans le cas contraire, en cas de risque de désistement, ces frais sont constatés en charges de l'exercice par le biais d'une dépréciation.

- Pertes de valeur

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

### 3.6. Créances

- Créances clients

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

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

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

### 3.7. Valeurs mobilières de placement

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

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

### 3.8. Imposition différée

Les impôts différés sont calculés selon la méthode du report variable qui tient compte pour le calcul des conditions d'imposition connues à la clôture de l'exercice. Les taux d'impôts différés utilisés au 31/12/2017 sont les taux en vigueur.

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

### 3.9. Provisions pour risques et charges

Une provision est comptabilisée dès lors qu'il existe une obligation du Groupe UNITI, résultant d'événements passés, dont l'extinction devrait se traduire pour le Groupe par une sortie de ressources probable sans contrepartie au moins équivalente et dont le montant peut être estimé de façon fiable. Les risques identifiés font l'objet d'un suivi régulier permettant d'arrêter le montant des provisions estimées nécessaires.

### 3.10. Information sectorielle

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

### 3.11. Engagement retraite

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

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

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

### NOTE 1: Actif immobilisé

#### 4.1 Immobilisations incorporelles

En milliers d'euros	Solde au 31 décembre 2016	Augmentations	Sorties	Variations de périmètre	Reclassement	Solde au 31 décembre 2017
Concessions, brevets	44	-	-	-	-	44
Autres immobilisations incorporelles	1	230	-	-	-	231
<b>BRUT</b>	<b>45</b>	<b>230</b>	-	-	-	<b>275</b>
Concessions, brevets	(29)	(15)	-	-	-	(43)
Autres immobilisations incorporelles	(1)	-	-	-	-	(1)
<b>AMORTISSEMENT</b>	<b>(29)</b>	<b>(15)</b>	-	-	-	<b>(44)</b>
<b>NET</b>	<b>15</b>	<b>215</b>	-	-	-	<b>231</b>

#### 4.2 Immobilisations corporelles

En milliers d'euros	Solde au 31 décembre 2016	Augmentations	Sorties	Variations de périmètre	Reclassement	Solde au 31 décembre 2017
Mobilier, matériel de bureau, matériel informatique	1	-	-	-	-	1
Autres immobilisations corporelles	46	6	-	-	-	52
<b>BRUT</b>	<b>47</b>	<b>6</b>	-	-	-	<b>53</b>
Mobilier, matériel de bureau, matériel informatique	-	-	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	(16)	(14)	-	-	-	(30)
<b>AMORTISSEMENT</b>	<b>(16)</b>	<b>(14)</b>	-	-	-	<b>(31)</b>
<b>NET</b>	<b>30</b>	<b>(8)</b>	-	-	-	<b>22</b>

#### 4.3 Immobilisations financières

En milliers d'euros	Solde au 31 décembre 2016	Augmentations	Sorties	Variations de périmètre	Reclassement	Solde au 31 décembre 2017
Titres de participation	3	1 018	-	-	-	1 021
Autres créances rattachées	-	-	-	-	-	-
Prêts, cautionnements et autres créances > 1 an	-	-	-	-	-	-
Prêts, cautionnements et autres créances > 1 an	179	-	-	-	-	179
<b>BRUT</b>	<b>182</b>	<b>1 018</b>	-	-	-	<b>1 200</b>
<b>PROVISIONS</b>	-	-	-	-	-	-
<b>NET</b>	<b>182</b>	<b>1 018</b>	-	-	-	<b>1 200</b>

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

En milliers d'euros	31-déc-17	31-déc-16
En-cours de production	3 001	3 016
Dépréciation sur stocks	-	(23)
<b>Valeur nette stocks des en-cours</b>	<b>3 001</b>	<b>2 993</b>

**NOTE 3 : Clients et comptes rattachés**

En milliers d'euros	31-déc-17	31-déc-16
Brut	25 467	13 894
Provisions	(194)	(194)
<b>Total net clients et comptes rattachés</b>	<b>25 273</b>	<b>13 700</b>

**NOTE 4 : Autres créances et comptes de régularisation**

En milliers d'euros	31-déc-17	31-déc-16
Créances fiscales et sociales	6 220	2 895
Impôts différés	507	859
Autres créances d'exploitation	1 536	1 550
Charges constatées d'avance	1 530	67
Autres créances	816	762
<b>Total valeur brute</b>	<b>10 610</b>	<b>6 133</b>
Provisions	-	-
<b>Total net des autres créances et comptes de régularisation</b>	<b>10 610</b>	<b>6 133</b>

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

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

En milliers d'euros	31-déc-17	31-déc-16
Valeurs mobilières de placement	-	-
Disponibilités	2 254	2 619
<b>Total de la trésorerie active</b>	<b>2 254</b>	<b>2 619</b>
Concours bancaires courants	(12)	(8)
<b>Total de la trésorerie passive</b>	<b>(12)</b>	<b>(8)</b>
<b>Total trésorerie nette (Bilan)</b>	<b>2 242</b>	<b>2 611</b>



## NOTE 6 : Capitaux propres consolidés

Au 31 décembre 2017, le capital de la Société UNITI S.A. est composé de 10 125 000 actions d'une valeur nominale de 0,10 Euro, entièrement libéré.

Evolution du nombre d'actions :

En nombre d'actions	31-déc-17
A l'ouverture de l'exercice	10 000 000
Augmentation de capital	125 000
Diminution de capital	-
<b>A la clôture de l'exercice</b>	<b>10 125 000</b>

## NOTE 7 : Provisions

En milliers d'euros	Provisions pour pertes à terminaison	Provisions pour autres charges et litiges	Impôts différés passifs	Total
<b>Situation au 31.12.2016</b>	<b>3 167</b>	<b>743</b>	<b>371</b>	<b>4 281</b>
Dotations	-	1 623	-	1 623
Reprises utilisées	(608)	(1 930)	-	(2 538)
Reprises non utilisées	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	-	-
Variation	-	-	664	664
<b>Situation au 31.12.2017</b>	<b>2 559</b>	<b>436</b>	<b>1 036</b>	<b>4 031</b>

## NOTE 8 : Emprunts et dettes financières

- Ventilation par nature

En milliers d'euros	31-déc-17	31-déc-16
Emprunts obligataires	14 546	2 497
Emprunts auprès des établissements de crédit	1 926	447
Autres emprunts et dettes assimilées	919	111
Concours bancaires (trésorerie passive)	12	8
Dettes rattachées à des participations	41	41
<b>Total des emprunts et des dettes financières</b>	<b>17 444</b>	<b>3 104</b>

- Ventilation par échéance

En milliers d'euros	31-déc-17	31-déc-16
Emprunts et dettes à moins d'un an	8 818	1 820
Emprunts et dettes de 1 à 5 ans	5 350	1 284
Emprunts et dettes à plus de cinq ans	3 276	-
<b>Total des emprunts et des dettes financières</b>	<b>17 444</b>	<b>3 104</b>

**NOTE 9 : Dettes fournisseurs et comptes rattachés**

En milliers d'euros	31-déc-17	31-déc-16
Dettes fournisseurs	9 431	9 001
<b>Total des dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>9 431</b>	<b>9 001</b>

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

**NOTE 10 : Autres dettes et comptes de régularisation**

En milliers d'euros	31-déc-17	31-déc-16
Impôts sur les bénéfices	618	845
Avances et acomptes reçus sur commandes	82	-
Dettes fiscales et sociales	5 530	3 163
Autres dettes	4 225	5 523
Produits constatés d'avance	-	-
<b>Total des autres dettes et comptes de régularisation</b>	<b>10 455</b>	<b>9 531</b>

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

**NOTE 11 : Chiffre d'affaires**

En milliers d'euros	31-déc-17
France	27 916
International	-
<b>Total chiffre d'affaires</b>	<b>27 916</b>

**NOTE 12 : Achats consommés**

En milliers d'euros	31-déc-17
Achat m.p., fourniture & aut. appro.	(8 870)
Achats études & prestations de services	(11 666)
Achats non stockés matériels & fourniture	(13)
Redevances de crédit-bail	(3)
Locations et charges locatives	(1)
Entretien et réparations	(4)
Primes d'assurance	(287)
Rémun. d'intermédiaires & honoraires	(1 198)
Honoraires des commissaires aux comptes	(71)
Pub. Publication, relations publiques	(2)
Déplacement, missions et réceptions	(1)
Services bancaires et assimilés	(70)
Autres charges externes	(19)
<b>Total des achats consommés - Filiales Projet</b>	<b>(22 205)</b>
Autres achats et charges externes	(2 574)
<b>Total des achats consommés - Holdings</b>	<b>(2 574)</b>

### NOTE 13 : Charges de personnel

En milliers d'euros	31-déc-17
Salaires et traitements	(686)
Charges sociales	(261)
Autres charges de personnel	(14)
<b>Total Charges de personnel</b>	<b>(961)</b>

### NOTE 14 : Effectifs moyens

Effectifs moyens	31-déc-17	31-déc-16
Cadres	7	6
Agent de maîtrise	-	-
Employés	7	6
Ouvriers	-	-
Apprentis	-	1
<b>Total des effectifs</b>	<b>14</b>	<b>13</b>

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

En milliers d'euros	31-déc-17
<b>Dotations aux amortissements et aux provisions</b>	
- immobilisations incorporelles	(15)
- immobilisations corporelles	(14)
- actif circulant	(1 395)
- risques et charges	(1 623)
<b>Total des dotations aux amortissements et aux provisions</b>	<b>(3 047)</b>
<b>Reprises sur amortissements et sur provisions</b>	
- actif circulant	1 418
- risques et charges	2 538
<b>Total des reprises sur amortissements et sur provisions</b>	<b>3 956</b>
<b>Total dotations / reprises aux amortissements et aux provisions</b>	<b>909</b>

### NOTE 16 : Charges et produits financiers

En milliers d'euros	31-déc-17
Revenus des VMP	3
Autres produits financiers	92
<b>Total des produits financiers (hors charges)</b>	<b>95</b>
Intérêts des emprunts et des découverts	(267)
Autres charges financières	(360)
Dotations financières	(52)
<b>Total des charges financières (hors change)</b>	<b>(679)</b>
<b>Total des charges et produits financiers</b>	<b>(584)</b>

## NOTE 17 : Charges et produits exceptionnels

En milliers d'euros	31-déc-17
Produits exceptionnels	
Produits de cession de titres	2
Autres produits exceptionnels	523
<b>Total</b>	<b>525</b>
Charges exceptionnelles	
VNC des titres cédés	(2)
Autres produits exceptionnels	(807)
<b>Total</b>	<b>(809)</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>(285)</b>

## NOTE 18 : Impôts sur le résultat

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

En milliers d'euros	31-déc-17
Impôt exigible	(359)
Impôt différé	(1 016)
<b>Total des impôts sur les résultats</b>	<b>(1 375)</b>

- Ventilation des impôts différés nets comptabilisés par grandes catégories

En milliers d'euros	31-déc-17
Retraitement (méthode à l'avancement)	(1 016)
<b>Total des impôt différés nets</b>	<b>(1 016)</b>

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

En milliers d'euros	31-déc-17
Résultat net des entreprises intégrées (avant amortissement des écarts d'acquisition)	338
<b>Impôts sur les résultats (charge)</b>	<b>1375</b>
Résultat avant impôt des entreprises intégrées	1 713
<b>Charge d'impôt théorique à 33.33%</b>	<b>571</b>
- Différences permanentes	(235)
- Activation de déficits fiscaux antérieurs	-
- Déficit non activés	1 065
- Autres	(26)
<b>Charge ou produit d'impôt réel</b>	<b>1 375</b>

## NOTE 19 : Résultat par action

- Résultat de base par action

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

En euros	31-déc-17
Résultat net part du Groupe	361 162
Nombre pondéré d'actions en circulation	10 125 000
Résultat de base par action	0,0357

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

- Résultat dilué par action

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

## NOTE 20 : Engagements hors bilan

En milliers d'euros	31-déc-15	31-déc-14
Engagements donnés	-	-
Total	-	-

## NOTE 21 : 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. Au titre de l'exercice 2017, les mandataires sociaux n'ont bénéficié d'aucun régime complémentaire de retraite spécifique, et, il n'est pas prévu de leur verser des jetons de présence. Il n'existe pas de primes d'arrivée et/ou de départ.

## NOTE 22 : Faits marquants survenus après la clôture de la période

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

## NOTE 23 : Transactions entre parties liées

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

## 20.3 Vérification des informations financières historiques annuelles

### 20.3.1 Rapport des commissaires aux comptes – Exercice clos le 31 décembre 2018

#### 20.3.1.1 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés clos au 31 décembre 2018

**CAILLETTE Fabrice**

**COMMISSAIRE AUX COMPTES**

Inscrit à la Compagnie Régionale des  
Commissaires aux comptes de Nîmes  
ZAE de Rochebelle  
30120 AVEZE

**SA UNITI**

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

### **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS**

*Exercice clos au 31/12/2018*

Aux actionnaires,

#### **Opinion**

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

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

#### **Fondement de l'opinion**

##### ***Référentiel d'audit***

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

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

##### ***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous

n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

### **Justification des appréciations**

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

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

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

Nous attirons également votre attention sur les précisions apportées dans l'annexe en note 3

« Principes comptables et méthodes d'évaluation », votre groupe a recours à des estimations établies en fonction des informations disponibles lors de l'établissement de ses comptes consolidés. Ces estimations portent notamment sur :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à AVEZE, le 12 juin 2019



*20.3.1.2 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2018*

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

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

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES  
COMPTES ANNUELS**  
*Exercice clos au 31/12/2018*

Aux actionnaires,

**Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société **SA UNITI** relatifs à l'exercice clos le 31/12/2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels 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 de la société **SA UNITI** à la fin de cet exercice.

**Fondement de l'opinion**

***Référentiel d'audit***

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

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

***Indépendance***

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

## Justification des appréciations

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

Nous avons concentré nos contrôles sur les points suivants : **l'analyse du financement, le cycle clients, les états de suivi des programmes, les relations entre les parties liées du groupe, les filiales et les provisions pour dépréciation des actifs**. Ces contrôles n'ont pas révélé d'erreur significative.

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

Nous attirons également votre attention sur les précisions apportées dans l'annexe sur les provisions pour dépréciations des comptes clients figurant au titre II « Principes, règles et méthodes comptables » point 4- « Modes et méthodes d'évaluation » paragraphe « Créances, dettes et liquidités ».

Ainsi que sur la partie concernant les garanties données figurant dans l'annexe au titre « autres informations » au paragraphe « autres garanties données ».

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

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

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

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

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

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels 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 annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels 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 annuels 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 annuels ;
- 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 annuels 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 annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à AVEZE, le 12 juin 2019  
Le Commissaire aux comptes  
Fabrice CAILLETTE

## 20.3.2 Rapport des commissaires aux comptes – Exercice clos le 31 décembre 2017

**CAILLETTE Fabrice**

**COMMISSAIRE AUX COMPTES**

Inscrit à la Compagnie Régionale des  
Commissaires aux comptes de Nîmes  
ZAE de Rochebelle 30120 AVEZE

**SA UNITI**

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

### **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**

*Exercice clos au 31/12/2017*

Aux actionnaires,

#### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société **SA UNITI** relatifs à l'exercice clos le 31/12/2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels 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 de la société **SA UNITI** à la fin de cet exercice.

#### **Fondement de l'opinion**

##### ***Référentiel d'audit***

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

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

##### ***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

## Justification des appréciations

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

Nous avons concentré nos contrôles sur les points suivants : **l'analyse du financement, le cycle clients, les états de suivi des chantiers, les relations entre les parties liées du Groupe, les filiales et les provisions pour dépréciation des actifs**. Ces contrôles n'ont pas révélé d'erreur significative.

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

Nous attirons également votre attention sur les précisions apportées dans l'annexe sur les provisions pour dépréciations des comptes clients figurant au titre II « Principes, règles et méthodes comptables » point 4-« Modes et méthodes d'évaluation »>> paragraphe « Créances, dettes et liquidités ». Ainsi que sur la partie concernant les garanties données figurant dans l'annexe au titre « autres informations » au paragraphe « autres garanties données ».

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

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

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

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

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels 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 annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs. Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société **SA UNITI** à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels 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 annuels 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 annuels ;
- 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 annuels 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 annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à AVEZE, le 6 juillet 2018  
Le Commissaire aux comptes,  
Fabrice CAILLETTE

#### 20.4 Date des dernières informations financières

Les dernières informations financières vérifiées sont celles relatives aux comptes clos le 31 décembre 2018 présentées au paragraphe 20.1. du présent Document.

Celles-ci ont fait l'objet d'un audit par les Commissaires aux Comptes de la Société dont le rapport figure au paragraphe 20.3.1.

#### 20.5 Politique en matière de dividendes

La Société n'a distribué aucun dividende au titre des trois derniers exercices.

#### 20.6 Procédures judiciaires et d'arbitrages

La Société ne fait l'objet d'aucune procédure judiciaire ou d'arbitrage.

#### 20.7 Changement significatif de la situation financière ou commerciale

Néant.

## 21 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

### 21.1 Capital social et actions

#### **Article 7 : Apports**

Lors de la constitution de la Société, il a été fait apport en numéraire de 100 000 €.

Suivant décision de la collectivité des associés réunie en assemblée générale extraordinaire le 9 février 2015, le capital a été augmenté de 900 000 € et porté à 1 000 000 €.

Par décision du Directoire du 4 septembre 2017, agissant sur délégation de l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire des actionnaires du 30 juin 2016, le capital social a été augmenté de 12 500€ par émission de 125 000 actions nouvelles par prélèvement sur les réserves, le portant ainsi à la somme de 1 012 500 €.

Selon délibérations du Conseil d'administration en date du 11 juillet 2019, agissant sur délégation de compétence conférée par l'Assemblée Générale Mixte en date du 28 juin 2019, le capital social a été augmenté de 227 629 € pour le porter de 1 012 500 € à 1 240 129 € par émission de 2 276 290 actions de 0,10 € de nominal.

#### **Article 8 : Capital Social**

Le capital social est fixé à la somme de 1 240 129 €.

Il est divisé en 12 401 290 actions de 0,10 € chacune, entièrement libérées et de même catégorie.

#### **Article 9 : Modifications du capital social**

1 - Le capital social peut être augmenté ou réduit par tous procédés et selon toutes modalités prévues par la loi.

L'Assemblée Générale Extraordinaire est seule compétente pour décider, sur le rapport du Conseil d'administration, une augmentation de capital. Elle peut déléguer sa compétence ou ses pouvoirs au Conseil d'administration.

Les actionnaires ont proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des actions de numéraire émises pour réaliser une augmentation de capital, droit auquel ils peuvent renoncer à titre individuel. L'Assemblée Générale Extraordinaire peut décider de supprimer ce droit préférentiel de souscription dans les conditions légales.

2 - La réduction du capital est autorisée ou décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire et ne peut en aucun cas porter atteinte à l'égalité des actionnaires.

La réduction du capital à un montant inférieur au minimum légal ne peut être décidée que sous la condition suspensive d'une augmentation de capital destinée à amener celui-ci au moins au minimum légal, à moins que la Société ne se transforme en société d'une autre forme n'exigeant pas un capital supérieur au capital social après sa réduction.

A défaut, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société. Celle-ci ne peut être prononcée si au jour où le Tribunal statue sur le fond, la régularisation a eu lieu.

3 - Le capital social pourra être amorti en application des articles L. 225-198 et suivants du Code de commerce au moyen des sommes distribuables au sens de l'article L. 232-11 du Code de commerce.



## **Article 10 : Indivisibilité des actions – Usufruit**

1. Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société.

Les copropriétaires d'actions indivises sont représentés aux assemblées générales par l'un d'eux ou par un mandataire commun de leur choix. A défaut d'accord entre eux sur le choix d'un mandataire, celui-ci est désigné par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce statuant en référé à la demande du copropriétaire le plus diligent.

2. Le droit de vote attaché à l'action appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu-propiétaire dans les assemblées générales extraordinaires. Cependant, les titulaires d'actions dont la propriété est démembrée peuvent convenir entre eux de toute autre répartition pour l'exercice du droit de vote aux assemblées générales. En ce cas, ils devront porter leur convention à la connaissance de la Société par lettre recommandée adressée au siège social, la Société étant tenue de respecter cette convention pour toute assemblée qui se réunirait après l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi de la lettre recommandée, le cachet de La Poste faisant foi de la date d'expédition.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, le nu-propiétaire a le droit de participer à toutes les assemblées générales.

## **Article 11 : Droits et obligations attachés aux actions**

1. Chaque action donne droit dans les bénéfices et l'actif social à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

2. Les actionnaires ne sont responsables des pertes qu'à concurrence de leurs apports. Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe. La propriété d'une action comporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions des assemblées générales.

3. Les héritiers, créanciers, ayants droit ou autres représentant d'un actionnaire ne peuvent requérir l'apposition de scellés sur les biens et valeurs de la Société, ni en demander le partage ou la licitation. Ils ne peuvent en aucun cas s'immiscer dans les actes de son administration. Ils doivent pour l'exercice de leurs droits s'en remettre aux inventaires sociaux et aux décisions des assemblées générales.

4. Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, ou encore en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution d'actions, ou en conséquence d'une augmentation ou d'une réduction du capital, d'une fusion ou de toute autre opération, les titulaires d'actions isolées ou en nombre inférieur à celui requis ne pourront exercer ce droit qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du regroupement et, le cas échéant, de l'achat ou de la vente des actions nécessaires.

5. Les actions ayant une valeur nominale inférieure ou égale à un montant fixé par décret en Conseil d'Etat peuvent être regroupées. Ces regroupements sont décidés par les assemblées générales d'actionnaires dans les conditions prévues pour la modification des statuts et selon les dispositions réglementaires.

Ils comportent l'obligation, pour les actionnaires, de procéder aux achats ou aux cessions d'actions nécessaires pour réaliser le regroupement.

Si le ou les actionnaires ayant pris cet engagement et ne le remplissent pas, les opérations de regroupement peuvent être annulées à la demande de tout intéressé. Dans ce cas, les achats et les ventes de rompus peuvent être annulés à la demande des actionnaires qui y ont procédé ou de leurs

ayants cause, à l'exception des actionnaires défailants, sans préjudice de tous dommages-intérêts s'il y a lieu.

La valeur nominale des actions regroupées ne peut être supérieure à un montant fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour faciliter ces opérations, la Société doit, avant la décision de l'assemblée générale, obtenir d'un ou de plusieurs actionnaires l'engagement de servir pendant un délai de deux ans, au prix fixé par l'assemblée, la contrepartie tant à l'achat qu'à la vente des offres portant sur les rompus ou des demandes tendant à compléter le nombre de titres appartenant à chacun des actionnaires intéressés.

A l'expiration du délai fixé par le décret, les actions non présentées en vue de leur regroupement perdent leur droit de vote et leur droit au dividende est suspendu.

Les dividendes dont le paiement a été suspendu sont, en cas de regroupement ultérieur, versés aux propriétaires des actions anciennes dans la mesure où ils n'ont pas été atteints par la prescription.

Lorsque les propriétaires de titres n'ont pas la libre administration de leurs biens, la demande d'échange des anciens titres et les achats ou cessions de rompus nécessaires pour réaliser le regroupement sont assimilés à des actes de simple administration, sauf si les nouveaux titres sont demandés sous la forme au porteur en échange de titres nominatifs.

Les titres nouveaux présentent les mêmes caractéristiques et confèrent de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité les mêmes droits réels ou de créance que les titres anciens qu'ils remplacent.

Les droits réels et les nantissements sont reportés de plein droit sur les titres nouveaux attribués en remplacement des titres anciens qui en sont grevés.

6. Sauf interdiction légale, il sera fait masse, au cours de l'existence de la Société ou lors de sa liquidation, entre toutes les actions des exonérations et imputations fiscales ainsi que de toutes taxations susceptibles d'être supportées par la Société, avant de procéder à toute répartition ou remboursement, de telle manière que, compte tenu de la valeur nominale et de leur jouissance respectives, les actions de même catégorie reçoivent la même somme nette.

#### **Article 12 : *Forme des valeurs mobilières***

Si les actions de la Société ne sont pas admises à la négociation sur un marché, les valeurs mobilières émises par celle-ci et les actions sont obligatoirement nominatives.

Elles sont inscrites au nom de leur titulaire dans des comptes tenus par la Société ou par un mandataire désigné à cet effet.

Tout actionnaire peut demander la délivrance d'une attestation d'inscription en compte.

Si les actions de la Société sont admises à la négociation sur un marché réglementé ou un système multilatéral de négociation organisé, les actions sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire et donnent lieu à une inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

La Société est autorisée à demander à tout moment, auprès de l'organisme chargé de la compensation des titres, les renseignements prévus par la loi relatifs à l'identification des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote aux assemblées d'actionnaires.

#### **Article 13 : Libération des actions**

1. Toute souscription d'actions en numéraire est obligatoirement accompagnée du versement de la quotité minimale prévue par la loi et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission. Le surplus est payable en une ou plusieurs fois aux époques et dans les proportions qui seront fixées par le Conseil d'administration en conformité avec la loi. Les appels de fonds sont portés à la connaissance des actionnaires quinze jours au moins avant l'époque fixée pour chaque versement, par lettres recommandées avec demande d'avis de réception.

Lorsque les actions en numéraire ne sont pas libérées intégralement au moment de l'émission, elles doivent revêtir la forme nominative et demeurer sous cette forme jusqu'à leur entière libération.

Les versements sont effectués soit au siège social de la Société, soit en tout autre endroit indiqué à cet effet. Les actionnaires ont à toute époque, la faculté de se libérer par anticipation mais ils ne peuvent prétendre, à raison des versements par eux faits avant la date fixée pour les appels de fonds, à aucun droit au premier dividende.

2. A défaut de libération des actions à l'expiration du délai fixé par le Conseil d'administration, les sommes exigibles sont, de plein droit, productives d'intérêt au taux de l'intérêt légal, à partir de la date d'exigibilité, le tout sans préjudice des recours et sanctions prévus par la loi.

### **21.2 Disposition statutaires ou relatives aux membres des organes d'administration et de direction**

#### **Administration et représentation**

##### **Article 18 : Conseil d'administration**

1. Sauf dérogations légales, la Société est administrée par un Conseil d'administration de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus.

2. En cours de vie sociale, les administrateurs sont nommés ou renouvelés par l'assemblée générale ordinaire. Toutefois, en cas de fusion, des nominations d'administrateurs peuvent être effectuées par l'assemblée générale extraordinaire statuant sur l'opération.

3. Les administrateurs peuvent être actionnaires ou non de la société.

4. La durée des fonctions des administrateurs est de six (6) années.

Ces fonctions prennent fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat de l'administrateur intéressé.

Les administrateurs sont rééligibles. Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire.

5. Nul ne peut être nommé administrateur si, ayant dépassé l'âge de quatre-vingt-dix (90) ans sa nomination a pour effet de porter à plus d'un tiers des membres du Conseil le nombre d'administrateurs ayant dépassé cet âge. Si cette proportion est dépassée, l'administrateur le plus âgé

est réputé démissionnaire d'office à l'issue de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice au cours duquel le dépassement aura lieu.

6. Les administrateurs peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales. Les administrateurs personnes morales doivent, lors de leur nomination, désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était administrateur en son nom propre, le tout sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente.

Lorsque la personne morale administrateur met fin au mandat de son représentant permanent, elle doit notifier sans délai à la Société, par lettre recommandée, sa décision ainsi que l'identité de son nouveau représentant permanent. Il en est de même en cas de décès ou de démission du représentant permanent.

7 - En cas de vacance par décès ou démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateurs, le Conseil d'administration peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire en vue de compléter l'effectif du Conseil. Ces nominations doivent intervenir obligatoirement dans les trois mois de la vacance, lorsque le nombre des administrateurs est devenu inférieur au minimum statutaire, sans toutefois être inférieur au minimum légal.

Les nominations provisoires ainsi effectuées par le Conseil sont soumises à ratification de la plus prochaine assemblée générale ordinaire. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis restent cependant valables.

Lorsque le nombre d'administrateurs devient inférieur au minimum légal, les administrateurs restant en fonctions doivent convoquer immédiatement l'assemblée ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil.

L'administrateur nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

8. Les administrateurs personnes physiques ne peuvent exercer simultanément dans plus de cinq conseils d'administration ou de surveillance de sociétés anonymes ayant leur siège en France métropolitaine, sauf les exceptions prévues par la loi.

9. Un salarié de la Société ne peut être nommé administrateur que si son contrat correspond à un emploi effectif. Il ne perd pas le bénéfice de ce Contrat de travail. Le nombre des administrateurs liés à la Société par un Contrat de travail ne peut dépasser le tiers des administrateurs en fonction.

10. Un administrateur en fonction peut également devenir salarié de la Société à condition que son contrat de travail corresponde à un emploi effectif.

#### **Article 19 : Organisation et direction du Conseil d'administration**

1. Le Conseil d'administration élit parmi ses membres personnes physiques un Président et détermine sa rémunération. Il fixe la durée des fonctions du Président qui ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur.

2. Nul ne peut être nommé Président du Conseil d'administration s'il est âgé de plus de quatre-vingt-dix (90) ans. Si le Président en fonction vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office.

3. Le Président représente le Conseil d'administration. Il organise et dirige les travaux de celui-ci, dont il rend compte à l'assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

4. En cas d'absence ou d'empêchement du Président, le Conseil d'administration désigne le Président de la réunion.

5. Le Conseil d'administration nomme un secrétaire qui peut être choisi, soit parmi les administrateurs, soit en dehors d'eux. Il est remplacé par simple décision du Conseil.

#### **Article 20 : Réunions et délibérations du Conseil**

1. Le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur convocation du Président. Toutefois, des administrateurs constituant au moins le tiers des membres du Conseil d'administration, peuvent, en indiquant précisément l'ordre du jour de la réunion, convoquer le Conseil si celui-ci ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois.

Le Directeur Général, lorsqu'il n'exerce pas la présidence du Conseil d'administration, peut demander au Président de convoquer le Conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé.

2. La réunion a lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. La convocation qui mentionne l'ordre du jour, doit intervenir au moins trois jours à l'avance par tous moyens. La convocation peut être verbale et sans délai si tous les administrateurs y consentent.

3. Le Conseil d'administration ne délibère valablement que si la moitié au moins des administrateurs sont présents (ou réputés tels en cas de recours à la visioconférence).

Les décisions du Conseil sont prises à la majorité des membres présents (ou réputés tels en cas de recours à la visioconférence).

La voix du Président de Séance est prépondérante.

4. Il est tenu un registre de présence qui est émarginé par les administrateurs participant à la réunion du Conseil d'administration.

5. Le règlement intérieur établi par le Conseil d'administration peut prévoir que sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du Conseil par des moyens de visioconférence ou d'autres moyens de télécommunication permettant l'identification des participants et garantissant leur participation effective, conformément à la réglementation en vigueur. Cette disposition n'est pas applicable pour l'arrêté des comptes annuels, des comptes consolidés et l'établissement du rapport de gestion et du rapport sur la gestion du groupe.

6. Les délibérations du Conseil d'administration sont constatées par des procès-verbaux établis conformément aux dispositions légales en vigueur. Les procès-verbaux sont signés par le Président de Séance et par un administrateur ou par deux administrateurs.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations du Conseil d'administration sont valablement certifiées par le Président ou le Directeur Général.

#### **Article 21 : Pouvoirs du conseil d'administration**

##### **21.1 - Attributions générales**

Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires

et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Conseil d'administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte en cause dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant précisé que la seule publication des statuts ne peut suffire à constituer cette preuve.

Les cautions, avals et garanties donnés par la Société en faveur de tiers doivent être autorisés par le Conseil d'administration conformément aux dispositions de l'article L 225-35, alinéa 4 du Code de commerce.

### **21.2 - Contrôles et vérifications**

Le Conseil d'administration procède à tout moment aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Chaque administrateur doit recevoir les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut obtenir auprès de la Direction générale tous les documents qu'il estime utiles.

### **21.3 - Délégation de pouvoirs**

Le Conseil d'administration peut donner à tout mandataire de son choix toute délégation de pouvoirs dans la limite des pouvoirs qu'il tient de la loi et des présents statuts.

Le Conseil peut décider de la création de Comités d'études chargés d'étudier les questions que le Conseil ou son Président lui soumet.

### **21.4 - Emission d'obligations**

Le Conseil d'administration a seul qualité pour décider ou autoriser l'émission d'obligations.

Il peut déléguer à l'un ou plusieurs de ses membres, au Directeur Général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs Généraux Délégués, les pouvoirs nécessaires pour réaliser dans un délai d'un an l'émission d'obligations et en arrêter les modalités.

Les personnes désignées rendent compte au Conseil d'administration dans les conditions prévues par ce dernier.

### **21.5 - Modifications statutaires**

Le Conseil d'administration peut, sur délégation de l'assemblée générale extraordinaire, apporter les modifications nécessaires aux statuts pour les mettre en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, sous réserve de ratification de ces modifications par la prochaine assemblée générale extraordinaire.

### **Article 22 : Direction générale**

Conformément à l'article L 225-51-1 du Code de commerce, la Direction générale de la Société est assumée sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'administration et qui prend le titre de Directeur Général.

Le choix entre ces deux modalités d'exercice de la direction générale est effectué par le Conseil d'administration. La délibération du Conseil relative au choix de la modalité d'exercice de la Direction générale est prise à la majorité des administrateurs présents ou représentés. Le choix du Conseil

d'administration est porté à la connaissance des actionnaires et des tiers dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

L'option retenue par le Conseil d'administration reste valable jusqu'à l'expiration du premier des mandats des dirigeants. A l'expiration de ce délai, le Conseil d'administration doit à nouveau délibérer sur les modalités d'exercice de la Direction générale.

Le changement de la modalité d'exercice de la Direction générale n'entraîne pas une modification des statuts.

En fonction de la modalité d'exercice retenue par le Conseil d'administration, le Président ou le Directeur Général assure sous sa responsabilité la Direction générale de la Société.

Le Directeur Général est nommé par le Conseil d'administration qui fixe la durée de son mandat, détermine sa rémunération et, le cas échéant, les limitations de ses pouvoirs.

Pour l'exercice de ses fonctions, le Directeur Général doit être âgé de moins de soixante-cinq (65) ans. Lorsqu'en cours de mandat, cette limite d'âge aura été atteinte, le Directeur Général est réputé démissionnaire d'office et il est procédé à la désignation d'un nouveau Directeur Général.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'administration. La révocation du Directeur Général non Président peut donner lieu à des dommages-intérêts si elle est décidée sans juste motif.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social, et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées générales et au Conseil d'administration.

Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte en cause dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant précisé que la seule publication des statuts ne peut suffire à constituer cette preuve.

Sur proposition du Directeur Général, que cette fonction soit assumée par le Président du Conseil d'administration ou par une autre personne, le Conseil d'administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur Général avec le titre de Directeurs Généraux Délégués.

Le nombre maximum de Directeurs Généraux Délégués est fixé à cinq (5).

En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs accordés aux Directeurs Généraux Délégués et fixe leur rémunération.

A l'égard des tiers, le Directeur Général Délégué ou les Directeurs Généraux Délégués disposent des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

En cas de cessation des fonctions ou d'empêchement du Directeur Général, les Directeurs Généraux Délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil d'administration, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination d'un nouveau Directeur Général.

Les Directeurs Généraux Délégués sont révocables, sur proposition du Directeur Général, à tout moment. La révocation des Directeurs Généraux Délégués peut donner lieu à des dommages-intérêts si elle est décidée sans juste motif.

## Assemblée générale

### **Article 25 : Assemblées générales : Convocations - Bureau - Procès-verbaux**

1. Les assemblées générales sont convoquées par le Conseil d'administration ou à défaut, par le Commissaire aux comptes ou par toute personne habilitée à cet effet.

Les assemblées générales sont réunies au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

Toutes les actions de la Société étant nominatives, la convocation est effectuée quinze jours avant la date de l'assemblée, soit par un avis publié dans un Journal d'annonces légales du département du siège social, soit par lettre simple envoyée par voie postale adressée à chaque actionnaire.

Cette insertion ou courrier postal peut être remplacé par un courrier électronique adressé à chaque actionnaire aux frais de la Société.

Lorsque l'assemblée n'a pu valablement délibérer à défaut de réunir le quorum requis, la deuxième assemblée et, le cas échéant, la deuxième assemblée prorogée sont convoquées six jours au moins à l'avance dans les mêmes formes que la première assemblée.

2. Les avis et lettres de convocation doivent mentionner l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation, ainsi que l'adresse électronique de la Société, à laquelle les questions écrites des actionnaires peuvent être envoyées, par voie de courrier électronique au plus tard le quatrième jour ouvré précédant l'assemblée générale, et, le cas échéant, la mention de l'obligation de recueillir l'avis ou l'approbation préalable de la masse des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital.

L'assemblée ne peut délibérer que sur les questions inscrites à l'ordre du jour. Elle peut, toutefois, en toute circonstance révoquer un ou plusieurs administrateurs.

Un ou plusieurs actionnaires représentant la quote-part du capital prévue par la loi, peuvent, dans les conditions et délais légaux, requérir l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions.

3. Tout actionnaire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, a le droit d'assister aux assemblées générales et de participer aux délibérations personnellement ou par mandataire ou en votant par correspondance ou à distance, par voie électronique, dans les conditions prévues par la loi et les présents statuts, sur justification de l'inscription de ses actions, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité mentionné à l'article L.211-3 du Code monétaire et financier, deux jours ouvrés au moins avant la réunion de l'assemblée, à zéro heure, heure de Paris. L'inscription en compte des titres au porteur est constatée par une attestation de participation délivrée par l'intermédiaire habilité.

Il ne sera tenu compte d'aucun transfert de propriété des titres intervenant entre la réception par la Société des procurations ou votes à distance (formulaire de vote à distance ou document unique de vote) et la date requise pour l'inscription en compte. En conséquence, les votes par procuration ou à distance préalablement émis par l'actionnaire cédant demeureront valides et inchangés.

4. En cas de vote par correspondance, seuls les formulaires de vote reçus par la Société trois jours avant la date de l'assemblée seront pris en compte.

En cas de vote à distance au moyen d'un formulaire de vote électronique, ou d'un vote par procuration donné par signature électronique, celui-ci s'exerce dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, soit sous la forme d'une signature électronique sécurisée au sens du décret 2001-272 du 30 mars 2001, soit sous la forme d'un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec l'acte auquel elle se rattache.



5. Tout actionnaire peut également participer aux assemblées générales par visioconférence ou par tous moyens de télécommunication dans les conditions fixées par les lois et règlements et qui seront mentionnés dans l'avis de convocation de l'assemblée.

6. Une feuille de présence contenant les indications prévues par la loi est établie lors de chaque assemblée.

7. Les assemblées sont présidées par le Président du Conseil d'administration ou par l'administrateur le plus ancien présent à l'assemblée. A défaut, l'assemblée élit elle-même son Président.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par deux actionnaires présents et acceptants qui disposent par eux-mêmes ou comme mandataires du plus grand nombre de voix.

Le bureau ainsi constitué désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des actionnaires. Les procès-verbaux de délibérations sont dressés et leurs copies ou extraits sont délivrés et certifiés conformément à la loi.

#### **Article 26 : Assemblées générales : Quorum – Vote**

Dans les assemblées générales ordinaires et extraordinaires, le quorum est calculé sur l'ensemble des actions composant le capital social, et ayant le droit de vote, et dans les assemblées spéciales sur l'ensemble des actions de la catégorie intéressée, le tout après déduction des actions privées du droit de vote en application des dispositions légales.

En cas de vote par correspondance, seuls sont pris en compte pour le calcul du quorum les formulaires reçus par la Société dans le délai prévu au paragraphe 4 de l'article précédent.

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel au capital qu'elles représentent. Chaque action donne droit à une voix. Chaque action donne droit à une voix.

#### **Article 27 : Assemblée générale ordinaire**

L'assemblée générale ordinaire est appelée à prendre toutes les décisions qui ne modifient pas les statuts. Elle doit être réunie au moins une fois par an, dans les six mois de la clôture de chaque exercice, pour statuer sur les comptes de cet exercice.

L'assemblée générale ordinaire ne délibère valablement sur première convocation que si les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance possèdent au moins un cinquième des actions ayant droit de vote. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

L'assemblée générale ordinaire statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance.

#### **Article 28 : Assemblée générale extraordinaire**

1. L'assemblée générale extraordinaire peut seule modifier les statuts, sous réserve des éventuelles délégations consenties à cet effet, en application de la loi et des présents statuts.

Elle ne peut toutefois augmenter les engagements des actionnaires, sauf dans le cas des opérations résultant des regroupements d'actions régulièrement effectuées.

2. L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires est seule compétente pour décider l'émission, le rachat et la conversion des actions de préférence au vu d'un rapport spécial des Commissaires aux comptes.

3. L'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement sur première convocation que si les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance possèdent au moins un quart des actions ayant droit de vote et au moins un cinquième des actions ayant droit de vote sur deuxième convocation. Elle statue à la majorité des deux tiers des voix des actionnaires présents, représentés ou votant par correspondance.

Toutefois :

- les augmentations de capital par incorporation de réserves, bénéfiques et primes d'émission sont décidées aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires ;
- la transformation de la Société en Société en nom collectif et en Société par actions simplifiée, l'augmentation des engagements des actionnaires, ainsi que le changement de nationalité de la Société sont décidés à l'unanimité des actionnaires.

#### **Article 29 : Assemblées spéciales**

Les assemblées spéciales réunissent les titulaires d'une catégorie d'actions déterminée. La décision d'une assemblée générale extraordinaire de modifier les droits relatifs à une catégorie d'actions, n'est définitive qu'après approbation par l'assemblée générale des actionnaires de cette catégorie.

Elles ne délibèrent valablement que si les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance possèdent au moins sur première convocation au moins un tiers et sur deuxième convocation au moins un cinquième des actions ayant droit de vote et dont il est envisagé de modifier les droits.

Elles statuent à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance.

#### **Article 30 : Droit de communication des actionnaires**

Le droit de communication des actionnaires, la nature des documents mis à leur disposition et les modalités de leur mise à disposition ou de leur envoi s'exercent dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

## **22 CONTRATS IMPORTANTS**

Néant.

## **23 INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS**

Néant.

## **24 DOCUMENT ACCESSIBLE AU PUBLIC**

Les documents sociaux de la Société (statuts, procès-verbaux des assemblées générales et autres documents), et le cas échéant, les rapports, les courriers, les évaluations et déclarations établis par un

expert à la demande de la Société, les informations financières historiques de la Société peuvent être consultés au siège social de la Société et une copie peut être obtenue.

Les documents de communication financière sont par ailleurs disponibles sur son site internet à l'adresse [www.uniti-habitat.fr](http://www.uniti-habitat.fr), ainsi que sur le site de l'entreprise de marché Euronext Paris.

La Société entend communiquer ses résultats financiers conformément aux exigences des lois et réglementations en vigueur.

## **25 INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS**

Le lecteur est renvoyé, sur ce point, au paragraphe 7 de la première partie du présent Document d'Information.

## **PARTIE 2 : INFORMATIONS RELATIVES A L'OPERATION**

### **1 PERSONNES RESPONSABLES**

#### **1.1 Responsable du Document d'Information**

**M. Stéphane ORIA**

73 boulevard Haussmann,

75008 PARIS

**Président du Conseil d'administration et Directeur général d'UNITI**

#### **1.2 Attestation du responsable du Document d'Information**

Se reporter au paragraphe « 1.2 ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE » de la 1<sup>ère</sup> partie du Document d'Information.

#### **1.3 Responsable de l'information financière**

**M. Stéphane ORIA**

73 boulevard Haussmann,

75008 PARIS

**Président du Conseil d'administration et Directeur général d'UNITI**

#### **1.4 Motivation du Groupe au transfert de ses titres sur Euronext Growth**

Le projet de transfert des titres UNITI du marché Euronext Access vers Euronext Growth s'inscrit dans la volonté du Groupe de s'orienter vers un marché plus approprié en considération de sa taille et de sa capitalisation boursière et d'offrir un cadre réglementaire plus adapté aux investisseurs institutionnels et particuliers.

#### **1.5 Engagements de la Société**

Conformément aux règles d'Euronext Growth, la Société s'engage à :

1. à assurer la diffusion sur son site Internet et sur le site d'Euronext Growth en français ou en anglais dans les conditions définies ci-après (et à les maintenir en ligne pendant au moins deux ans) les informations suivantes :
  - dans les quatre mois qui suivent la clôture de l'exercice, ses comptes annuels, le rapport de gestion, le cas échéant les comptes consolidés et le rapport de gestion du Groupe ainsi que les rapports des contrôleurs légaux (Article 4.2 des Règles d'Euronext Growth) ;
  - dans les quatre mois après la fin du deuxième trimestre, un rapport semestriel couvrant les six premiers mois de l'exercice (Article 4.2 des Règles d'Euronext Growth) ;
  - dans délai, la convocation aux Assemblées Générales et tout document transmis aux actionnaires (Article 4.4 des Règles d'Euronext Growth),
2. à rendre public (sans préjudice des obligations du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers) :
  - toute information précise le concernant qui est susceptible d'avoir une influence sensible sur le cours de ses titres, étant précisé que la Société pourra sous sa propre responsabilité différer la publication de ladite information afin de ne pas porter atteinte à ses intérêts

légitimes, sous réserve que cette omission ne risque pas d'induire les intervenants en erreur et que la Société soit en mesure d'assurer la confidentialité de ladite information (Article 4.5 des Règles d'Euronext Growth) ;

- le franchissement à la hausse ou à la baisse par toute personne agissant seule ou de concert de seuils de participation représentant 50 % ou 95 % de son capital ou de ses droits de vote, dans un délai de cinq jours de bourse suivant celui où la Société en a connaissance (Article 4.3 des Règles d'Euronext Growth);
- les opérations réalisées par ses dirigeants au sens des Règles d'Euronext Growth, dans un délai de cinq jours de bourse suivant celui où la Société en a connaissance (Article 4.3 des Règles d'Euronext Growth).

La Société s'engage également à assurer, sans frais pour les porteurs, le service des titres, le paiement des dividendes ou toute distribution auquel elle procèdera. La Société s'engage en outre à respecter ses obligations conformément au Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et, notamment, celles relatives à :

- l'information permanente (Articles 223-1 A à 223-10-1 du règlement général de l'AMF),
- les déclarations des dirigeants ainsi que des personnes qui leur sont étroitement liées concernant leurs opérations sur les titres de la Société (Articles 223-22 A à 223-26 du règlement général de l'AMF),
- le communiqué de mise à disposition du Document d'Information (Articles 221-1 et 223-21 du règlement général de l'AMF). Les engagements susvisés sont susceptibles d'évoluer en fonction de l'évolution de la réglementation applicable (en particulier, des Règles d'Euronext Growth et du règlement général de l'AMF).

## 1.6 Listing Sponsor

### **ATOOUT CAPITAL**

164 boulevard Haussmann  
75008 PARIS  
Tel : 01 56 69 61 80

#### **Obligations permanentes du Listing Sponsor :**

Conformément aux règles de marché d'Euronext Growth, les obligations permanentes du Listing Sponsor sont les suivantes :

- Le Listing Sponsor constitue l'interlocuteur premier de l'Entreprise de Marché d'Euronext Compétente en ce qui concerne les Emetteurs pour lesquels il agit comme Listing Sponsor et doit être disponible durant les heures normales d'activité pour répondre à toute demande de l'Entreprise de Marché d'Euronext Compétente relative aux Emetteurs dont il a la charge.
- Le Listing Sponsor doit conseiller l'Emetteur qu'il a introduit pour une période minimale d'un an à compter de l'admission sur Euronext Growth de l'Emetteur. Le conseil porte sur les obligations légales et réglementaires ainsi que contractuelles résultant de la première admission aux négociations, notamment la publication de l'information privilégiée.

- Le Listing Sponsor informe sans délai l'Entreprise de Marché d'Euronext Compétente s'il a mis fin à ses obligations prévues à l'article 2.7.2 ou si ses obligations ont été transférées à un nouveau Listing Sponsor avec l'accord de l'Emetteur.
- En cas de manquement par l'Emetteur à ses obligations au titre des présentes Règles ou à ses obligations légales et réglementaires résultant de la première admission aux négociations, Le Listing Sponsor est tenu de le rappeler à ses obligations et de lui fournir le conseil nécessaire pour remédier au manquement. Le Listing Sponsor signale parallèlement sans délai à l'Entreprise de Marché d'Euronext Compétente la nature du manquement et les démarches entreprises en réaction. Les pièces attestant son action de conseil ou de rappel à l'ordre sont tenues à la disposition de l'Entreprise de Marché d'Euronext Compétente à première demande pendant cinq ans.
- Le Listing Sponsor fournit sur demande de l'Entreprise de Marché d'Euronext Compétente tous rapport, information ou détails que l'Entreprise de Marché d'Euronext Compétente peut raisonnablement requérir afin de juger que chaque Emetteur pour lequel il agit comme Listing Sponsor s'est conformé aux présentes Règles.

## 2 FACTEURS RISQUES LIES A L'OFFRE

En complément des facteurs de risque décrits au paragraphe 4 « Facteurs de risques » de la 1<sup>ère</sup> partie du présent Document d'Information, l'investisseur est invité à tenir compte des facteurs de risques suivants et des autres informations contenues dans le présent Document d'Information avant de décider d'investir dans les actions de la Société. Un investissement dans les actions de la Société implique des risques. Les risques significatifs que la Société a identifiés à la date du présent Document d'Information sont décrits dans sa 1<sup>ère</sup> partie telle que complétée par les informations ci-dessous.

Si l'un des risques suivants ou l'un des risques décrits dans la présente section ou dans la 2<sup>ème</sup> partie du présent Document d'Information venait à se concrétiser, les activités, la situation financière, les résultats ou les perspectives du Groupe pourraient en souffrir. Dans une telle éventualité, le cours des actions de la Société et des valeurs mobilières émises par elle pourrait baisser et l'investisseur pourrait perdre la totalité ou une partie des sommes qu'il aurait investies dans ces valeurs mobilières.

### 2.1 Volatilité du prix de marché des actions de la Société

Les prix de marché des valeurs mobilières de la Société pourraient être affectés de manière significative par de nombreux facteurs ayant un impact sur la Société, ses concurrents, ou les conditions économiques générales et le secteur de la publicité digitale. Les prix de marché des valeurs mobilières de la Société pourrait notamment fluctuer de manière sensible en réaction à des événements tels que :

- des variations des résultats financiers, des prévisions ou des perspectives du Groupe ou de ceux de ses concurrents d'une période à l'autre ;
- des annonces de concurrents ou d'autres sociétés ayant des activités similaires, y compris celles portant sur la performance financière et opérationnelle de ces sociétés ;
- des évolutions défavorables de l'environnement réglementaire applicable dans les pays ou les marchés propres au secteur d'activité du Groupe ou au Groupe lui-même ;
- des modifications de l'actionnariat de la Société ou de son équipe dirigeante ; et
- des annonces portant sur le périmètre des actifs de la Société (acquisitions, cessions, etc.).

Par ailleurs, les marchés boursiers connaissent d'importantes fluctuations qui ne sont pas toujours en rapport avec les résultats et les perspectives des sociétés dont les valeurs mobilières sont négociées. De telles fluctuations de marché ainsi que la conjoncture économique pourraient donc également affecter de manière significative le prix de marché des valeurs mobilières de la Société.

### 2.2 Risque lié à l'éventualité de cessions significatives d'actions UNITI

Les actions UNITI sont admises sur Euronext Access. Dès l'obtention de l'accord d'Euronext Paris, les actions de la Société seront transférées sur le groupe de cotation E1 (compartiment privé) d'Euronext Growth. Ce changement de groupe de cotation pourrait engendrer un accroissement de la liquidité de l'action. Il se pourrait que des actionnaires présents au capital de la Société profitent de cette augmentation des volumes pour procéder à des cessions significatives sur le marché.

Ceci pourrait avoir un impact négatif sur l'évolution du cours de l'action de la Société.

### 2.3 Risque lié à de futures opérations financières sur le capital de UNITI

UNITI pourrait prochainement lever des fonds afin de mettre en œuvre ses projets de développement. Toute levée de fonds entraînant une émission de nouvelles actions entraînerait une dilution supplémentaire pour les actionnaires de la Société.

## 2.4 Absence de garanties associées aux marchés réglementés

Le marché Euronext Growth ne constitue pas un marché réglementé. Les détenteurs de valeurs mobilières de la Société ne pourront donc pas bénéficier des garanties correspondantes. En revanche, des garanties spécifiques relatives à la transparence financière de la Société sont imposées (se reporter au paragraphe 1.5. « Engagements de la Société » dans la deuxième partie du présent Document).

## 2.5 Risques d'absence de liquidité du titre

La Société ne peut garantir que les valeurs mobilières admises aux négociations sur le marché Euronext Growth seront l'objet de négociations par la voie d'un carnet d'ordre central et que les conditions du marché de ses titres offriront une liquidité suffisante et selon des modalités satisfaisantes.



### 3 INFORMATIONS DE BASE

#### 3.1 Informations de base sur les capitaux propres et l'endettement

Le tableau ci-dessous présente l'état des capitaux propres de la Société au 30 avril 2019 :

Capitaux propres au 30 AVRIL 2019*		K€
<b>Capitaux propres</b>		<b>2 558</b>
<b>(hors résultat de la période)</b>		
- Capital social		1 013
- Réserves consolidées		1 545
- Autres réserves		0

*\*données non auditées*

Le tableau ci-dessous présente l'état de l'endettement net de la Société au 30 avril 2019 :

Endettement financier net au 30 AVRIL 2019*		En K€
A Trésorerie		6 084
B Instruments équivalents		
C Valeurs mobilières de placement		
<b>D Liquidités A + B + C</b>		<b>6 084</b>
E Créances financières court terme		
F Dettes bancaires court terme		
G Part à moins d'un an des dettes à moyen et long termes		15 765
H Autres dettes financières à court terme		
<b>I Dettes financières courantes à court terme F + G + H</b>		<b>15 765</b>
<b>J Endettement financier net à court terme I - E - D</b>		<b>9 681</b>
K Dette bancaires à plus d'un an		
L Obligations émises		19 533
M Autres emprunts à plus d'un an		
<b>N Endettement financier net à moyen et long terme K + L + M</b>		<b>19 533</b>
<b>O Endettement financier net J + N</b>		<b>29 214</b>

## 4 INFORMATIONS SUR LES VALEURS MOBILIERES DEVANT ETRE TRANSFEREES DE EURONEXT ACCESS A EURONEXT GROWTH, COMPARTIMENT PRIVE (E1)

### 4.1 Nature et catégorie des valeurs mobilières

Nombre d'actions admises aux négociations :	12 401 290
Valeur nominale des actions :	0,10 €
Nature et forme des actions :	Actions au nominatif ou au porteur
Jouissance :	Courante
Libellé des actions :	UNITI
Code ISIN :	FR0012709160
Mnémonique :	ALUNT
Mode de cotation :	Double Fixing

### 4.2 Droit applicable et tribunaux compétents

Les actions de la Société sont émises dans le cadre de la législation française.

### 4.3 Forme et mode d'inscription en compte

Les actions de la Société peuvent revêtir la forme au porteur ou nominative, au choix des actionnaires, et dans ce dernier cas, au gré de l'actionnaire concerné, soit au nominatif pur soit au nominatif administré.

La Société est en droit de demander à tout moment, contre rémunération à sa charge, au dépositaire central qui assure la tenue du compte de ses titres, selon le cas, le nom ou la dénomination, la nationalité, l'année de naissance ou de constitution et l'adresse des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses assemblées générales, ainsi que la quantité de titres détenue par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions dont les titres sont frappés.

Les droits des titulaires des actions sont représentés par une inscription à leur nom chez :

- CACEIS, mandaté par la Société pour les titres inscrits au nominatif,
- Un intermédiaire financier habilité de leur choix pour les titres au porteur.

### 4.4 Monnaie d'émission des valeurs mobilières

Les titres dont le transfert du marché Euronext Access Paris vers Euronext Growth Paris (compartiment privé) est demandé sont émis en euros.

### 4.5 Autorisations

Le transfert a été autorisé par le Conseil d'administration du 20 mai 2019.

La résolution ci-dessous est extraite de ce Conseil d'administration :

« Le Président indique aux administrateurs qu'il est envisagé, d'ici le 28 juin 2019, un transfert des actions de la Société du marché Euronext Access Paris vers le marché Euronext Growth Paris et que la Société répond bien aux conditions exigées pour la réalisation d'un tel transfert.

Le transfert des actions de la Société du marché Euronext Access Paris vers le marché Euronext Growth Paris a pour but :

- de permettre à la Société de s'adresser à une base d'investisseurs plus large en France et à l'étranger;
- d'améliorer la liquidité du titre ;
- d'accroître la notoriété de la Société ; et
- de pouvoir faire appel au marché dans de meilleures conditions pour contribuer au financement de son développement.

Dans le cadre du transfert des actions de la Société du marché Euronext Access Paris vers le marché Euronext Growth Paris, il est précisé que la Société ne procédera à aucune émission de titres nouveaux. Après examen et échanges de vue, le Conseil d'administration, à l'unanimité, approuve le principe d'un transfert, d'ici le 28 juin 2019, des actions de la Société du marché Euronext Access Paris vers le marché Euronext Growth Paris. »

## 5 CONDITIONS DE L'OFFRE

### 5.1 Conditions de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités de souscription

Non applicable.

### 5.2 Plan de distribution et allocation des valeurs mobilières

Non applicable.

### 5.3 Fixation du prix

Non applicable.

### 5.4 Placement et prise ferme

Non applicable.

### 5.5 Service financier

Le service financier relatif aux actions est fourni par CACEIS.

Si l'émetteur devait modifier sa politique à cet égard, il l'annoncerait dans la presse financière en France et cette information serait reprise dans un avis publié par Euronext.

## 6 ADMISSION AUX NEGOCIATIONS ET MODALITES DE NEGOCIATIONS

### 6.1 Inscription aux négociations

Les actions existantes composant le capital de la Société à la date du présent Document d'Information ont fait l'objet d'une demande de changement de marché d'Euronext Access Paris vers Euronext Growth Paris sur le compartiment privé (E1).

## 6.2 Place de cotation

A la date de rédaction du présent Document d'Information, les actions de la Société sont inscrites sur le marché Euronext Access Paris.

## 6.3 Offres concomitantes d'actions

Néant.

## 6.4 Contrat de liquidité sur les actions de la Société

Néant.

## 6.5 Stabilisation

Non applicable.

## 7 DEPENSES LIEES A L'OFFRE

La rémunération globale des intermédiaires financiers et le montant des frais juridiques, comptables et administratifs liés au changement de marché d'Euronext Access à Euronext Growth sont estimés à 50.000 €.

## 8 DILUTION RESULTANT DE L'EMISSION

### 8.1 Incidence de l'émission sur les capitaux propres

Non applicable.

### 8.2 Incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire

Non applicable.

## 9 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

### 9.1 Conseillers ayant un lien avec l'opération

Non applicable.

### 9.2 Autres informations vérifiées par les commissaires aux comptes

Néant.

### 9.3 Rapport d'expert

Non applicable.

### 9.4 Informations contenues dans le Document d'Information provenant d'une tierce partie

Néant.