



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL COMPTES CONSOLIDES AU 30 JUIN 2020



SOMMAIRE DES COMPTES CONSOLIDÉS

Bilan actif consolidé	3
Bilan passif consolidé	4
Compte de résultat consolidé	5
Tableau des flux de trésorerie consolidé	6
Variation des capitaux propres consolidés	7
Annexe aux comptes consolidés	8

BILAN ACTIF CONSOLIDE

En milliers d'euros	Note	30 juin 2020	31 décembre 2019
		Net	Net
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE		-	-
ACTIF IMMOBILISE			
Ecart d'acquisition	1.1	254	254
Concessions, brevets, marques & droits similaires	1.2	197	30
Autres immobilisations incorporelles	1.2	6	310
Total Immobilisations incorporelles		457	594
Autres immobilisations corporelles		62	70
Total Immobilisations corporelles	1.2	62	70
Immobilisations financières	1.4	406	487
Titres mis en équivalence		202	201
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE		1 126	1 352
ACTIF CIRCULANT			
Stocks	2	3 849	4 607
Clients et comptes rattachés	3	80 649	73 321
Autres créances et comptes de régularisation	4	13 541	18 827
Disponibilités	5	8 425	15 455
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT		106 464	112 211
TOTAL DE L'ACTIF		107 590	113 563

BILAN PASSIF CONSOLIDE

En milliers d'euros	Note	30 juin 2020	31 décembre 2019
CAPITAUX PROPRES			
Capital social		1 240	1 240
Primes liées au capital		5 550	5 550
Actions propres		(24)	(47)
Réserves consolidées		1 665	1 546
Autres réserves		0	0
Résultat groupe		58	1 594
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	6	8 489	9 882
INTERETS MINORITAIRES		6 358	6 263
PROVISIONS	7	4 825	4 761
DETTES			
Emprunts et dettes financières	8	52 945	56 216
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9	15 892	15 797
Autres dettes et comptes de régularisation	10	19 082	20 644
TOTAL DES DETTES		87 919	92 657
TOTAL DU PASSIF		107 590	113 563

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

En milliers d'euros	Note	30 juin 2020	30 juin 2019
Chiffre d'affaires	11	30 170	30 264
Autres produits d'exploitation		(430)	280
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION		29 740	30 544
Achats consommés – Filiales Projet	12	(24 104)	(23 907)
Achat consommés - Holdings	12	(1 561)	(2 010)
Autres charges d'exploitation		(56)	(17)
Impôts et taxes		(114)	(922)
Charges de personnel	13	(902)	(706)
Dotations / Reprises aux amortissements et provisions	15	(122)	259
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION		(26 860)	(27 304)
RESULTAT D'EXPLOITATION		2 881	3 240
(Charges) et produits financiers	16	(882)	(1 332)
(Charges) et produits exceptionnels	17	(1 953)	(303)
Impôts sur les résultats	18	80	(891)
RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES		126	713
Intérêts minoritaires		(68)	(51)
RESULTAT NET (part du groupe)		58	663
Résultat par action en euros	19	0,00	0,07
Résultat dilué par action en euros	19	0,00	0,07

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE

En milliers d'euros	30 juin 2020	30 juin 2019
Flux de trésorerie liés à l'activité		
Résultat net des sociétés intégrées	126	713
<i>Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :</i>		
Amortissements et provisions	(83)	(46)
Variation des impôts différés	(446)	389
Plus ou moins-values de cession, nettes d'impôt	366	-
Elimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence	-	-
= Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	(37)	1 056
<i>Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité :</i>		
Stocks	442	(18)
Créances d'exploitation	(7 235)	(17 746)
Dettes d'exploitation	1 970	7 038
= Flux net de trésorerie généré par l'activité	(4 860)	(9 671)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		
Acquisitions d'immobilisations		
<i>Incorporelles</i>	(177)	(16)
<i>Corporelles</i>	(16)	(10)
<i>Financières</i>	7	(215)
Cessions d'immobilisations, nettes d'impôt	-	7
Incidence des variations de périmètre	(28)	-
= Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(214)	(234)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-	-
Augmentation/Réduction de capital en numéraire de la société mère	-	-
Augmentation/Réduction de capital en numéraire des filiales	-	2 000
Acquisitions/cessions d'actions propres	22	-
Variations des emprunts et dettes financières divers	(1 983)	7 449
= Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	(1 961)	9 449
VARIATION DE TRESORERIE	(7 035)	(456)
Trésorerie d'ouverture	15 355	7 000
Trésorerie de clôture	8 320	6 544
VARIATION DE TRESORERIE	(7 035)	(456)

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

En milliers d'euros	Capital	Primes liées au capital	Actions propres	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Total Part Groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux Propres
Situation au 31.12.2018	1 013	-	-	534	1 011	2 558	1 405	3 963
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	1 594	1 594	97	1 691
Affectation du résultat	-	-	-	1 011	(1 011)	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation de capital	227	5 550	-	-	-	5 777	-	5 777
Annulation des actions propres	-	-	(47)	-	-	(47)	-	(47)
Variations de périmètre	-	-	-	-	-	-	4 761	4 761
Situation au 31.12.2019	1 240	5 550	(47)	1 546	1 594	9 882	6 262	16 145
Situation au 01.01.2020	1 240	5 550	(47)	1 546	1 594	9 882	6 262	16 145
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	58	58	68	126
Affectation du résultat	-	-	-	1 594	(1 594)	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Rachat d'instruments de capitaux propres	-	-	-	(1 475)	-	(1 475)	-	(1 475)
Annulation des actions propres	-	-	23	-	-	23	-	23
Variations de périmètre	-	-	-	-	-	-	30	30
Situation au 30.06.2020	1 240	5 550	(24)	1 665	58	8 489	6 359	14 848

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

1.1. Généralités

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

Le 19 mai 2015, la société UNITI s'est introduite en Bourse sur le marché libre d'EURONEXT Paris, au prix de 5,12€ l'action. La valeur globale de la société était évaluée à 51,2 millions d'Euros au jour de son introduction. (10 millions d'actions).

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

Au 30 juin 2020, le cours de l'action s'établit à 1,82€.

Les émetteurs cotés sur Paris EURONEXT (marché réglementé) doivent établir leurs comptes consolidés selon les IFRS. En revanche, les sociétés cotées sur EURONEXT Growth (ex-Alternext, marché non réglementé) publient leurs comptes consolidés selon les règles françaises.

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

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

1.2. Comparabilité

Néant.

1.3. Faits marquants

Le marché national de la promotion immobilière a été fortement perturbé au premier semestre 2020 par la crise sanitaire liée au COVID-19 et les élections nationales, qui ont engendré la mise à l'arrêt des chantiers de construction pendant près de deux mois et l'allongement des délais d'instruction des permis de construire, habituel dans un contexte d'élections municipales.

Il en résulte qu'une partie du chiffre d'affaires attendu au premier semestre 2020 sera reporté sur les deux prochains semestres.

Les chantiers de construction ont progressivement repris et sont, depuis juin 2020, tous opérationnels. Ainsi, près de 2000 lots correspondant à 31 opérations sont aujourd'hui en phase de production chantier, soit un doublement du niveau d'activité enregistré au cours de l'année civile 2019.

Par ailleurs, l'activité commerciale a très fortement rebondi à partir de juillet 2020. Ainsi, 391 lots ont été actés (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement ou VEFA) depuis le 1er juillet 2020, représentant un chiffre d'affaires de 50,7 M€, à comparer aux 100 lots actés au premier semestre 2020, soit un volume de vente multiplié par quatre contribuant au rattrapage, dans les prochains mois, d'une partie du retard constaté au premier semestre 2020.

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 30 Juin 2020	% d'intérêt 31 Décembre 2019
UNITI SA 73 BOULEVARD HAUSSMANN, 75008 PARIS	789 821 535	100.00%	100.00%
ALHENA SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	821 215 985	100.00%	100.00%
ANEMONE SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	793 986 514	100.00%	100.00%
ANTARES SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	821 059 227	100.00%	100.00%
AQUARELLE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	884 620 261	100.00%	-
BEGONIA SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	797 698 628	100.00%	100.00%
CIEL 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	884 620 212	100.00%	-
CLAUDE MONET SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	811 892 157	100.00%	100.00%
CLOS D'ENGUERAND SAS 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	790 358 345	94.71%	94.71%
CONVERGENCE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	884 620 113	100.00%	-
COQUELICOT SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	798 169 991	100.00%	100.00%
DE BELBOSC SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	833 821 697	50.10%	50.10%
DRAGUIGNAN ESTEREL SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	811 401 413	100.00%	100.00%
EGLANTINE SAS 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	805 100 492	100.00%	100.00%
FACTORY 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	882 645 617	50.00%	-
FLOREA 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	884 620 196	100.00%	-
GRENADE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 617 796	100.00%	100.00%
GUSTAVE EIFFEL SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	811 174 366	50.00%	50.00%
HARMONY SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	821 064 953	100.00%	100.00%
HUGO SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	852 980 861	100.00%	100.00%
L'AGATE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	820 430 080	100.00%	100.00%
L'ODYSSEE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	827 733 825	50.00%	50.00%
L'OPALE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	818 614 885	100.00%	100.00%
L'ORANGER SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	821 622 362	50.00%	50.00%
L'OREE DES CHENES SCCV 59 T AV DE LA DAME BLANCHE, 94300 VINCENNES	840 772 883	100.00%	100.00%

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt 30 Juin 2020	% d'intérêt 31 Décembre 2019
L'OREE DES PINS SCI 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	842 510 950	55.00%	55.00%
L'UNION SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	815 197 934	100.00%	100.00%
LA RESIDENCE DIEGO SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 698 069	100.00%	100.00%
L'AMARYLLIS SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	820 406 312	100.00%	100.00%
L'APPARTE SASU (ex HOLDING CLOS MAXIME) 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	839 468 170	100.00%	100.00%
L'ASTILBE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	821 648 177	100.00%	100.00%
L'AUBE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	840 999 080	100.00%	100.00%
L'AUREO SASU (ex UNITI ACCESSION) 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	811 396 019	100.00%	100.00%
LE CASTEL 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	882 645 625	100.00%	-
LE CLOS D'ALEXANDRA SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	790 154 629	100.00%	100.00%
LE CLOS D'AMANDINE SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	753 772 086	100.00%	100.00%
LE CLOS DE JADE SAS 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	812 233 062	100.00%	100.00%
LE CLOS DE LA CONVENTION SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	824 418 362	100.00%	100.00%
LE CLOS DE L'ABAYETTE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 659 053	100.00%	100.00%
LE CLOS DE LORENE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	823 032 057	100.00%	100.00%
LE CLOS DES OLIVIERS SARL 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	800 203 564	98,02%	98,02%
LE CLOS DES ROSES SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	841 002 884	50.00%	50.00%
LE CLOS D'ESMEE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	822 401 048	50.00%	50.00%
LE CLOS BASTION SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	823 430 921	100.00%	100.00%
LE CLOS KENNEDY SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	823 429 071	50.00%	50.00%
LE CLOS MARION SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	812 255 917	100.00%	100.00%
LE CLOS MATTY SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 697 871	100.00%	100.00%
LE CLOS MAXIME SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	501 737 969	-	99.50%
LE CLOS MENNEVEUX SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 643 396	100.00%	100.00%
LE CLOS SAINT JACQUES SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	752 361 220	100.00%	100.00%
LE CLOS VERDUN SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	834 651 341	99.00%	99.00%

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt 30 Juin 2020	% d'intérêt 31 Décembre 2019
LE DOMAINE DES PINS SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	818 615 015	100.00%	100.00%
LE GABRIEL SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	840 999 072	50.00%	50.00%
LE JARDIN D'AMBRE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 839 101	50.00%	50.00%
LE JARDIN DES FLEURS SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	841 002 991	50.00%	50.00%
LES JARDINS D'IRIS SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	818 616 641	100.00%	100.00%
LE LOUIS SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	852 980 879	50.00%	50.00%
LE MAS BEDOS SARLU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	802 187 468	100.00%	100.00%
LE RUBIS SASU (ex STANDING SENIORS) 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	811 324 946	100.00%	100.00%
LE SQUARE CRISTAL SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	820 377 356	100.00%	100.00%
L'ECRIN SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	852 980 853	50.00%	50.00%
L'EDEN SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	827 757 642	100.00%	100.00%
L'EMERAUDE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	812 255 941	100.00%	100.00%
LES JARDINS D'EMILIE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	820 367 613	100.00%	100.00%
LES JARDINS DE CLEIA SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 868 878	100.00%	100.00%
LES LILAS SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	827 733 833	47.62%	47.62%
LES TERRASSES DE KASSANDRA SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 586 991	100.00%	100.00%
L'EUCALYPTUS SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	821 611 803	100.00%	100.00%
L'HIBISCUS SASU (ex FONCIERE UNITI) 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	810 996 413	100.00%	100.00%
L'OREE DE TOULOUSE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	850 484 775	100.00%	100.00%
MARMANDE GALERIE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	837 919 315	100.00%	100.00%
ORPHEE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	884 628 439	100.00%	-
OUSSEA SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	822 989 091	100.00%	100.00%
PIBRAC PARC SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	830 217 238	100.00%	100.00%
PIERRE ET MARIE CURIE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	817 544 273	100.00%	100.00%
RESIDENCE CASSIOPEE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	820 430 189	50.00%	50.00%
RESIDENCE GIANNI SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	790 084 263	100.00%	100.00%

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt 30 Juin 2020	% d'intérêt 31 Décembre 2019
RESIDENCE LES CAMELIAS SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	812 254 647	100.00%	100.00%
RESIDENCE SAINT JULIEN 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 550 203	100.00%	100.00%
SAIN BEL TILLION SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	811 822 782	100.00%	100.00%
SENAS ALPILLES SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	810 183 590	100.00%	100.00%
SEQUOIA SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	820 366 557	43.00%	43.00%
SYMBIOSE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	842 510 950	100.00%	100.00%
TOULON ESTEREL SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	810 220 384	100.00%	100.00%
UNITI CROISSANCE SAS 73 BOULEVARD HAUSSMANN, 75008 PARIS	852 202 506	50.00%	50.00%
UNITI NORD DE France SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	813 808 417	100.00%	100.00%
UNITI FINANCEMENT LUXEMBOURG	-	100.00%	100.00%
UNITI PERFORMANCE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	882 848 542	100.00%	-
UROS SARL (*) 351 AV DES MASSETTES, 73190 CHALLES-LES-EAUX	821 661 253	28.00%	28.00%

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

3 - PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION

3.1. Dates d'arrêté des comptes

Les sociétés consolidées clôturent leurs comptes semestriels le 30 juin 2020.

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

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

- Chiffre d'affaires et marge à l'avancement

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

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

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

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

La marge à terminaison est déterminée par différence entre :

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

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

- Coûts de structure

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

- Frais financiers

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

- Pertes à terminaison

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

- Etudes préalables

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

3.3. Ecarts d'acquisition

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

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

Les écarts d'acquisition de l'exercice restent inchangés par rapport à l'exercice 2019.

3.4. Immobilisations incorporelles et corporelles

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

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

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

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

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

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

3.5 Crédit-bail

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

Le montant de la redevance de crédit-bail non retraité est de 27 k€ sur le premier semestre 2020.

3.6. Immobilisations financières

Il s'agit de dépôts et cautionnements versés.

3.7 Stocks

- Promotion immobilière en cours de construction

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

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

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

- Pertes de valeur

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

3.8. Créances

- Créances clients

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

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

Les créances clients relatives aux programmes immobiliers en cours correspondent au chiffre d'affaires dégagé à l'avancement diminué des factures intermédiaires émises (appels de fonds effectués

conformément à la réglementation en vigueur ou aux dispositions contractuelles). Si ce montant est positif, il constitue un actif (« montant dû par les clients ») et est enregistré au bilan sous la rubrique « clients et comptes rattachés ». S'il est négatif, il constitue un passif (« montant dû aux clients ») et est enregistré au bilan sous la rubrique « Autres dettes et comptes de régularisation ». Cette présentation a été appliquée à toutes les sociétés du groupe UNITI réalisant des opérations de VEFA en France.

3.9. Valeurs mobilières de placement

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

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

3.10. Imposition différée

Les impôts différés sont calculés selon la méthode du report variable qui tient compte pour le calcul des conditions d'imposition connues à la clôture de l'exercice. Les taux d'impôts différés utilisés au 30 juin 2020 sont les taux en vigueur. Les effets des modifications des taux d'imposition sont inscrits dans le résultat de l'exercice au cours duquel le changement est voté.

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

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

3.11. Provisions pour risques et charges

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

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

3.12. Information sectorielle

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

3.13. Engagement retraite

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

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

3.14 Charges et produits exceptionnels

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

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

4 -NOTES SUR LE BILAN ET LE COMPTE DE RESULTAT

NOTE 1 : Actif immobilisé

1.1 Ecart d'acquisition

En milliers d'euros	30 juin 2020			31 décembre 2019		
	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes
BEGONIA SCCV	155	-	155	155	-	155
COQUELICOT SCCV	89	-	89	89	-	89
EGLANTINE SAS	9	-	9	9	-	9
UNITI NORD DE FRANCE	4	(4)	-	4	(4)	-
TOTAL	258	(4)	254	258	(4)	254

1.2 Immobilisations incorporelles

En milliers d'euros	Solde au 31 décembre 2019	Augmentations	Sorties	Variations de périmètre	Reclassement	Solde au 30 juin 2020
Concessions, brevets	80	177	-	-	-	258
Autres immobilisations incorporelles	310	-	-	-	(304)	6
BRUT	390	177			(304)	264
Concessions, brevets	(50)	(11)	-	-	-	(61)
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	-
AMORTISSEMENT	(50)	(11)				(61)
NET	340	166			(304)	203

1.3 Immobilisations corporelles

En milliers d'euros	Solde au 31 décembre 2019	Augmentations	Sorties	Variations de périmètre	Reclassement	Solde au 30 juin 2020
Mobilier, matériel de bureau, informatique	1	-	-	-	-	1
Autres immobilisations	131	16	-	-	(20)	127
BRUT	132	16			(20)	127
Mobilier, matériel de bureau, informatique	(1)	-	-	-	-	(1)
Autres immobilisations	(61)	(8)	4	-	-	(65)
AMORTISSEMENT	(62)	(8)	4			(66)
NET	70	8	4		(20)	62

1.4 Immobilisations financières

En milliers d'euros	Solde au 31 décembre 2019	Augmentations	Sorties	Variations de périmètre	Reclassement	Solde au 30 juin 2020
Titres de participation	75	-	-	-	(74)	1
Autres créances rattachées	-	-	-	-	-	-
Prêts, cautionnements et autres créances > 1 an	-	-	-	-	-	-
Prêts, cautionnements et autres créances	412	(7)	-	-	-	405
BRUT	487	(7)			(74)	406
PROVISIONS				-	-	
NET	487	(7)			(74)	406

NOTE 2 : Stocks d'en-cours de production

En milliers d'euros	30 juin 2020	31 décembre 2019
En-cours de production	3 849	4 607
Dépréciation sur stocks	-	-
Valeur nette stocks des en-cours	3 849	4 607

NOTE 3 : Clients et comptes rattachés

En milliers d'euros	30 juin 2020	31 décembre 2019
Brut	80 649	73 321
Provisions	-	-
Total net clients et comptes rattachés	80 649	73 321

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	30 juin 2020	31 décembre 2019
Créances fiscales et sociales	7 439	9 932
Impôts différés	1 302	182
Autres créances d'exploitation	1 076	1 355
Charges constatées d'avance	959	1 201
Autres créances	2 766	6 158
Total valeur brute	13 541	18 827
Provisions	-	-
Total net des autres créances et comptes de régularisation	13 541	18 827

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	30 juin 2020	31 décembre 2019
Valeurs mobilières de placement	-	-
Disponibilités	8 425	15 455
Total de la trésorerie active	8 425	15 455
Concours Bancaires Courants	(104)	(100)
Total de la trésorerie passive	(104)	(100)
Total trésorerie nette (Bilan)	8 320	15 355

NOTE 6 : Capitaux propres consolidés

Au 30 juin 2020, le capital de la Société UNITI SA est composé de 12 401 290 actions d'une valeur nominale de 0,10 Euro, entièrement libéré.

Evolution du nombre d'actions :

En nombre d'actions	30 juin 2020	31 décembre 2019
A l'ouverture de l'exercice	12 401 290	10 125 000
Augmentation de capital	-	2 276 290
Diminution de capital	-	-
A la clôture de l'exercice	12 401 290	12 401 290

NOTE 7 : Provisions

En milliers d'euros	Provisions pour pertes à terminaison	Provisions pour autres charges et litiges	Impôts différés passifs	Total
Situation au 31.12.2019	1 181	15	3 566	4 761
Dotations	213	1	709	924
Reprises utilisées	(660)			(660)
Reprises non utilisées				
Variation de périmètre			(120)	(120)
Reclassements			(82)	(82)
Situation au 30.06.2020	735	17	4 073	4 825

NOTE 8 : Emprunts et dettes financières

- Ventilation par nature

En milliers d'euros	30 juin 2020	31 décembre 2019
Emprunts obligataires	47 395	49 526
Emprunts auprès des établissements de crédit	2 600	2 600
Autres emprunts et dettes assimilées	2 844	3 958
Concours bancaires (trésorerie passive)	104	100
Dettes rattachées à des participations	2	32
Total des emprunts et des dettes financières	52 945	56 216

- Ventilation par échéance

En milliers d'euros	30 juin 2020	31 décembre 2019
Emprunts et dettes à moins d'un an	25 301	14 556
Emprunts et dettes de 1 à 5 ans	27 644	41 660
Emprunts et dettes à plus de cinq ans		
Total des emprunts et des dettes financières	52 945	56 216

NOTE 9 : Dettes fournisseurs et comptes rattachés

En milliers d'euros	30 juin 2020	31 décembre 2019
Dettes fournisseurs	15 892	15 797
Total des dettes fournisseurs et comptes rattachés	15 892	15 797

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

NOTE 10 : Autres dettes et comptes de régularisation

En milliers d'euros	30 juin 2020	31 décembre 2019
Impôts sur les bénéfices	597	262
Avances et acomptes reçus sur commandes	1 576	1 584
Dettes fiscales et sociales	15 471	12 777
Autres dettes	1 272	5 825
Produits constatés d'avance	164	196
Total des autres dettes et comptes de régularisation	19 082	20 644

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

NOTE 11 : Chiffre d'affaires

En milliers euros	30 juin 2020	30 juin 2019
France	30 170	30 264
International	-	-
Total Chiffre d'Affaires	30 170	30 264

NOTE 12 : Achats consommés

En milliers d'euros	30 juin 2020	30 juin 2019
Achat m.p., fourniture & aut. appro.	-	(1 801)
Achats études & prestations de services	(24 205)	(19 722)
Achats non stockés matériels & fourniture	(11)	(3)
Locations et charges locatives	-	(5)
Primes d'assurance	99	(128)
Rémun. d'intermédiaires & honoraires	28	(2 127)
Honoraires des commissaires aux comptes	-	(22)
Pub., publication, relations publiques	-	(4)
Déplacements, missions et réceptions	-	-
Frais postaux et de télécommunications	(4)	-
Services bancaires et assimilés	(12)	(93)
Autres charges externes	-	-
Total des achats consommés – Filiales	(24 104)	(23 907)
Projet		
Autres achats et charges externes	(1 561)	(2 010)
Total des achats consommés - Holdings	(1 561)	(2 010)

NOTE 13 : Charges de personnel

En milliers d'euros	30 juin 2020	30 juin 2019
Salaires et traitements	(622)	(495)
Charges sociales	(280)	(211)
Autres charges de personnel	-	-
Total Charges de personnel	(902)	(706)

NOTE 14 : Effectifs moyens

	30 juin 2020	31 décembre 2019
Cadres	17	14
Employés	10	9
Total des effectifs	27	23

NOTE 15 : Dotations / Reprises aux amortissements et aux provisions

En milliers d'euros	30 juin 2020	30 juin 2019
Dotations aux amortissements et aux provisions		
- immobilisations incorporelles	(11)	-
- immobilisations corporelles	(8)	(4)
- actif circulant	-	-
- risques et charges	(215)	(74)
Total des dotations aux amortissements et aux provisions	(234)	(78)
Reprises sur amortissements et sur provisions		
- actif circulant	-	-
- risques et charges	112	337
Total des reprises sur amortissements et sur provisions	112	337
Total dotations / reprises aux amortissements et aux provisions	(122)	259

NOTE 16 : Charges et produits financiers

En milliers d'euros	30 juin 2020	30 juin 2019
Revenus sur autres formes de participation	10	-
Autres produits financiers	64	-
Total des produits financiers (hors change)	74	-
Intérêts des emprunts et des découverts	(237)	(1 098)
Charges nettes sur cession de VMP	(30)	-
Autres charges financières	(342)	(7)
Dotations financières	(346)	(228)
Total des charges financières (hors change)	(955)	(1 332)
Total des charges et produits financiers	(882)	(1 332)

NOTE 17 : Charges et produits exceptionnels

En milliers d'euros	30 juin 2020	30 juin 2019
Produits exceptionnels		
Produits except sur exercices antérieurs	136	0
Produits de cession de titres	2	-
Autres produits exceptionnels	430	641
Reprises exceptionnelles	551	0
Total	1 119	641
Charges exceptionnelles		
Charges except sur exercices antérieurs	-	(159)
VNC des titres cédés	451	-
+/- value de consolidation	83	-
Autres charges exceptionnelles (1)	(2 704)	(785)
Total	(3 072)	(944)
Résultat exceptionnel	(1 953)	(303)

(1) Ce poste comprend principalement les pertes exceptionnelles liées à un programme immobilier historique du Groupe clôturé dans des circonstances de délais et de coûts inhabituelles résultant de nombreuses défaillances et fautes imputées à de nombreux intervenants extérieurs et procédures contentieuses.

NOTE 18 : Impôts sur le résultat

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

En milliers d'euros	30 juin 2020	30 juin 2019
Impôt exigible	(366)	(503)
Impôt différé	446	(389)
Total des impôts sur les résultats	80	(891)

- Ventilation des impôts différés nets comptabilisés par grandes catégories

En milliers d'euros	30 juin 2020	30 juin 2019
Retraitements (méthode à l'avancement)	(719)	(389)
Retraitements (annulation des frais d'établissement)	(19)	-
Activation des déficits reportables	1 185	-
Total des impôts différés nets	446	(389)

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

En milliers d'euros	30 juin 2020	30 juin 2019
Résultat net des entreprises intégrées (avant amortissement des écarts d'acquisitions)	126	713
Impôt sur les résultats (charge)	(80)	891
Résultat avant impôt des entreprises intégrées	46	1 605
Charge d'impôt théorique à 33,1/3%	-	534
Charge d'impôt théorique à 31%	14	-
- Différences permanentes	109	(98)
- Activation de déficits fiscaux antérieurs	(1 185)	-
- Déficit non activés/ Résultats non taxés	1 068	483
- Différence de taux d'impôt	(86)	(28)
- Autres	-	-
Charge ou produit d'impôt réel	(80)	891

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	30 juin 2020	30 juin 2019
Résultat net part du groupe	58 416	662 766
Nombre pondéré d'actions en circulation	12 401 290	10 125 000
Résultat de base par action	0,0047	0,0655

Nombre de titres	30 juin 2020	30 juin 2019
Actions	12 401 290	10 125 000
Actions propres	-	-
Nombre pondéré d'actions en circulation	12 401 290	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 : Compte de résultat Reporting

La Direction générale suit l'activité du groupe Uniti principalement par les résultats commerciaux des différents programmes. Les principaux indicateurs financiers examinés sont le chiffre d'affaires, l'EBITDA et l'EBIT.

A la différence du résultat d'exploitation présenté dans les états financiers consolidés, l'EBIT Reporting exclut les frais financiers stockés des projets immobiliers, qui sont présentés dans le résultat financier et qui s'élèvent à 2 082 k€ au premier semestre 2020 et 2 026 K€ au premier semestre 2019,.

En milliers d'euros		30 juin 2020	30 juin 2019
Chiffre d'affaires		30 170	30 264
Autres produits d'exploitation		(430)	280
Achats consommés – Filiales Projet		(22 022)	(21 882)
Achat consommés - Holdings		(1 561)	(2 010)
Autres charges d'exploitation		(56)	(17)
Impôts et taxes		(114)	(922)
Charges de personnel		(902)	(706)
EBITDA retraité		5 085	5 007
Dotations / Reprises aux amortissements et provisions		(122)	259
EBIT retraité		4 963	5 266
(Charges) et produits financiers		(2 964)	(3 359)
(Charges) et produits exceptionnels		(1 953)	(303)
Impôts sur les résultats		80	(891)
RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES		126	713
Quote-part de résultat mis en équivalence		-	-
RESULTAT NET CONSOLIDE		126	713
Intérêts minoritaires		68	51
RESULTAT NET (part du groupe)		58	663

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

Poursuivant sa stratégie du parcours résidentiel pour tous avec l'appui depuis 2017 de sa société sœur AQUARELIA, gestionnaire de résidences services seniors (RSS) depuis plus de 25 ans, le Groupe UNITI a signé en juillet 2020 un partenariat majeur et renouvelable pour la construction de 20 RSS au cours des deux à trois prochaines années auprès de PRIMONIAL REIM, acteur majeur de la gestion d'actifs immobiliers.

A travers ce partenariat, PRIMONIAL REIM s'engage dans un processus d'acquisition des 20 résidences en VEFA avec leur gestion exclusive par AQUARELIA dans le cadre d'un BEFA (Bail en l'Etat Futur

d'Achèvement). L'ensemble de ce portefeuille représente un chiffre d'affaires estimé entre 190 M€ et 245 M€ pour UNITI, sous 2 à 3 ans.

En août 2020, UNITI a également consolidé de façon significative sa trésorerie disponible en bénéficiant d'un prêt garanti par l'Etat (PGE) d'un montant de 2,5 M€ destiné à couvrir les surcoûts liés à la crise sanitaire et à soutenir la reprise et le développement des activités. Ce prêt, garanti à hauteur de 90% par l'Etat, portant intérêt au taux fixe de 0,6% l'an sur sa période initiale de 12 mois, pourra être prorogé et amorti sur une durée maximale de 5 ans, au choix d'UNITI.

Enfin, compte tenu des fortes perspectives de croissance à court et moyen termes, et après avoir finalisé la mise en place de son organisation de développement, UNITI a poursuivi au cours du 3ème trimestre ses actions de renforcement de son équipe dirigeante.

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.