



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL | au 30 juin 2021



L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL
ACCESSIBLE À TOUS

SOMMAIRE

I.	Rapport semestriel d'activité.....	2
II.	Bilan actif consolidé	7
III.	Bilan passif consolidé	8
IV.	Compte de résultat consolidé	9
V.	Tableau des flux de trésorerie consolidé	10
VI.	Variation des capitaux propres consolidés	11
VII.	Annexe aux comptes consolidés.....	12
VIII.	Rapport d'examen limité des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés semestriels ...	36

I. RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

CROISSANCE DE 40,7% DU CHIFFRE D'AFFAIRES SEMESTRIEL A 42,5 M€
RENTABILITE OPERATIONNELLE SOLIDE AVEC UN EBITDA A 10,1% DU CA
EXCELLENTE VISIBILITE AVEC UN BACKLOG PROCHE DE 950 M€
POUR ENVIRON 6 000 LOGEMENTS A LIVRER SUR LES 3 PROCHAINES ANNEES
ACCELERATION DU DEVELOPPEMENT PAR CROISSANCE EXTERNE
OBJECTIF DE CHIFFRE D'AFFAIRES PROCHE DE 100 M€ EN 2021
ET DE 200 M€ EN 2022
AMBITION : DEVENIR UN ACTEUR NATIONAL DE PREMIER PLAN
DE LA PROMOTION IMMOBILIERE

Le Conseil d'administration du Groupe UNITI, promoteur immobilier de référence au service de la mixité sociale, a procédé le 28 octobre 2021 à l'examen et à l'arrêté des comptes consolidés pour le premier semestre clos le 30 juin 2021.

Compte de résultat semestriel simplifié

Données consolidées (*) <i>En milliers d'euros – normes françaises</i>	30 juin 2021	30 juin 2020	Evolution
Chiffre d'affaires	42 451	30 170	+40,7%
EBITDA retraité ¹¹	4 268	5 085	-16,1%
<i>Taux de marge EBITDA (en %)</i>	10,1%	16,9%	
EBIT retraité ²	4 584	4 963	-7,6%
<i>Taux de marge EBIT (en %)</i>	10,8%	16,5%	
Résultat net des sociétés intégrées	738	126	+485,7%
<i>Taux de marge nette (en %)</i>	1,7%	0,4%	
Résultat net (part du groupe)	385	58	+563,8%
Résultat par action en euros	0,03	0,00	

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

Stéphane ORIA, Président-Directeur général

« UNITI a réalisé de très bonnes performances au premier semestre 2021, illustrées par l'accélération de la croissance de son chiffre d'affaires et la bonne maîtrise de sa rentabilité opérationnelle dans une phase d'investissements importants.

La forte augmentation de l'activité commerciale confirme non seulement la pertinence de notre positionnement sur le marché du logement résidentiel accessible à tous dans un contexte toujours plus

^{1 et 2} à la différence du résultat d'exploitation présenté dans les états financiers consolidés, l'EBITDA et l'EBIT retraités excluent les frais financiers stockés des projets immobiliers qui sont présentés dans le résultat financier consolidé. Le montant des frais financiers ainsi retraités s'établit à 2,3 M€ au premier semestre 2021 vs. 2,1 M€ au premier semestre 2020.

important de pénurie de logements, mais aussi la puissance de notre modèle économique de vente en bloc qui optimise les conditions d'engagement et de gestion de nos opérations.

Nous franchissons actuellement un cap dans notre plan de développement. Nous avons ainsi dépassé au cours du troisième trimestre la barre symbolique du millième logement livré depuis notre création² et accélérons désormais notre croissance avec près de 6 000 logements sous maîtrise foncière et en production chantier à livrer sous 3 ans.

Ce solide carnet de commandes et la qualité du portefeuille d'opérations en développement, aussi bien dans le logement conventionné que le logement géré, nous procurent une excellente visibilité sur notre croissance future. Cette croissance s'appuiera sur les investissements structurants engagés au cours des derniers mois pour diversifier notre offre sur le marché dynamique du logement résidentiel géré et des résidences services seniors en particulier, et développer notre présence sur le territoire national à travers nos agences et nos partenariats en co-promotion.

Fort de l'attrait des collectivités, des investisseurs institutionnels et des bailleurs sociaux pour l'offre développée par UNITI, nous continuons à renforcer nos positions parmi les acteurs montants et majeurs de la promotion immobilière nationale. Pour soutenir cette ambition et accélérer davantage notre développement, nous avons acquis fin septembre 2021 la société PREMIERE PIERRE, première opération de croissance externe significative qui nous permet de renforcer nos fondamentaux et notre empreinte territoriale.

UNITI aborde l'avenir avec confiance et poursuit dans d'excellentes conditions son développement stratégique tout en préservant la solidité de ses équilibres financiers. »

Résultats consolidés semestriels

Croissance du chiffre d'affaires de 40,7%

UNITI a réalisé au premier semestre 2021 un chiffre d'affaires de 42,5 M€, en croissance de 40,7% par rapport au premier semestre 2020 (30,2 M€).

Cette progression tient compte i) d'un effet de base favorable du fait de l'arrêt des chantiers et de la mise au chômage partiel d'une partie des effectifs de la société dans le courant du premier semestre 2020, ii) de la hausse du volume d'activité avec la montée en puissance des opérations en phase de production chantier depuis le second semestre 2020 et iii) d'un backlog important qui s'accompagne du démarrage de plusieurs projets au cours du premier semestre 2021.

Cette forte croissance de l'activité traduit la capacité d'UNITI à développer son portefeuille d'opérations immobilières et à le convertir rapidement à la vente en identifiant, très tôt dans son processus de montage, l'acheteur en VEFA (vente en bloc auprès de bailleurs sociaux ou fonds institutionnels).

Maîtrise de la rentabilité dans une phase de croissance soutenue

L'EBITDA retraité s'établit à 4,3 M€ au premier semestre 2021, en retrait de 16,1% par rapport à un premier semestre 2020 qui était exceptionnellement élevé (5,1 M€) du fait de la composition du portefeuille des opérations contribuant à l'avancement, du gel des dépenses externes et du recours au

² Communiqué du 5 octobre 2021

chômage partiel dans le contexte de crise sanitaire. Ainsi, le taux de marge EBITDA revient au premier semestre 2021 à un niveau plus normatif de 10,1% (vs 16,9% au premier semestre 2020).

Son évolution traduit la progression des charges et coûts directs liés à l'avancement des opérations de promotion immobilière développées par le Groupe sur le semestre, ainsi qu'une augmentation des charges de structure (personnel et charges externes), dans une phase de montée en puissance des programmes, notamment RSS.

Au premier semestre 2021, les charges de structure, hors amortissements et provisions, s'élèvent à 3,0 M€, soit 7,1% du chiffre d'affaires, contre 2,5 M€ au premier semestre 2020 (8,3% du chiffre d'affaires). Sur ce montant, les charges de personnel représentent 1,5 M€, en progression de 66,5% par rapport au premier semestre 2020 qui comprenait des allègements de masse salariale liés à la mise au chômage partiel d'une partie des effectifs. L'évolution des charges de personnel tient compte des recrutements poursuivis au second semestre 2020 pour renforcer les structures techniques dédiées au développement des agences et les fonctions de contrôle. Au 30 juin 2021, l'effectif équivalent temps plein du Groupe demeure proche de 30 personnes.

Compte tenu de reprises nettes aux amortissements et provisions de 0,3 M€ (à comparer à des dotations nettes de 0,1 M€ au premier semestre 2020), l'EBIT retraité ressort à 4,6 M€ au premier semestre 2021 (taux de marge EBIT de 10,8%), en retrait de 7,6% par rapport au premier semestre 2020.

Après prise en compte de charges financières de 3,1 M€ stables par rapport à l'année précédente, d'une perte exceptionnelle de 1,0 M€ (dépréciation de non-valeurs et pertes non récurrentes sur opérations) et de produits d'impôts différés de 0,3 M€, le bénéfice net des sociétés intégrées s'établit à 0,7 M€ (taux de marge nette de 1,7%).

Enfin, après déduction des intérêts minoritaires, le bénéfice net part du Groupe s'établit à 0,4 M€ à comparer à un bénéfice de 0,1 M€ un an plus tôt.

Consolidation de la structure financière

Compte tenu d'une trésorerie disponible de 36,8 M€ au 30 juin 2021 (vs. 32,2 M€ au 31 décembre 2020), l'endettement financier net du Groupe s'établit à 33,2 M€ (vs. 34,6 M€ au 31 décembre 2020).

La dette financière brute consolidée s'élève à 70,0 M€ au 30 juin 2021 (vs. 66,8 M€ au 31 décembre 2020). Ce montant est constitué d'emprunts obligataires à hauteur de 50,6 M€ (vs. 52,3 M€ au 31 décembre 2020) et, pour le solde, des tirages réalisés sur la ligne de crédit revolving de 26,7 M€ octroyée en juillet 2019 par Silver Holding (société contrôlée par le groupe PGIM Real Estate) et d'emprunts bancaires.

Le montant total des capitaux propres consolidés s'établit au 30 juin 2021 à 16,9 M€ (vs. 16,1 M€ au 31 décembre 2020).

Perspectives

Carnet de commandes : près de 950 M€ pour un portefeuille global de 6 000 logements conventionnés et gérés à livrer sur les 3 prochaines années

La profondeur du portefeuille d'opérations en carnet de commandes confère au Groupe UNITI une excellente visibilité sur la dynamique de forte croissance de ses activités. Ses perspectives à moyen terme sont ainsi soutenues par un portefeuille global de 6 000 logements conventionnés et gérés à livrer sur les 3 prochaines années, représentant un volume d'affaires total proche de 950 M€ TTC.

Sur ce portefeuille global, près de 2 100 logements sont aujourd'hui en phase de production chantier, soit un doublement du niveau de production par rapport à 2019, avant la crise sanitaire. Ces logements représentent un chiffre d'affaires TTC estimé proche de 300 M€ sous 2 ans et intègrent la livraison, au cours de l'année 2022, de cinq premières RSS représentant de l'ordre de 475 logements, toutes vendues en bloc (VEFA) à la société de gestion PRIMONIAL REIM dans le cadre du contrat de partenariat conclu en juillet 2020. Les 15 autres RSS prévues par le partenariat seront déployées entre 2022 et 2024.

Près de 4 000 lots, dont 35% de logements gérés (RSS), sont sous maîtrise foncière et en phase de montage ou d'instruction PC. Développées depuis 18 mois par le réseau des cinq agences UNITI et destinées en majorité à être vendue en bloc (VEFA) auprès de bailleurs sociaux et d'acheteurs institutionnels, ces opérations contribueront à renforcer le volume d'activité à livrer sur les années 2023 et 2024.

Accélération du développement par croissance externe

UNITI confirme sa volonté d'être actif dans la concentration du marché de la promotion immobilière en France. Le Groupe a en effet réalisé fin septembre 2021, sa première opération de croissance externe avec l'acquisition de 75 % du capital de la société PREMIERE PIERRE, promoteur spécialisé dans la vente de logements neufs en accession³.

Avec cette opération stratégique, UNITI renforce à la fois son maillage territorial dans la région Grand Sud et sa diversification dans la vente à la découpe. PREMIERE PIERRE sera intégrée dans les comptes consolidés du Groupe à compter du 30 septembre 2021.

Ce rapprochement s'inscrit dans la politique de développement mise en œuvre par UNITI pour favoriser la réunion de talents. Le Groupe entend poursuivre activement l'étude d'opportunités de croissance externe permettant, soit de renforcer sa position sur ses expertises existantes, soit d'étendre ses domaines de compétences sur des marchés en croissance.

Fondamentaux renforcés pour une croissance pérenne et rentable

Le Groupe UNITI bénéficie de conditions très favorables pour poursuivre une stratégie de croissance pérenne et rentable centrée sur des marchés résidentiels porteurs (logement conventionné et géré). La montée en puissance des opérations développées sur le marché des logements conventionnés, l'accélération du déploiement de l'offre sur le marché des RSS et la qualité des programmes mis en chantier confortent la stratégie de développement entreprise par la direction du Groupe depuis deux ans.

³ Communiqué du 12 octobre 2021

Le développement d'UNITI repose ainsi sur des fondamentaux solides :

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

Ces fondamentaux sont renforcés depuis fin septembre 2021 par l'intégration de la société PREMIERE PIERRE, qui contribuera à l'accélération de la croissance du Groupe UNITI.

Dans ce contexte, le Groupe envisage une croissance soutenue de l'activité sur les deux prochaines années, et se fixe pour objectifs ambitieux de se rapprocher des seuils de 100 M€ de chiffre d'affaires en 2021 et de 200 M€ en 2022.

II. BILAN ACTIF CONSOLIDE

En milliers d'euros	Note	30 juin 2021	31/12/2020 retraité (*)
		Net	Net
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE		-	-
ACTIF IMMOBILISE			
Ecart d'acquisition		-	-
Concessions, brevets, marques & droits similaires		169	215
Autres immobilisations incorporelles		118	132
Total Immobilisations incorporelles	1.1	287	347
Autres immobilisations corporelles		52	53
Total Immobilisations corporelles	1.2	52	53
Immobilisations financières	1.3	65	72
Titres mis en équivalence		-	217
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE		404	690
ACTIF CIRCULANT			
Stocks	2	3 096	3 353
Clients et comptes rattachés	3	92 565	92 675
Autres créances et comptes de régularisation	4	22 149	17 702
Disponibilités	5	36 791	32 230
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT		154 600	145 960
TOTAL DE L'ACTIF		155 004	146 650

(*) retraité de la présentation des écarts d'acquisition au poste « Immobilisations incorporelles », en application du nouveau règlement n°2020-01, en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2021.

III. BILAN PASSIF CONSOLIDÉ

En milliers d'euros	Note	30 juin 2021	31/12/2020 retraité (*)
CAPITAUX PROPRES			
Capital social		1 240	1 240
Primes liées au capital		5 550	5 550
Actions propres		(18)	(18)
Réserves consolidées		2 255	1 662
Résultat groupe		386	592
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	6	9 413	9 026
INTERETS MINORITAIRES		7 534	7 096
PROVISIONS (*)	7	416	785
DETTES			
Emprunts et dettes financières	8	69 975	66 846
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9	31 863	25 052
Autres dettes et comptes de régularisation (*)	10	35 803	37 845
TOTAL DES DETTES		137 640	129 742
TOTAL DU PASSIF		155 004	146 650

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

IV. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

En milliers d'euros	Note	30 juin 2021	30 juin 2020
Chiffre d'affaires	11	42 451	30 170
Autres produits d'exploitation		256	(430)
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION		42 707	29 740
Achats consommés – Filiales Projet	12	(37 739)	(24 104)
Achat consommés - Holdings	12	(1 404)	(1 561)
Autres charges d'exploitation		(66)	(56)
Impôts et taxes		(65)	(114)
Charges de personnel	13	(1 502)	(902)
Dotations / Reprises aux amortissements et provisions	15	316	(122)
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION		(40 459)	(26 860)
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS DES ECARTS D'ACQUISITION		2 247	2 881
Amortissement des écarts d'acquisition		-	-
RESULTAT D'EXPLOITATION APRES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS DES ECARTS D'ACQUISITION		2 247	2 881
(Charges) et produits financiers	16	(785)	(882)
(Charges) et produits exceptionnels	17	(998)	(1 953)
Impôts sur les résultats	18	274	80
RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES		738	126
Quote-part de résultat des mises en équivalence		-	-
RESULTAT NET CONSOLIDE		738	126
Intérêts minoritaires		(352)	(68)
RESULTAT NET (part du groupe)		386	58
Résultat par action en euros	19	0,03	0,00
Résultat dilué par action en euros	19	0,03	0,00

V. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE

En milliers d'euros	30 juin 2021	30 juin 2020
Flux de trésorerie liés à l'activité		
Résultat net des sociétés intégrées	738	126
<i>Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :</i>		
Amortissements et provisions	(83)	(83)
Variation des impôts différés	(511)	(446)
Plus ou moins-values de cession, nettes d'impôt	81	366
Elimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence	-	0
= Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	225	(37)
<i>Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité :</i>		
Stocks	257	442
Créances d'exploitation	(3 875)	(7 235)
Dettes d'exploitation	4 567	1 970
= Flux net de trésorerie généré par l'activité	1 174	(4 860)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		
Acquisitions d'immobilisations		
<i>Incorporelles</i>	-	(177)
<i>Corporelles</i>	(7)	(16)
<i>Financières</i>	(6)	7
Cessions d'immobilisations, nettes d'impôt	9	0
Incidence des variations de périmètre	224	(28)
= Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	220	(214)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		
Acquisitions/cessions d'actions propres	-	22
Variations des emprunts et dettes financières divers	3 175	(1 983)
= Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	3 176	(1 961)
VARIATION DE TRESORERIE	4 570	(7 035)
Trésorerie d'ouverture	32 187	15 355
Trésorerie de clôture (Note 5)	36 756	8 320
VARIATION DE TRESORERIE	4 570	(7 035)

VI. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

En milliers d'euros	Capital	Primes liées au capital	Actions propres	Réserves Consolidées	Résultat de l'exercice	Total Part Groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux Propres
Situation au 01.01.2020	1 240	5 550	(47)	1 546	1 594	9 882	6 263	16 144
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	592	592	801	1 393
Affectation du résultat	-	-	-	1 594	(1 594)	-	-	-
Annulation des actions propres	-	-	29	-	-	29	-	29
Emission d'instruments de capitaux propres	-	-	-	(1 475)	-	(1 475)	-	(1 475)
Variations de périmètre	-	-	-	-	-	-	32	32
Situation au 31.12.2020	1 240	5 550	(18)	1 662	592	9 026	7 095	16 122
Situation au 01.01.2021	1 240	5 550	(18)	1 662	592	9 026	7 095	16 122
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	386	386	352	738
Affectation du résultat	-	-	-	592	(592)	-	-	-
Annulation des actions propres	-	-	-	-	-	-	-	-
Variations de périmètre	-	-	-	-	-	-	86	86
Situation au 30.06.2021	1 240	5 550	(18)	2 255	386	9 413	7 534	16 947

VII. 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 mnémorique deviendra ALUNT.

Au 30 juin 2021, le cours de l'action s'établit à 2,66 €.

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

Les comptes consolidés sont établis selon les « nouvelles règles et méthodes relatives aux comptes consolidés » approuvées par arrêté du 09 octobre 2020 portant homologation du règlement 2020-01 du Comité de Réglementation Comptable.

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

1.2. Comparabilité

Néant.

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.

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

La méthode de la **mise en équivalence** a été appliquée pour la société sur laquelle la société mère détient une influence notable sur les politiques financières et opérationnelles sans en détenir le contrôle.

2.2. Liste des sociétés consolidées

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2021	% d'intérêt Décembre 2020
UNITI SA 73 BOULEVARD HAUSSMANN, 75008 PARIS	789821535	100.00%	100.00%
ALHENA SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	821 215 985	100.00%	100.00%
ANEMONE SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	793 986 514	100.00%	100.00%
ANTARES SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	821 059 227	100.00%	100.00%
AQUARELLE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	884 620 261	100.00%	100.00%
BEGONIA SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	797 698 628	100.00%	100.00%
BOISSIERE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	888117025	50.00%	100.00%
CIEL 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	884 620 212	100.00%	100.00%
CLAUDE MONET SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	811 892 157	100.00%	100.00%
CLOS D'ENQUERAND SAS 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	790 358 345	94.71%	94.71%
CONVERGENCE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	884 620 113	100.00%	100.00%
COQUELICOT SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	798 169 991	100.00%	100.00%
DE BELBOSC SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	833 821 697	50.10%	50.10%
DRAGUIGNAN ESTEREL SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	811 401 413	100.00%	100.00%
EGLANTINE SAS 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	805 100 492	100.00%	100.00%
FACTORY 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	882 645 617	50.00%	50.00%
FLOREA 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	884 620 196	100.00%	100.00%
GRENADE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819617796	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'ODYSEE 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 Juin 2021	% d'intérêt Décembre 2020
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	819698069	100.00%	100.00%
L'AMARYLLIS SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	820 406 312	100.00%	100.00%
L'APPARTE SASU (ex HOLDING CLOS MAXIME) 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	839 468 170	100.00%	100.00%
L'ASTILBE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	821 648 177	100.00%	100.00%
L'AUBE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	840 999 080	100.00%	100.00%
L'AURORE SASU (ex UNITI ACCESSION) 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	811 396 019	100.00%	100.00%
LE CASTEL 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	882 645 625	100.00%	100.00%
LE CLOS D'ALEXANDRA SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	790 154 629	100.00%	100.00%
LE CLOS D'AMANDINE SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	753 772 086	100.00%	100.00%
LE CLOS DE JADE SAS 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	812 233 062	100.00%	100.00%
LE CLOS DE LA CONVENTION SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	824 418 362	100.00%	100.00%
LE CLOS DE L'ABAYETTE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 659 053	100.00%	100.00%
LE CLOS DE LORENE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	823 032 057	100.00%	100.00%
LE CLOS DES OLIVIERS SARL 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	800 203 564	0,00%	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	50.00%	50.00%
LE CLOS MENNEVEUX SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 643 396	100.00%	100.00%
LE CLOS SAINT JACQUES SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	752 361 220	100.00%	100.00%
LE CLOS VERDUN SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	834 651 341	99.00%	99.00%
LE DOMAINE DES PINS SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	818 615 015	100.00%	100.00%

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Juin 2021	% d'intérêt Décembre 2020
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	819586991	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	884628439	100.00%	100.00%
OUSSEA SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	822 989 091	100.00%	100.00%
PIBRAC PARC SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	830 217 238	100.00%	100.00%
PIERRE ET MARIE CURIE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	817 544 273	100.00%	100.00%
PLAISANCE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	888 940 376	50.00%	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 Juin 2021	% d'intérêt Décembre 2020
RESIDENCE LES CAMELIAS SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	812 254 647	100.00%	100.00%
RESIDENCE SAINT JULIEN 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 550 203	100.00%	100.00%
SAIN BEL TILLION SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	811 822 782	100.00%	100.00%
SENAS ALPILLES SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	810 183 590	100.00%	100.00%
SEQUOIA SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	820 366 557	43.00%	43.00%
SYMBIOSE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	842 510 950	100.00%	100.00%
TOULON ESTEREL SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	810 220 384	100.00%	100.00%
UNITI CROISSANCE SAS 73 BOULEVARD HAUSSMANN, 75008 PARIS	852 202 506	50.00%	50.00%
UNITI NORD DE France SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	813 808 417	100.00%	100.00%
UNITI FINANCEMENT Luxembourg	-	100.00%	100.00%
UNITI PERFORMANCE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	882 848 542	100.00%	100.00%
UROS SARL (1) 351 AV DES MASSETTES, 73190 CHALLES-LES-EAUX	821 661 253	0,00%	28.00%

3 - PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION

3.1. Dates d'arrêté des comptes

Les sociétés consolidées clôturent leurs comptes semestriels le 30 juin 2021.

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°2020-01, du retraitement à l'avancement des contrats long terme.

- Chiffre d'affaires et marge à l'avancement

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

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

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

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

La marge à terminaison est déterminée par différence entre :

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

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

- Coûts de structure

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

- Frais financiers

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

- Pertes à terminaison

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

- Etudes préalables

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

3.3. Ecarts d'acquisition

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

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 sont dépréciés en totalité au 30 juin 2021.

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

L'impact de la comptabilisation des contrats de crédit-bail n'est pas significatif sur l'information financière présentée.

Le montant de la redevance de crédit-bail non retraité est de 29 K€ sur le premier semestre 2021.

3.6 Immobilisations financières

Il s'agit de dépôts et cautionnements versés.

3.7. Stocks

- Promotion immobilière en cours de construction

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

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

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

- Pertes de valeur

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

3.8. Créances

- Créances clients

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

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

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

3.9. Valeurs mobilières de placement

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

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

3.10 Imposition différée

Les impôts différés sont calculés selon la méthode du report variable qui tient compte pour le calcul des conditions d'imposition connues à la clôture de l'exercice. Les taux d'impôts différés utilisés au 31 juin 2021 sont les taux en vigueur. Les effets des modifications des taux d'imposition sont inscrits dans le résultat de l'exercice au cours duquel le changement est voté.

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

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

3.11. Provisions pour risques et charges

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

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

3.12. Information sectorielle

UNITI ne souhaite pas communiquer d'information sectorielle comme le prévoit le règlement 2020-01.

3.13. Engagement retraite

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

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

3.14 Charges et produits exceptionnels

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 2021			31 décembre 2020		
	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	(258)	-	258	(258)	-

1.2 Immobilisations incorporelles

En milliers d'euros	Solde au 31 décembre 2020	Augmentations	Sorties	Variations de périmètre	Reclassement	Solde au 30 juin 2021
Concessions, brevets	318	-	-	-	-	318
Autres immobilisations incorporelles	182	-	-	-	(15)	168
BRUT	501	-	-	-	(15)	486
Concessions, brevets	(104)	(46)	-	-	-	(150)
Autres immobilisations incorporelles	(50)	-	-	-	-	(50)
AMORTISSEMENT	(154)	(46)	-	-	-	(199)
NET	347	(46)	-	-	(15)	287

1.3 Immobilisations corporelles

En milliers d'euros	Solde au 31 décembre 2020	Augmentations	Sorties	Variations de périmètre	Reclassement	Solde au 30 juin 2021
Mobilier, matériel de bureau, informatique	1	-	-	-	-	1
Autres immobilisations corporelles	127	7	-	-	-	133
BRUT	127	7	-	-	-	134
Mobilier, matériel de bureau, informatique	(1)	-	-	-	-	(1)
Autres immobilisations corporelles	(73)	(8)	-	-	-	(81)
AMORTISSEMENT	(74)	(8)	-	-	-	(82)
NET	53	(1)	-	-	-	52

1.4 Immobilisations financières

En milliers d'euros	Solde au 31 décembre 2020	Augmentations	Sorties	Variations de périmètre	Reclassement	Solde au 30 juin 2021
Titres de participation	0	-	-	-	-	0
Prêts, cautionnements et autres créances > 1 an	60	2	-	-	-	62
Prêts, cautionnements et autres créances	12	4	(9)	-	(4)	3
BRUT	72	6	(9)	-	(4)	65
PROVISIONS	-	-	-	-	-	-
NET	72	6	(9)	-	(4)	65

NOTE 2 : Stocks d'en-cours de production

En milliers d'euros	30 juin 2021	31 décembre 2020
En-cours de production	3 096	3 353
Dépréciation sur stocks	-	-
Valeur nette stocks des en-cours	3 096	3 353

NOTE 3 : Clients et comptes rattachés

En milliers d'euros	30 juin 2021	31 décembre 2020
Brut	92 565	92 675
Provisions	-	-
Total net clients et comptes rattachés	92 565	92 675

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 2021	31 décembre 2020
Créances fiscales et sociales	13 057	9 766
Impôts différés	1 429	858
Autres créances d'exploitation	888	833
Charges constatées d'avance	1 629	1 087
Autres créances	5 146	5 158
Total valeur brute	22 149	17 702
Provisions	-	-
Total net des autres créances et comptes de régularisation	22 149	17 702

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 2021	31 décembre 2020
Valeurs mobilières de placement	-	1
Disponibilités	36 791	32 229
Total de la trésorerie active	36 791	32 230
Concours Bancaires Courants	(0)	(4)
Intérêts courus non échus	(34)	(39)
Total de la trésorerie passive	(34)	(43)
Total trésorerie nette (Bilan)	36 756	32 187

NOTE 6 : Capitaux propres consolidés

Au 30 juin 2021, 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 2021	31 décembre 2020
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	Total
Situation au 31.12.2020	679	106	785
Dotations	49	-	49
Reprises utilisées	(391)	(27)	(418)
Reprises non utilisées	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	-
Reclassements	-	-	-
Situation au 30.06.2021	337	79	416

NOTE 8 : Emprunts et dettes financières

- Ventilation par nature

En milliers d'euros	30 juin 2021	31 décembre 2020
Emprunts obligataires	47 862	49 328
Emprunts auprès des établissements de crédit	6 200	5 100
Autres emprunts et dettes assimilées	15 913	12 413
Concours bancaires (trésorerie passive)	0	4
Dettes rattachées à des participations	-	2
Total des emprunts et des dettes financières	69 975	66 846

Il s'agit d'obligations convertibles simples à taux fixe.

- Ventilation par échéance

En milliers d'euros	30 juin 2021	31 décembre 2020
Emprunts et dettes à moins d'un an	25 941	26 044
Emprunts et dettes de 1 à 5 ans	44 034	40 802
Emprunts et dettes à plus de cinq ans	-	-
Total des emprunts et des dettes financières	69 975	66 846

NOTE 9 : Dettes fournisseurs et comptes rattachés

En milliers d'euros	30 juin 2021	31 décembre 2020
Dettes fournisseurs	31 863	25 052
Total des dettes fournisseurs et comptes rattachés	31 863	25 052

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 2021	31 décembre 2020 retraité (*)
Impôts sur les bénéfices	299	87
Avances et acomptes reçus sur commandes	354	1 154
Dettes fiscales et sociales	30 162	29 940
Autres dettes	562	2 743
Produits constatés d'avance	600	156
Impôts différés - passif	3 825	3 765
Total des autres dettes et comptes de régularisation	35 803	37 845

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

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

NOTE 11 : Chiffre d'affaires

En milliers euros	30 juin 2021	30 juin 2020
France	42 451	30 170
International	-	-
Total Chiffre d'Affaires	42 451	30 170

NOTE 12 : Achats consommés

En milliers d'euros	30 juin 2021	30 juin 2020
Autres achats et charges externes	(37 739)	(24 104)
Total des achats consommés – Filiales Projet	(37 739)	(24 104)
Rémun. d'intermédiaires & honoraires	(839)	(2 182)
Locations et charges locatives	(273)	(491)
Achats études & prestations de services	(41)	(179)
Primes d'assurance	(55)	(123)
Pub., publication, relations publiques	(27)	(123)
Déplacements, missions et réceptions	(79)	(153)
Autres achats et charges externes	(90)	(188)
Total des achats consommés - Holdings	(1 404)	(3 438)

NOTE 13 : Charges de personnel

En milliers d'euros	30 juin 2021	30 juin 2020
Salaires et traitements	(1 038)	(622)
Charges sociales	(465)	(280)
Participation des salariés	-	-
Autres charges de personnel	-	-
Total Charges de personnel	(1 502)	(902)

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

NOTE 14 : Effectifs moyens

	30 juin 2021	30 juin 2020
Cadres	20	17
Employés	10	10
Total des effectifs	30	27

NOTE 15 : Dotations / Reprises aux amortissements et aux provisions

En milliers d'euros	30 juin 2021	30 juin 2020
Dotations aux amortissements et aux provisions		
- immobilisations incorporelles	(46)	(11)
- immobilisations corporelles	(8)	(8)
- actif circulant	-	-
- risques et charges	(49)	(215)
Total des dotations aux amortissements et aux provisions	(102)	(234)
Reprises sur amortissements et sur provisions		
- actif circulant	-	-
- risques et charges	418	112
Total des reprises sur amortissements et sur provisions	418	112
Total dotations / reprises aux amortissements et aux provisions	316	(122)

NOTE 16 : Charges et produits financiers

En milliers d'euros	30 juin 2021	30 juin 2020
Revenus sur autres formes de participation	-	10
Produits nets sur cession VMP	4	-
Autres produits financiers	2	64
Total des produits financiers (hors change)	6	74
Intérêts des emprunts et des découverts	(558)	(237)
Charges nettes sur cession de VMP	-	(30)
Autres charges financières	-	(342)
Dotations financières	(233)	(346)
Pertes de change	-	-
Total des charges financières (hors change)	(791)	(955)
Total des charges et produits financiers	(785)	(882)

NOTE 17 : Charges et produits exceptionnels

En milliers d'euros	30 juin 2021	30 juin 2020
Produits exceptionnels		
Produits except sur exercices antérieurs	(15)	136
Produits de cession de titres	224	2
Autres produits exceptionnels	44	430
Reprises exceptionnelles	-	551
Total	253	1 119
Charges exceptionnelles		
VNC des titres cédés	(225)	(451)
+/- valeur de consolidation	(80)	83
Autres charges exceptionnelles (1)	(946)	(2 704)
Total	(1 251)	(3 072)
Résultat exceptionnel	(998)	(1 953)

(1) Au 30 juin 2020, ce poste comprend principalement les pertes exceptionnelles de l'opération portée par la société Le Clos Amandine SCCV qui sont relatives à un cumul de fautes imputées à de nombreux intervenants externes sur ce projet.

NOTE 18 : Impôts sur le résultat

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

En milliers d'euros	30 juin 2021	30 juin 2020
Impôt exigible	(237)	(366)
Impôt différé	511	446
Total des impôts sur les résultats	274	80

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

- Ventilation des impôts différés nets comptabilisés par grandes catégories

En milliers d'euros	30 juin 2021	30 juin 2020
Retraitements (méthode à l'avancement)	151	(719)
Retraitements (amortissement des frais d'établissement)	(18)	(19)
Activation des déficits reportables	378	1 185
Autres retraitements	-	-
Total des impôts différés nets	511	446

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

En milliers d'euros	30 juin 2021	30 juin 2020
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France	26,50%	28,00%
Résultat net des sociétés intégrées (avant amortissement des écarts d'acquisition)	738	126
Impôts sur les résultats	(274)	(80)
Quote-part de résultat des mises en équivalence	-	-
Résultat avant impôt des entreprises intégrées	464	46
Charge d'impôt théorique	123	13
- Différences permanentes	33	109
- Activation de déficits fiscaux antérieurs	(378)	(1 185)
- Déficit non activés	78	1 068
- Différence de taux d'impôt	(136)	(86)
- Autres	6	-
Charge ou produit d'impôt réel	(274)	(80)

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 2021	30 juin 2020
Résultat net part du groupe	385 770	58 416
Nombre pondéré d'actions en circulation	12 401 290	12 401 290
Résultat de base par action	0,0311	0,0047

Nombre de titres	30 juin 2021	30 juin 2020
Actions	12 401 290	12 401 290
Actions propres	-	-
Nombre pondéré d'actions en circulation	12 401 290	12 401 290

- Résultat dilué par action

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

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

NOTE 20 : Compte de résultat Reporting

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

En milliers d'euros	30 juin 2021	30 juin 2020
Chiffre d'affaires	42 451	30 170
Autres produits d'exploitation	256	(430)
Achats consommés – Filiales Projet	(35 402)	(22 022)
Achat consommés - Holdings	(1 404)	(1 561)
Autres charges d'exploitation	(66)	(56)
Impôts et taxes	(65)	(114)
Charges de personnel	(1 502)	(902)
EBITDA	4 268	5 085
Dotations / Reprises aux amortissements et provisions	316	(122)
EBIT	4 584	4 963
(Charges) et produits financiers	(3 122)	(2 964)
(Charges) et produits exceptionnels	(998)	(1 953)
Impôts sur les résultats	274	80
RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES	738	126
Quote-part de résultat des mises en équivalence	-	-
RESULTAT NET CONSOLIDE	738	126
Intérêts minoritaires	(352)	(68)
RESULTAT NET (part du groupe)	386	58

NOTE 21 : Engagements hors bilan

Holding :	Montant emprunté	Portée de la garantie donnée par UNITI	Portée de la garantie donnée par la holding :
UNITI SA	5 353 912 €		Nantissement d'une partie du prix de vente (VEFA) des opérations OUSSEA, LES JARDINS d'EMILIE, l'AUBE et LES JARDINS d'IRIS (mécanisme de nantissement spécifique par opération) en garantie du remboursement des échéances de l'emprunt.

Filiales :	Montant emprunté par la filiale	Portée de la garantie donnée par UNITI	Portée de la garantie donnée par la filiale
LES JARDINS D'EMILIE	485 000€	Cauton solidaire	Nantissement des actions de la filiale
LE CLOS VERDUN	798 000€	Cauton solidaire	Nantissement des actions de la filiale
LES LILAS	200 000€	Cauton solidaire	Nantissement des actions de la filiale
OUSSEA	3 000 000€	GAPD	Nantissement des actions de la filiale et du prix de vente
PIBRAC PARC	1 400 000€	GAPD	Nantissement des actions de la filiale et du prix de vente ; cautionnement hypothécaire
TOULON ESTEREL- PHASE 1	2 500 000€	GAPD	Nantissement des actions de la filiale et du prix de vente
SYMBIOSE	1 750 000€	GAPD	-
LES JARDINS D'IRIS	1 050 000€	GAPD	-
UNITI PERFORMANCE	4 148 342€	GAPD	Nantissement des actions de la filiale Gage de premier rang sur 100% des actions de chacune des 5 sociétés filiales ; Gage de premier rang sur le prix de vente des 5 opérations concernées
ANTARES	1 350 000€	GAPD	Nantissement des actions de la filiale et du prix de vente
UNITI CROISSANCE	26 700 000€		Nantissement des titres en garantie de l'emprunt souscrit auprès de Silver Holding SAS.*
LES JARDINS D'EMILIE	1 029 000€	GAPD	-

NOTE 22 : Dirigeants

Rémunération des dirigeants

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

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

Le Groupe a réalisé le 30 septembre 2021 sa première opération de croissance externe avec l'acquisition de 75 % du capital de la société PREMIERE PIERRE, promoteur spécialisé dans la vente de logements neufs en accession.

NOTE 24 : Transactions entre parties liées

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

VIII. RAPPORT D'EXAMEN LIMITE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS

UNITI

Société Anonyme au capital de 1 240 129€
73 boulevard Haussmann 75008 PARIS
R.C.S. PARIS 789 821 535

RAPPORT D'EXAMEN LIMITE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS Période du 1^{er} janvier 2021 au 30 juin 2021

Au Président du Conseil d'Administration,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société UNITI et en réponse à votre demande, nous avons effectué un examen limité des comptes consolidés semestriels de celle-ci, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2021 au 30 juin 2021 (ci-après « les Comptes »), tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces comptes ont été arrêtés sous la responsabilité de votre Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des Comptes avec les règles et principes comptables français.

Observation

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points suivants exposés dans les notes 4 et 17 de l'annexe sur les comptes consolidés concernant :

- Autres créances et comptes de régularisation (p. 19 de l'annexe) ;
- Charges et produits exceptionnels (p.23 de l'annexe).

Fait à Paris, le 28 octobre 2021

Audé CPA

Fabrice CAILLETTE

Représenté par Philippe de Reviens

Signé électroniquement le 28/10/2021 par
Philippe De Reviens De Mauny



Les commissaires aux comptes

Signé électroniquement le 28/10/2021 par
Fabrice Caillette

Signed with
 universign

