



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

au 30 juin 2023



LE PARCOURS RESIDENTIEL POUR TOUS

SOMMAIRE

1. COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS DU 1^{ER} SEMESTRE 2023	3
2. BILAN ACTIF CONSOLIDÉ	8
3. BILAN PASSIF CONSOLIDÉ	9
4. COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	10
5. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ	11
6. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS	12
7. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS	13
8. RAPPORT D'EXAMEN LIMITÉ DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	40

1. COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS DU 1^{ER} SEMESTRE 2023

UNITI AFFICHE UNE CROISSANCE SOLIDE DE SES RÉSULTATS MALGRÉ DES MARCHÉS IMMOBILIERS DÉGRADÉS

CHIFFRE D'AFFAIRES SEMESTRIEL EN HAUSSE DE +6,5 % À 72,3 M€

EBITDA EN PROGRESSION DE +26,5 % À 8,4% DU CHIFFRE D'AFFAIRES GRÂCE À LA BONNE MAÎTRISE DES MARGES ET DES CHARGES

STRUCTURE FINANCIÈRE MAÎTRISÉE AVEC UN GEARING DE 1,9 À FIN JUIN 2023, IDENTIQUE A FIN 2022

CARNET DE COMMANDES EN PROGRESSION A 1 500 M€ À FIN JUIN 2023

Le Conseil d'administration du Groupe UNITI, promoteur immobilier de référence et spécialiste du parcours résidentiel accessible à tous, a procédé le 27 octobre 2023 à l'examen et à l'arrêté des comptes consolidés pour le premier semestre clos le 30 juin 2023.

Compte de résultat semestriel simplifié

Données consolidées (*) <i>En milliers d'euros – normes françaises</i>	30 juin 2023	30 juin 2022	<i>Evolution</i>
Chiffre d'affaires	72 338	67 924	+6,5%
EBITDA retraité¹	6 077	4 804	+26,5%
<i>Taux de marge EBITDA (en %)</i>	<i>8,4%</i>	<i>7,1%</i>	
EBIT retraité²	5 987	4 817	+24,3%
<i>Taux de marge EBIT (en %)</i>	<i>8,3%</i>	<i>7,1%</i>	
Résultat net des sociétés intégrées	2 518	772	+226,2%
<i>Taux de marge nette (en %)</i>	<i>3,5%</i>	<i>1,1%</i>	

(*) Données consolidées non 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, Fondateur Président-Directeur Général

« Au cours du premier semestre 2023, UNITI a de nouveau fait preuve de résilience en enregistrant une croissance solide de ses résultats, tout en consolidant davantage sa base financière malgré un environnement de marché dégradé.

^{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 1,7 M€ au premier semestre 2023 vs. 2,2 M€ au premier semestre 2022.

Le secteur immobilier fait actuellement face à une crise d'une intensité exceptionnelle, marquée par la persistance de tensions inflationnistes et une montée rapide et brutale des taux d'intérêt qui poussent les investisseurs institutionnels à orienter leurs investissements vers des catégories d'actifs à plus forts rendements. Ce contexte économique nécessite une adaptation rapide des modèles et des organisations pour faire face à la transformation profonde du secteur.

En dépit de cet environnement, UNITI récolte les fruits de son positionnement stratégique, historiquement focalisé sur son modèle optimisé et sécurisé de vente en bloc. La croissance maîtrisée dans laquelle s'inscrit notre Groupe témoigne de la qualité de notre offre de logements conventionnés et de la pertinence de notre modèle sur le marché du logement résidentiel géré.

Profondément conscients des difficultés conjoncturelles, nous restons vivement concentrés sur l'amélioration de nos performances à travers la maîtrise de nos coûts et de nos marges, et le développement plus sélectif de notre carnet de commandes. Les actions engagées récemment par le gouvernement, rendant éligibles plus de communes au logement locatif intermédiaire (LLI) et au PTZ 2024, ainsi que les appels d'offre lancés par les bailleurs privés ou publics pour l'achat massif de nouveaux logements en bloc, sont des éléments favorables pour soutenir durablement la reprise du marché et le développement de notre Groupe.

Nos projets ambitieux dans les domaines de l'accession sociale, des logements intermédiaires et des logements en résidences gérées abordables, combinés à une solide assise financière, nous permettent de maintenir une politique offensive tout en consolidant nos fondamentaux.

J'ai une entière confiance en notre capacité à assurer une performance durable. La solidité de notre modèle, le travail de nos équipes, la qualité de nos projets et notre capacité d'adaptation sont autant de leviers pour atteindre notre objectif, celui de devenir un leader national de l'immobilier résidentiel accessible à tous. »

Résultats consolidés semestriels

Croissance du chiffre d'affaires dans un marché en net retrait

Dans un contexte de marché difficile marqué par l'inflation des coûts de construction, l'allongement des délais d'approvisionnement et la hausse des taux d'intérêt, UNITI a confirmé au premier semestre 2023 sa capacité à poursuivre le développement de ses opérations immobilières grâce à son modèle optimisé de vente en bloc à ses partenaires investisseurs privés et publics.

Dans un marché en recul, UNITI a enregistré au premier semestre 2023 une croissance de +6,5% de son chiffre d'affaires qui atteint 72,3 M€, contre 67,9 M€ au premier semestre 2022.

Cette progression reflète l'avancement des opérations en phase de production chantier et le développement sur le semestre de nouveaux programmes immobiliers sur les deux segments de marché ciblés par le Groupe : logements conventionnés et logements gérés.

Progression solide de la rentabilité

L'EBITDA retraité au premier semestre 2023 s'élève à 6,1 M€ (soit 8,4 % du chiffre d'affaires), en progression de +26,5% par rapport à l'année précédente. Cette performance s'explique par une approche plus sélective des opérations, ainsi que par la maîtrise des marges brutes et des charges de structure.

Au premier semestre 2023, les charges de structure, hors dotations nettes aux amortissements et provisions, s'élèvent à 4,9 M€ et se limitent à 6,8% du chiffre d'affaires. Sur ce montant, les charges de personnel représentent 2,5 M€ et progressent de +18,0% en raison des recrutements effectués pour renforcer les 6 agences régionales UNITI et PREMIERE PIERRE. Compte tenu de son modèle de vente en bloc, l'effectif moyen du Groupe au premier semestre 2023 s'établit à 43 personnes (vs. 37 personnes au premier semestre 2022).

Suite à la déduction des dotations nettes aux amortissements et provisions de 0,1 M€ (vs. l'absence de dotations nettes au premier semestre 2022), l'EBIT retraité ressort à 6,0 M€ au premier semestre 2023 (taux de marge EBIT de 8,3%), en progression de +24,3% par rapport au premier semestre 2022.

Après prise en compte de charges financières de 3,4 M€ (dont 1,7 M€ liés aux frais financiers sur opérations en cours), d'une perte exceptionnelle de 0,1 M€ et de produits d'impôts de 0,1 M€, le bénéfice net des sociétés intégrées s'établit à 2,5 M€ (taux de marge nette de 3,5 %), en hausse de +226,2 % par rapport au premier semestre 2022.

Enfin, déduction faite des intérêts minoritaires à hauteur de 1,5 M€ et de la charge d'amortissement des écarts d'acquisition qui s'élève à 0,2 M€, le bénéfice net part du Groupe ressort positif à 0,9 M€.

Renforcement de la structure financière

Au 30 juin 2023, la trésorerie disponible s'élève à 38,4 M€ (vs. 36,7 M€ au 31 décembre 2022) et l'endettement financier net du Groupe représente 57,8 M€ (vs. 52,7 M€ au 31 décembre 2022).

Les capitaux propres consolidés au 30 juin 2023 s'établissent à 30,8 M€, en augmentation de +2,4 M€ par rapport au 31 décembre 2022 compte tenu notamment du résultat du semestre.

Au 30 juin 2023, le ratio d'endettement financier net sur fonds propres ("gearing") s'établissait à 1,9, stable par rapport au 31 décembre 2022. Cette maîtrise du gearing

permet à UNITI d'aborder sereinement le développement de ses activités pour les prochaines années.

Enfin, le Groupe aura démontré sa capacité à lever de nouvelles ressources financières en clôturant avec succès une première émission obligataire de type Euro PP par placement privé. Les obligations d'un montant nominal de 10,6 M€ à échéance en 2028 (maturité de 5 ans) ont été intégralement souscrites en mai 2023 par la Caisse de prévoyance du personnel de la Sécurité sociale et assimilés (CAPSSA). Cette levée permettra de soutenir le développement du Groupe sur le marché du logement géré (résidences seniors notamment).

Dans le prolongement de cette émission, le Groupe poursuit ses actions en vue de financer de façon pérenne son développement en adaptant notamment la maturité de sa dette financière et en réduisant son coût.

Perspectives

Carnet de commandes : près de 1 500 M€ pour un portefeuille global d'environ 8 250 logements conventionnés et gérés à livrer sur les 4 prochaines années

En dépit d'une conjoncture perturbée, le Groupe UNITI dispose d'une excellente visibilité pour poursuivre sa croissance sur les 4 prochaines années. Au 30 juin 2023, le portefeuille global d'opérations en carnet de commandes atteignait un niveau historiquement élevé et comprenait près de 8 250 logements conventionnés et gérés, représentant un volume d'affaires TTC proche de 1,5 milliard d'euros.

Ce portefeuille d'opérations, développé par le réseau des six agences UNITI et par les équipes de PREMIERE PIERRE, se compose de près de 2 800 logements en phase de production chantier, représentant un volume d'affaires TTC estimé proche de 500 M€.

Par ailleurs, près de 5 450 logements sont sous maîtrise foncière et en phase de montage ou d'instruction des permis de construire. Ces opérations, destinées en majorité à être vendues en VEFA auprès de bailleurs sociaux et d'investisseurs institutionnels, représentent un volume d'affaires TTC prévisionnel de 1 000 M€ qui soutiendra la croissance du Groupe sur les années à venir.

UNITI maintient en 2023 sa croissance dans un marché baissier

Le marché du logement neuf en France enregistre en 2023 une forte baisse des réservations en raison notamment de la hausse des taux d'intérêt. Malgré ce contexte, UNITI poursuit sa croissance avec le développement de programmes sur le marché des logements conventionnés et des logements gérés.

La capacité d'UNITI à surpasser le marché grâce à son modèle de ventes en bloc devrait renforcer en 2023 les positions du Groupe parmi les acteurs majeurs de la promotion immobilière résidentielle en France.

À plus long terme, sur des marchés résidentiels structurellement porteurs, alimentés par la pénurie de logements neufs et par les évolutions démographiques et sociologiques, UNITI entend faire valoir son modèle du logement abordable auprès des acteurs publics et des investisseurs privés, dont les investissements ciblent des projets immobiliers à fort impact sociétal et environnemental.

Par ailleurs, les plans de soutien des pouvoirs publics au secteur de l'immobilier devraient contribuer à soutenir le marché des ventes en bloc au cours des prochaines années.

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

2. BILAN ACTIF CONSOLIDÉ

En milliers d'euros	Note	30 juin 2023	31 décembre 2022
		Net	Net
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE		-	-
ACTIF IMMOBILISE			
Ecart d'acquisition	1.1	4 071	2 995
Concessions, brevets, marques & droits similaires	1.2	198	267
Autres immobilisations incorporelles	1.2	176	155
Total Immobilisations incorporelles		4 446	3 417
Autres immobilisations corporelles		115	155
Total Immobilisations corporelles	1.3	115	155
Immobilisations financières	1.4	291	296
Titres mis en équivalence		-	-
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE		4 852	3 868
ACTIF CIRCULANT			
Stocks	2	14 961	13 416
Clients et comptes rattachés	3	177 475	156 837
Autres créances et comptes de régularisation	4	41 749	36 093
Disponibilités	5	38 410	36 668
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT		272 595	243 014
TOTAL DE L'ACTIF		277 447	246 882

3. BILAN PASSIF CONSOLIDÉ

En milliers d'euros	Note	30 juin 2023	31 décembre 2022
CAPITAUX PROPRES			
Capital social		1 520	1 520
Primes liées au capital		13 100	13 100
Actions propres		(18)	(18)
Réserves consolidées		1 138	855
Résultat groupe		852	236
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	6	16 593	15 693
INTERETS MINORITAIRES		14 176	12 666
PROVISIONS	7	511	501
DETTES			
Emprunts et dettes financières	8	96 241	89 396
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9	76 929	65 959
Autres dettes et comptes de régularisation	10	72 998	62 668
TOTAL DES DETTES		246 167	218 022
TOTAL DU PASSIF		277 447	246 882

4. COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

En milliers d'euros	Note	30 juin 2023	30 juin 2022
Chiffre d'affaires	11	72 338	67 924
Autres produits d'exploitation		66	2 134
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION		72 404	70 058
Achats consommés – Filiales Projet	12	(63 072)	(63 230)
Achat consommés - Holdings	12	(1 843)	(1 939)
Autres charges d'exploitation		(472)	(35)
Impôts et taxes		(124)	(118)
Charges de personnel	13	(2 510)	(2 127)
Dotations / Reprises aux amortissements et provisions	15	(90)	13
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION		(68 110)	(67 435)
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS DES ECARTS D'ACQUISITION		4 293	2 623
Amortissement des écarts d'acquisition		(158)	-
RESULTAT D'EXPLOITATION APRES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS DES ECARTS D'ACQUISITION		4 136	2 623
(Charges) et produits financiers	16	(1 706)	(1 799)
(Charges) et produits exceptionnels	17	(133)	(160)
Impôts sur les résultats	18	64	108
RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES		2 360	772
Quote-part de résultat des mises en équivalence		-	-
RESULTAT NET CONSOLIDE		2 360	772
Intérêts minoritaires		(1 507)	(1 368)
RESULTAT NET (part du groupe)		853	(596)
Résultat par action en euros	19	0,06	(0,04)
Résultat dilué par action en euros	19	0,06	(0,04)

5. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ

En milliers d'euros	30 juin 2023	30 juin 2022
Flux de trésorerie liés à l'activité		
Résultat net des sociétés intégrées	2 360	772
<i>Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :</i>		
Amortissements et provisions	369	118
Variation des impôts différés	(592)	61
Plus ou moins-values de cession, nettes d'impôt	1	(30)
Elimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence	-	-
Autres produits et charges sans incidence trésorerie	-	-
= Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	2 138	922
<i>Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité :</i>		
Stocks	162	(2 026)
Créances d'exploitation	(28 271)	(31 664)
Dettes d'exploitation	21 882	20 812
= Flux net de trésorerie généré par l'activité	(4 088)	(11 956)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		
Acquisitions d'immobilisations		
<i>Incorporelles</i>	(10)	34
<i>Corporelles</i>	(7)	6
<i>Financières</i>	-	130
Cessions d'immobilisations, nettes d'impôt	4	33
Incidence des variations de périmètre	(1 000)	1
= Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(1 013)	(138)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-	-
Dividendes versés aux actionnaires minoritaires	(0)	-
Augmentation/Réduction de capital en numéraire de la société mère	0	7 883
Augmentation/Réduction de capital en numéraire des filiales	-	2
Acquisitions/cessions d'actions propres	-	-
Variations des emprunts et dettes financières divers	5 875	2 126
= Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	5 875	10 011
VARIATION DE TRESORERIE	774	(2 083)
Trésorerie d'ouverture	36 611	34 514
Trésorerie de clôture	37 384	32 431
VARIATION DE TRESORERIE	773	(2 083)

6. 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 01.01.2022	1 240	5 550	(18)	1 396	338	8 506	9 650	18 156
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	236	236	2 308	2 544
Affectation du résultat	-	-	-	338	(338)	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	-	(235)	(235)
Augmentation de capital	280	7 550	-	-	-	7 830	1 000	8 830
Annulation des actions propres	-	-	-	-	-	-	-	-
Emission d'instruments de capitaux propres	-	-	-	(895)	-	(895)	-	(895)
Autres mouvements	-	-	-	16	-	16	8	24
Variations de périmètre	-	-	-	-	-	-	(66)	(66)
Situation au 31.12.2022	1 520	13 100	(18)	855	236	15 693	12 666	28 359
Situation au 01.01.2023	1 520	13 100	(18)	855	236	15 693	12 666	28 359
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	852	852	1 507	2 360
Affectation du résultat	-	-	-	236	(236)	-	-	-
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	1	1
Annulation des actions propres	-	-	-	-	-	-	-	-
Emission d'instruments de capitaux propres	-	-	-	-	-	-	-	-
Variations de périmètre	-	-	-	47	-	47	1	48
Situation au 30.06.2023	1 520	13 100	(18)	1 138	852	16 593	14 175	30 768

7. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

1 – GÉNÉRALITÉS ET COMPARABILITÉ

1.1. Généralités

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

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

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

Sur le semestre clos le 30 juin 2023, le Groupe UNITI a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 72,3 millions d'euros pour un effectif moyen comprenant 43 collaborateurs.

Bien que les émetteurs cotés sur le marché Euronext Paris (marché réglementé) soient tenus d'établir leurs comptes consolidés selon les principes IFRS, les sociétés cotées sur le marché Euronext Growth, anciennement dénommé ALTERNEXT (marché non réglementé) publient leurs comptes consolidés selon les règles françaises.

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

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

1.2. Comparabilité

Néant.

1.3. Faits marquants

Dans un marché de la production immobilière toujours fortement perturbé par la persistance des tensions inflationnistes et la hausse rapide et brutale des taux d'intérêt, le Groupe UNITI confirme sa capacité à développer ses positions sur le marché du logement résidentiel accessible à tous et démontre la pertinence et la résilience de son modèle optimisé et sécurisé de vente en bloc.

UNITI enregistre ainsi au premier semestre 2023 une croissance solide de ses résultats, caractérisés par :

- La progression de son chiffre d'affaires qui s'établit à 72,3 millions d'euros (+6,5%), soit une performance sensiblement supérieure à la moyenne du secteur ;
- L'amélioration significative de sa rentabilité opérationnelle EBITDA qui, retraitée des frais financiers liés aux projets immobiliers, s'établit à 6,1 millions d'euros (8,4% du chiffre d'affaires) ;
- Et le renforcement de la structure financière du fait de l'augmentation des capitaux propres et de la maîtrise de la dette financière. Au 30 juin 2023, le ratio d'endettement financier net sur fonds propres (« gearing ») demeure stable à 1,9.

Dans ce contexte, les besoins de financement de la Société et de ses filiales ont été principalement couverts par la trésorerie disponible au 1^{er} janvier 2023 (36,7 millions d'euros) et la levée de nouveaux financements obligataires et bancaires.

Le Groupe a notamment clôturé en mai 2023 sa première émission obligataire de type Euro PP à hauteur d'un montant nominal de 10,6 millions d'euros, intégralement souscrite par la Caisse de prévoyance du personnel de la Sécurité sociale et assimilés (CAPSSA). L'objet de cette émission est notamment de soutenir le développement du Groupe sur le marché du résidentiel géré (résidences seniors plus particulièrement). Dans le prolongement de cette émission, le Groupe a poursuivi au premier semestre 2023 ses actions en vue de financer de façon pérenne son développement en adaptant notamment la maturité de sa dette financière et en réduisant son coût.

Au 30 juin 2023, le Groupe dispose d'une trésorerie disponible de 38,4 millions d'euros et de capitaux propres positifs, incluant les intérêts minoritaires, d'un montant de 30,8 millions d'euros.

2 - PRINCIPES DE CONSOLIDATION

2.1. Périmètre de Consolidation

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

Deux méthodes d'intégration ont été retenues au 30 juin 2023 :

- L'intégration proportionnelle a été retenue pour les sociétés SCI AVENUE FOCH, SCI DOMAINE DE FONTENAY, LES TERRASSES DE LA MAISON BLANCHE, SCI PATIO DE SEVE et SCCV BOIRARGUES 84, contrôlées de manière conjointe (détention directe ou indirecte de moins de 50% des droits de vote).
- L'intégration globale a été retenue pour toutes les autres sociétés du groupe, contrôlées de manière exclusive (détention directe ou indirecte de plus de 50% des droits de vote).

2.2. Liste des sociétés consolidées

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Juin 2023	% d'intérêt Décembre 2022
UNITI SA 73 BOULEVARD HAUSSMANN, 75008 PARIS	789 821 535	100.00%	100.00%
ALHENA SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	821 215 985	100.00%	100.00%
ANEMONE SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	793 986 514	100.00%	100.00%
ANTARES SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	821 059 227	100.00%	100.00%
AQUARELLE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	884 620 261	100.00%	100.00%
BEGONIA SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	797 698 628	100.00%	100.00%
BOISSIERE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	888 117 025	25,50%	25,50%
CIEL 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	884 620 212	100.00%	100.00%
CLAUDE MONET SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	811 892 157	100.00%	100.00%
CLOS D'ENQUERAND SAS 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	790 358 345	94.71%	94.71%
CONVERGENCE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	884 620 113	100.00%	100.00%
COQUELICOT SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	798 169 991	100.00%	100.00%
DE BELBOSC SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	833 821 697	50.10%	50.10%
DRAGUIGNAN ESTEREL SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	811 401 413	100.00%	100.00%
EGLANTINE SAS 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	805 100 492	100.00%	100.00%
FACTORY 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	882 645 617	50.00%	50.00%
FLOREA 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	884 620 196	100.00%	100.00%
GRENADE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 617 796	100.00%	100.00%
GUSTAVE EIFFEL SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	811 174 366	50.00%	50.00%
HARMONY SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	821 064 953	100.00%	100.00%
HUGO SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	852 980 861	100.00%	100.00%
L'AGATE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	820 430 080	100.00%	100.00%
L'ODYSSEE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	827 733 825	50.00%	50.00%
L'OPALE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	818 614 885	100.00%	100.00%
L'ORANGER SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	821 622 362	50.00%	50.00%
L'OREE DES CHENES SCCV 59 T AV DE LA DAME BLANCHE, 94300 VINCENNES	840 772 883	100.00%	100.00%

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Juin 2023	% d'intérêt Décembre 2022
L'OREE DES PINS SCI 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	842 510 950	55.00%	55.00%
L'UNION SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	815 197 934	100.00%	100.00%
LA RESIDENCE DIEGO SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 698 069	100.00%	100.00%
L'AMARYLLIS SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	820 406 312	100.00%	100.00%
L'APPARTE SASU (ex HOLDING CLOS MAXIME) 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	839 468 170	100.00%	100.00%
L'ASTILBE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	821 648 177	100.00%	100.00%
L'AUBE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	840 999 080	100.00%	100.00%
L'AURORE SASU (ex UNITI ACCESSION) 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	811 396 019	100.00%	100.00%
LE CASTEL 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	882 645 625	100.00%	100.00%
LE CLOS D'ALEXANDRA SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	790 154 629	100.00%	100.00%
LE CLOS D'AMANDINE SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	753 772 086	100.00%	100.00%
LE CLOS DE JADE SAS 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	812 233 062	100.00%	100.00%
LE CLOS DE LA CONVENTION SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	824 418 362	100.00%	100.00%
LE CLOS DE L'ABAYETTE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 659 053	100.00%	100.00%
LE CLOS DE LORENE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	823 032 057	100.00%	100.00%
PEYMEINADE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	902 112 192	60,00%	60,00%
LE CLOS DES ROSES SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	841 002 884	50.00%	50.00%
LE CLOS D'ESMEE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	822 401 048	50.00%	50.00%
LE CLOS BASTION SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	823 430 921	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 2023	% d'intérêt Décembre 2022
LE GABRIEL SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	840 999 072	50.00%	50.00%
LE JARDIN D'AMBRE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 839 101	50.00%	50.00%
LE JARDIN DES FLEURS SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	841 002 991	50.00%	50.00%
LES JARDINS D'IRIS SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	818 616 641	100.00%	100.00%
LE LOUIS SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	852 980 879	50.00%	50.00%
LE MAS BEDOS SARLU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	802 187 468	100.00%	100.00%
LE RUBIS SASU (ex STANDING SENIORS) 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	811 324 946	100.00%	100.00%
LE SQUARE CRISTAL SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	820 377 356	100.00%	100.00%
L'ECRIN SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	852 980 853	50.00%	50.00%
L'EDEN SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	827 757 642	100.00%	100.00%
L'EMERAUDE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	812 255 941	50.00%	100.00%
LES JARDINS D'EMILIE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	820 367 613	100.00%	100.00%
LES JARDINS DE CLEIA SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 868 878	100.00%	100.00%
LES LILAS SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	827 733 833	47.62%	47.62%
LES TERRASSES DE KASSANDRA SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 586 991	100.00%	100.00%
L'EUCALYPTUS SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	821 611 803	100.00%	100.00%
L'HIBISCUS SASU (ex FONCIERE UNITI) 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	810 996 413	100.00%	100.00%
L'OREE DE TOULOUSE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	850 484 775	100.00%	100.00%
MARMANDE GALERIE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	837 919 315	100.00%	100.00%
ORPHEE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	884 628 439	100.00%	100.00%
OUSSEA SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	822 989 091	100.00%	100.00%
PIBRAC PARC SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	830 217 238	100.00%	100.00%
PIERRE ET MARIE CURIE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	817 544 273	100.00%	100.00%
PLAISANCE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	888 940 376	50.00%	50.00%
RESIDENCE CASSIOPEE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	820 430 189	50.00%	50.00%
RESIDENCE GIANNI SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	790 084 263	100.00%	100.00%

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Juin 2023	% d'intérêt Décembre 2022
RESIDENCE LES CAMELIAS SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	812 254 647	100.00%	100.00%
RESIDENCE SAINT JULIEN 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 550 203	100.00%	100.00%
SAIN BEL TILLION SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	811 822 782	100.00%	100.00%
SENAS ALPILLES SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	810 183 590	100.00%	100.00%
SEQUOIA SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	820 366 557	43.00%	43.00%
SYMBIOSE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	842 510 950	100.00%	100.00%
TOULON ESTEREL SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	810 220 384	100.00%	100.00%
UNITI CROISSANCE SAS 73 BOULEVARD HAUSSMANN, 75008 PARIS	852 202 506	50.00%	50.00%
UNITI NORD DE France SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	813 808 417	100.00%	100.00%
UNITI FINANCEMENT Luxembourg	-	100.00%	100.00%
UNITI PERFORMANCE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	882 848 542	100.00%	100.00%
PREMIERE PIERRE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	419 334 586	75,00%	75,00%
SCI 107 RUE DES 4 VENTS 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	800 345 761	75,50%	75,50%
SCI LE CASTEL 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	422 871 251	77,08%	77,08%
CMF DEVELOPPEMENT 400 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	429 449 630	-	75,01%
SCI DOMAINE DE FONTENAY 1 IMPASSE DE CORDOUE, 34300 ADGE	479 654 394	37,50%	37,50%
SCI LA CLOSERIE DU LEZ 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	851 554 337	48,75%	48,75%
SNC LE BELVEDERE DE FONTENAY 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	849 957 287	75,25%	75,25%
SCI LE WILSON 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	513 656 181	75,25%	75,25%
SCI LES JARDIN DU CHÂTEAU 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	839 469 541	75,25%	75,25%
SCI LES JARDINS DU VICTORIA 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	528 394 935	75,25%	75,25%
SNC LES PORTES DE LA MER 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	838 466 324	75,25%	75,25%
SARL LE PRES D'EN HAUT 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	831 968 987	38,25%	38,25%
SCI LES TERRASSES DE CAPELANE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	833 665 243	56,25%	56,25%
SCI LES TERRASSES DE LA MADELEINE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	840 840 169	75,25%	75,25%
SNC LES TERRASSES DE LA MAISON BLANCHE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	814 762 977	37,50%	37,50%

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Juin 2023	% d'intérêt Décembre 2022
SCI LES TERRASSES DE LA PALME 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	524 129 822	45,00%	45,00%
SCCV LES TERRASSES DE LA VOIE ROMAINE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	849 037 882	45,00%	45,00%
SCCV LES TERRASSES DE L'HOTEL DE VILLE N°2 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	832 782 536	74,25%	74,25%
SCI LES TERRASSES DE L'HOTEL DE VILLE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	538 648 171	75,25%	75,25%
SCI LES TERRASSES DE L'ELIDE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	537 517 799	39,00%	39,00%
SCI LES TERRASSES DES CAYRETS 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	484 245 766	63,75%	63,75%
SCI LES TERRASSES DU CAPISCOL 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	524 717 105	75,25%	75,25%
SCI LES TERRASSES DU FORT 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	479 726 275	41,25%	41,25%
SCI LES TERRASSES DU LUBERON 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	807 986 906	56,50%	56,50%
SCI LES TERRASSES DU MAJORAL 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	537 517 880	52,50%	52,50%
SCCV LES TERRASSES DU MANOIR 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	835 248 618	56,25%	56,25%
SCI LES TERRASSES DU PORT 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	814 763 827	60,25%	60,25%
SCI LES TERRASSES DU TEMPS PERDU 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	834 477 309	56,25%	56,25%
SCCV LES TERRASSES DU VIEUX LAMBESC 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	835 276 494	56,25%	56,25%
SCCV LES TORTUES 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	832 742 068	75,25%	75,25%
SCI LES PATIOS DE SEVE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	482 839 164	37,50%	37,50%
SCI QUAI CARNOT 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	479 730 095	45,00%	45,00%
SCI RESIDENCE DU BARRY 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	483 713 921	41,25%	41,25%
SCI VILLA LISA 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	490 186 293	30,00%	30,00%
SCCV BOIRARGUES 84 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	892 040 239	37,50%	37,50%
SCI LES TERRASSES DE LA MARINA 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	897 761 649	75,25%	75,25%
DES TERRASSES ET DES CIMES 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	897 759 395	75,25%	75,25%
LE CLOS DU MAS ROBIN 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	899 127 815	75,25%	75,25%
VAR SILVER SANTE 132 RUE LE CORBUSIER 83130 LA GARDE	901 966 861	51,00%	51,00%
RANGUEIL 103 310 AV DU MAL JUIN, 34200 SETE	908 091 929	65,00%	32,50%
HEMISPHERE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	908 243 595	100,00%	100,00%

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Juin 2023	% d'intérêt Décembre 2022
EMERGENCE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	908 179 765	100,00%	100,00%
CARRE DES SENS 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	908 198 864	100,00%	100,00%
SCCV ESPACE NORIA 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	911 210 029	75,25%	75,25%
SCCV L'EPHEBE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	911 507 184	75,25%	75,25%
SCCV VILLA MONCEAU 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	911 210 094	75,25%	75,25%
SOLEIADE 132 RUE LE CORBUSIER, 83130 LA GARDE	917 590 713	60,00%	60,00%
35 NATIONALE 47 BOULEVARD DIDEROT, 75012 PARIS	914 098 462	51,00%	51,00%
LA PARENTHESE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	837 746 171	49,00%	49,00%
JANVIER 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	948 604 707	100,00%	-
FEVRIER 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	948 605 530	100,00%	-
AVRIL 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	948 615 083	100,00%	-
OIKODOME 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	948 384 318	100,00%	-
ERGOTAXIO 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	948 387 923	100,00%	-
MARS 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	948 612 957	100,00%	-
PACE DEVELOPPEMENT 132 RUE LE CORBUSIER, 83130 LA GARDE	919 731 463	51,00%	-
VISTA 132 RUE LE CORBUSIER, 83130 LA GARDE	841 132 129	51,00%	-
PYRAMIS 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	948 396 700	100,00%	-
AMBARES PASTEUR 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	948 892 484	51,00%	-
LA GREGOIRIERE 87 ROUTE DE LENCLOITRE, 86100 CHATELLERAULT	898 325 139	100,00%	-
LE CLOS DES MURIERS 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	948 493 135	100,00%	-
MAGRESSOLLES 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	949 836 332	100,00%	-
PECHBONNIEU 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	949 836 183	100,00%	-
LES TERRASSES DES ARENES 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	949 837 447	100,00%	-
CHEMIN DES BARRIERES 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	953 697 307	100,00%	-
PARC DE LA DIME 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	953 749 983	51,00%	-
HAMEAU DE FONTENAY 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	952 117 760	51,00%	-

3 - PRINCIPES COMPTABLES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION

3.1. Dates d'arrêté des comptes

Les sociétés consolidées clôturent leurs comptes semestriels le 30 juin 2023.

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

Le chiffre d'affaires consolidé représente le montant de l'activité de promotion de logements sociaux, après élimination des opérations intra-groupe. Le chiffre d'affaires et le résultat sont appréhendés selon 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.

3.4. Immobilisations incorporelles et corporelles

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

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

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

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

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

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

3.5. Crédit-bail

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

Le montant de la redevance de crédit-bail non retraité est de 45 K€ sur le premier semestre 2023.

3.6. Immobilisations financières

Il s'agit de dépôts et cautionnements versés.

3.7. Stocks

- Promotion immobilière en cours de construction

Les stocks sont évalués au coût de production de chaque programme selon la méthode de l'avancement technique des travaux décrite dans la note 3.2 « Prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat des programmes » de la présente annexe.

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

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

- Pertes de valeur

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

3.8. Créances

- Créances clients

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

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

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

3.9. Valeurs mobilières de placement

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

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

3.10. Imposition différée

Les impôts différés sont calculés selon la méthode du report variable qui tient compte pour le calcul des conditions d'imposition connues à la clôture de l'exercice. Les taux d'impôts différés utilisés au 30 juin 2023 sont les taux en vigueur. Les effets des modifications des taux d'imposition sont inscrits dans le résultat de l'exercice au cours duquel le changement est voté.

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

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

3.11. Provisions pour risques et charges

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

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

3.12. Information sectorielle

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

3.13. Engagement retraite

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

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

3.14. Charges et produits exceptionnels

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

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

4 - NOTES SUR LE BILAN ET LE COMPTE DE RÉSULTAT

NOTE 1 : Actif immobilisé

1.1. Ecarts d'acquisition

En milliers d'euros	30 juin 2023			31 décembre 2022		
	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)	-
TOULON VISTA	122	-	122	-	-	-
LA GREGOIRIERE SCCV	1 113	-	1 113	-	-	-
PREMIERE PIERRE	3 310	(473)	2 837	3 310	(315)	2 995
TOTAL	4 802	(731)	4 071	3 567	(572)	2 995

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

Un écart d'acquisition définitif a été déterminé à la suite de l'entrée dans le périmètre de consolidation de l'entité Première Pierre en septembre 2021. Cet écart d'acquisition est amorti sur une durée de 10 ans.

1.2. Immobilisations incorporelles

En milliers d'euros	Solde au 31 décembre 2022	Augmentations	Sorties	Variations de périmètre	Reclassement	Solde au 30 juin 2023
Concessions, brevets	584	10	-	2	-	595
Autres immobilisations incorporelles	277	-	-	-	-	277
Immobilisations incorporelles en cours	-	-	-	-	34	34
BRUT	861	10	-	2	34	906
Concessions, brevets	(317)	(79)	-	(2)	-	(397)
Autres immobilisations incorporelles	(122)	(13)	-	-	-	(135)
AMORTISSEMENT	(439)	(92)	-	(2)	-	(532)
NET	422	(82)	-	-	34	374

1.3. Immobilisations corporelles

En milliers d'euros	Solde au 31 décembre 2022	Augmentations	Sorties	Variations de périmètre	Reclassement	Solde au 30 juin 2023
Mobilier, matériel de bureau, informatique	147	-	-	-	(1)	146
Autres immobilisations corporelles	263	-	-	-	1	264
Immobilisations corporelles en cours	34	7	-	-	(34)	7
BRUT	444	7	-	-	(34)	417
Mobilier, matériel de bureau, informatique	(44)	(2)	-	-	(70)	(116)
Autres immobilisations corporelles	(245)	(11)	-	-	70	(186)
AMORTISSEMENT	(289)	(13)	-	-	-	(302)
NET	155	(6)	-	-	(34)	115

1.4. Immobilisations financières

En milliers d'euros	Solde au 31 décembre 2022	Augmentations	Sorties	Variations de périmètre	Reclassement	Solde au 30 juin 2023
Titres de participation	-	-	-	-	-	-
Autres créances rattachées	-	-	-	-	-	-
Prêts, cautionnements et autres créances > 1 an	236	-	(2)	-	-	234
Prêts, cautionnements et autres créances	59	-	(2)	-	-	57
BRUT	294	-	(3)	-	-	291
PROVISIONS	-	-	38	(38)	-	-
NET	294	-	35	(38)	-	291

NOTE 2 : Stocks d'en-cours de production

En milliers d'euros	30 juin 2023	31 décembre 2022
En-cours de production	15 377	13 847
Dépréciation sur stocks	(416)	(431)
Valeur nette stocks des en-cours	14 961	13 416

NOTE 3 : Clients et comptes rattachés

En milliers d'euros	30 juin 2023	31 décembre 2022
Brut	177 711	157 072
Provisions	(235)	(235)
Total net clients et comptes rattachés	177 475	156 837

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 2023	31 décembre 2022
Créances fiscales et sociales	26 230	21 701
Impôts différés	4 601	4 584
Autres créances d'exploitation	3 676	3 183
Charges constatées d'avance	2 982	2 696
Autres créances	4 260	3 953
Total valeur brute	41 749	36 117
Provisions	-	(23)
Total net des autres créances et comptes de régularisation	41 749	36 093

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

NOTE 5 : Valeurs mobilières de placement et disponibilités

En milliers d'euros	30 juin 2023	31 décembre 2022
Valeurs mobilières de placement	560	500
Disponibilités	37 850	36 168
Total de la trésorerie active	38 410	36 668
Concours Bancaires Courants	(994)	(27)
Intérêts courus non échus	(32)	(30)
Total de la trésorerie passive	(1 026)	(57)
Total trésorerie nette (Bilan)	37 384	36 611

NOTE 6 : Capitaux propres consolidés

Au 30 juin 2023, le capital de la Société UNITI SA est composé de 15 201 290 actions d'une valeur nominale de 0,10 Euro, entièrement libéré.

Evolution du nombre d'actions :

En nombre d'actions	30 juin 2023	31 décembre 2022
A l'ouverture de l'exercice	15 201 290	12 401 290
Augmentation de capital	-	2 800 000
Diminution de capital	-	-
A la clôture de l'exercice	15 201 290	15 201 290

NOTE 7 : Provisions

En milliers d'euros	Provisions pour pertes à terminaison	Provisions pour autres charges et litiges	Total
Situation au 31.12.2022	199	302	501
Dotations	-	-	-
Reprises utilisées	-	-	-
Reprises non utilisées	-	-	-
Variation de périmètre	-	10	10
Reclassements	-	-	-
Situation au 30.06.2023	199	313	511

NOTE 8 : Emprunts et dettes financières

- Ventilation par nature

En milliers d'euros	30 juin 2023	31 décembre 2022
Emprunts obligataires	48 747	42 502
Emprunts auprès des établissements de crédit	27 818	32 173
Autres emprunts et dettes assimilées	18 679	14 692
Concours bancaires (trésorerie passive)	994	27
Dettes rattachées à des participations	3	2
Total des emprunts et des dettes financières	96 241	89 396

- Ventilation par échéance

En milliers d'euros	30 juin 2023	31 décembre 2022
Emprunts et dettes à moins d'un an	28 923	29 258
Emprunts et dettes de 1 à 5 ans	67 318	60 138
Emprunts et dettes à plus de cinq ans	-	-
Total des emprunts et des dettes financières	96 241	89 396

NOTE 9 : Dettes fournisseurs et comptes rattachés

En milliers d'euros	30 juin 2023	31 décembre 2022
Dettes fournisseurs	76 929	65 959
Total des dettes fournisseurs et comptes rattachés	76 929	65 959

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 2023	31 décembre 2022
Impôts sur les bénéfices	1 071	1 207
Avances et acomptes reçus sur commandes	4 321	0
Dettes fiscales et sociales	52 191	45 267
Autres dettes	9 154	9 344
Produits constatés d'avance	793	806
Impôts différés - passif	5 467	6 042
Total des autres dettes et comptes de régularisation	72 998	62 668

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

NOTE 11 : Chiffre d'affaires

En milliers euros	30 juin 2023	30 juin 2022
France	72 338	67 924
International	-	-
Total Chiffre d'Affaires	72 338	67 924

NOTE 12 : Achats consommés

En milliers d'euros	30 juin 2023	30 juin 2022
Autres achats et charges externes	(63 072)	(63 230)
Total des achats consommés – Filiales Projet	(63 072)	(63 230)
Rémun. d'intermédiaires & honoraires	(760)	(738)
Locations et charges locatives	(338)	(292)
Achats études & prestations de services	(39)	(386)
Primes d'assurance	(61)	(46)
Pub., publication, relations publiques	(389)	(244)
Déplacements, missions et réceptions	(117)	(119)
Autres achats et charges externes	(139)	(114)
Total des achats consommés - Holdings	(1 843)	(1 939)

NOTE 13 : Charges de personnel

En milliers d'euros	30 juin 2023	30 juin 2022
Salaires et traitements	(1 765)	(1 496)
Charges sociales	(745)	(611)
Participation des salariés	-	-
Autres charges de personnel	-	(20)
Total Charges de personnel	(2 510)	(2 127)

NOTE 14 : Effectifs moyens

	30 juin 2023	30 juin 2022
Cadres	31	28
Employés	12	9
Total des effectifs	43	37

NOTE 15 : Dotations / Reprises aux amortissements et aux provisions

En milliers d'euros	30 juin 2023	30 juin 2022
Dotations aux amortissements et aux provisions		
- immobilisations incorporelles	(92)	(58)
- immobilisations corporelles	(13)	(15)
- actif circulant	-	(22)
- risques et charges	-	(4)
Total des dotations aux amortissements et aux provisions	(105)	(98)
Reprises sur amortissements et sur provisions		
- actif circulant	15	-
- risques et charges	-	111
Total des reprises sur amortissements et sur provisions	15	111
Total dotations / reprises aux amortissements et aux provisions	(90)	13

NOTE 16 : Charges et produits financiers

En milliers d'euros	30 juin 2023	30 juin 2022
Produits nets sur cession VMP	-	4
Autres produits financiers	(16)	121
Reprises financières	99	(1)
Total des produits financiers (hors change)	83	124
Intérêts des emprunts et des découverts	(1 604)	(1 260)
Autres charges financières	(39)	(448)
Dotations financières	(145)	(214)
Total des charges financières (hors change)	(1 789)	(1 923)
Total des charges et produits financiers	(1 706)	(1 799)

NOTE 17 : Charges et produits exceptionnels

En milliers d'euros	30 juin 2023	30 juin 2022
Produits exceptionnels		
Produits except sur exercices antérieurs	-	-
Produits de cession de titres	0	-
Autres produits exceptionnels	3	2
Total	3	2
Charges exceptionnelles		
Charges except sur exercices antérieurs	(2)	(2)
VNC des titres cédés	(38)	(0)
+/- value de consolidation	37	33
Autres charges exceptionnelles	(134)	(193)
Total	(137)	(162)
Résultat exceptionnel	(134)	(161)

NOTE 18 : Impôts sur le résultat

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

En milliers d'euros	30 juin 2023	30 juin 2022
Impôt exigible	(528)	169
Impôt différé	592	(61)
Total des impôts sur les résultats	64	108

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

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

En milliers d'euros	30 juin 2023	31 décembre 2022
Retraitements (méthode à l'avancement)	(6 927)	(6 557)
Retraitements (amortissement des frais d'établissement)	36	53
Activation des déficits reportables	6 151	5 225
Autres retraitements	(126)	(180)
Total des impôts différés nets	(866)	(1 459)

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

En milliers d'euros	30 juin 2023	30 juin 2022
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France	25,00%	25,00%
Résultat net des sociétés intégrées (avant amortissement des écarts d'acquisition)	2 360	772
Impôts sur les résultats	(64)	(108)
Quote-part de résultat des mises en équivalence	-	-
Charges et produits sur écarts d'acquisition	158	-
Résultat avant impôt des entreprises intégrées	2 454	663
Charge d'impôt théorique	613	166
- Différences permanentes	(274)	69
- Activation de déficits fiscaux antérieurs	(559)	(373)
- Déficit non activés	183	30
- Déficit non activés utilisés	(28)	-
Charge ou produit d'impôt réel	(64)	(108)

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 2023	30 juin 2022
Résultat net part du groupe	852 479	(595 974)
Nombre pondéré d'actions en circulation	15 201 290	15 201 290
Résultat de base par action	0,0561	(0,0392)

Nombre de titres	30 juin 2023	30 juin 2022
Actions	15 201 290	15 201 290
Actions propres	-	-
Nombre pondéré d'actions en circulation	15 201 290	15 201 290

- 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 2023	30 juin 2022
Chiffre d'affaires	72 338	67 924
Autres produits d'exploitation	66	2 134
Achats consommés – Filiales Projet	(61 378)	(61 036)
Achat consommés - Holdings	(1 843)	(1 939)
Autres charges d'exploitation	(472)	(35)
Impôts et taxes	(124)	(118)
Charges de personnel	(2 510)	(2 127)
EBITDA	6 077	4 804
Dotations / Reprises aux amortissements et provisions	(90)	13
EBIT	5 987	4 817
(Charges) et produits financiers	(3 400)	(3 993)
(Charges) et produits exceptionnels	(133)	(160)
Impôts sur les résultats	64	108
RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES	2 518	772
Quote-part de résultat des mises en équivalence	-	-
Amortissement des écarts d'acquisitions	(158)	-
RESULTAT NET CONSOLIDE	2 360	772
Intérêts minoritaires	(1 507)	(1 368)
RESULTAT NET (part du groupe)	853	(596)

NOTE 21 : Engagements hors bilan

 Holding :	 Montant emprunté	 Portée de la garantie donnée par UNITI	 Portée de la garantie donnée par la holding :
UNITI SA	6 000 000 €		Nantissement d'une partie du prix de vente (VEFA) des opérations OUSSEA, LES JARDINS d'EMILIE, l'AUBE et LES JARDINS D'IRIS (mécanisme de nantissement spécifique par opération) en garantie du remboursement des échéances de l'emprunt.
UNITI SA	2 231 250 €		Nantissement des titres de la société PREMIERE PIERRE
UNITI SA	2 230 000 €		Nantissement des titres de la société PREMIERE PIERRE
UNITI SA	575 000 €		GAPD SASU LE SENS CIEL
UNITI SA	2 000 000 €		Contrat de fiducie sûreté portant sur 100% des titres des sociétés «LA GREGOIRIERE, LES JARINS D'IRIS et l'OREE DE TOULOUSE
 Filiales :	 Montant emprunté par la filiale	 Portée de la garantie donnée par UNITI	 Portée de la garantie donnée par la filiale
UNITI PERFORMANCE	3 515 509 €	GAPD	Nantissement des actions de la filiale Gage de premier rang sur 100% des actions de chacune des 5 sociétés filiales ; Gage de premier rang sur le prix de vente des 5 opérations concernées
UNITI PERFORMANCE	2 000 000 €		Cautions solidaire indivisible
LE RUBIS	540 700 €	GAPD	
SEQUOIA	2 362 000 €	Promesse unilatérale d'achat des titres détenus par l'investisseur.	
LES LILAS	986 000 €	Promesse unilatérale d'achat des titres détenus par l'investisseur.	
COCON	2 700 000 €		Hypothèque sur le terrain et les constructions à édifier sur ledit terrain
UNITI PERFORMANCE	2 399 000 €		Cautions solidaire indivisible
UNITI PERFORMANCE	1 600 000 €		Cautions solidaire indivisible
UNITI CROISSANCE	26 700 000 €		Nantissement des titres en garantie de l'emprunt souscrit auprès de Silver Holding SAS.*
UNITI CROISSANCE 2	20 000 000 €		Nantissement des titres en garantie de l'emprunt souscrit auprès de Silver Holding SAS.**

(*) Au 30 juin 2023, le montant des tirages réalisés s'établit à 8,5 m€ (principal).

(**) Au 30 juin 2023, le montant des tirages réalisés s'établit à 6,4 m€ (principal).

NOTE 22 : Dirigeants

Rémunération des dirigeants

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

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

Néant.

NOTE 24 : Transactions entre parties liées

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

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

En milliers d'euros	30 juin 2023	30 juin 2022
Audit		
Commissariat aux comptes, certifications, examen des comptes individuels et consolidés :		
- Emetteur	40	48
- Filiales intégrées globalement	4	42
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes :		
- Emetteur	-	-
- Filiales intégrées globalement	-	-
TOTAL	44	90

8. RAPPORT D'EXAMEN LIMITÉ DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

UNITI

Société Anonyme au capital de 1 520 129€
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 2023 au 30 juin 2023

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 2023 au 30 juin 2023 (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.

Fait à Paris, le 27 octobre 2023

Signé électroniquement le 27/10/2023 par
Philippe De Revers De Mauny

 Signed with
universign 

Audit CPA

Représenté par Philippe de Revers

Signé électroniquement le 27/10/2023 par
Fabrice Caillette

 Signed with
universign 

Fabrice CAILLETTE

Les commissaires aux comptes