

AUDIT CPA
71 Avenue Victor Hugo
75116 PARIS

Membre de la Compagnie Régionale
des Commissaires aux comptes de Paris

Fabrice CAILLETTE
ZAE de Rochebelle
30120 AVEZE

Membre de la Compagnie Régionale
des commissaires aux comptes de Nîmes

UNITI

SA au capital de 1 240 129 €

73 boulevard Haussmann

75008 PARIS

**RAPPORT
DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

Assemblée générale d'approbation des
comptes de l'exercice clos le 31 décembre
2019

UNITI

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

RAPPORT

**DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2019

À l'assemblée générale de la société UNITI,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Cf. Annexe 1 : conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

En application de la loi, nous vous signalons que l'autorisation préalable donnée par le conseil d'administration ne comporte pas les motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société prévus par l'article L. 225-38 du code de commerce.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-30, du code de commerce, nous avons été informé que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Cf. Annexe 2 : liste des conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

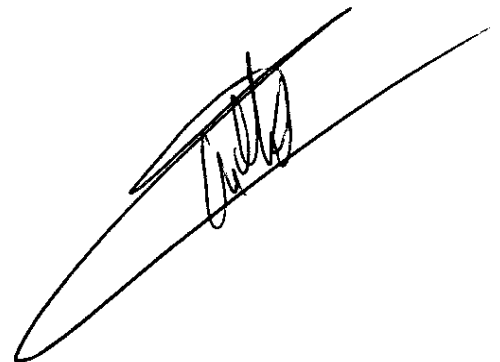
En application de la loi, nous vous signalons que le conseil d'administration n'a pas procédé à l'examen annuel des conventions conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice, prévu par l'article L. 225-40-1 du code de commerce.

Fait à Paris, le 14 mai 2020

Audit CPA

Fabrice CAILLETTE

Représenté par Philippe de Reviers



Les commissaires aux comptes

ANNEXE 1

CONVENTIONS 2019 autorisées à approuver

	Associés et dirigeants concernés	Objet et nature des conventions	Modalités essentielles et montant des prestations
Convention de frais de gestion	L'ECRIN 852 980 853 Président : UNITI CROISSANCE	Prestations de maîtrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maîtrise d'ouvrage 2° conditions financières : 7% du montant TTC de la vente VEFA et payable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux 3° Produit de 258 973 € HT dans les comptes d'UNITI au titre de l'exercice 2019
Convention de frais de gestion	LE LOUIS 852 980 879 Président : UNITI CROISSANCE	Prestations de maîtrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maîtrise d'ouvrage 2° conditions financières : 7% du montant TTC de la vente VEFA et payable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux 3° Produit de 176 175 € HT dans les comptes d'UNITI au titre de l'exercice 2019
Convention de frais de gestion	L'OREE DES PINS 842 510 950 Président : UNITI	Prestations de maîtrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maîtrise d'ouvrage 2° conditions financières : 7% du montant TTC de la vente VEFA et payable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux 3° Produit de 25 000 € HT dans les comptes d'UNITI au titre de l'exercice 2019
Convention de frais de gestion	LES LILAS 827 733 833 Président : UNITI	Prestations de maîtrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maîtrise d'ouvrage 2° conditions financières : 7% du montant TTC de la vente VEFA et payable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux 3° Produit de 106 971 € HT dans les comptes d'UNITI au titre de l'exercice 2019
Convention de frais de gestion	L'ODYSEE 827 733 825 Président : UNITI CROISSANCE	Prestations de maîtrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maîtrise d'ouvrage 2° conditions financières : 5% du montant TTC de la vente VEFA et payable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux 3° Produit de 154 891 € HT dans les comptes d'UNITI au titre de l'exercice 2019
Convention de frais de gestion	LE JARDIN DES FLEURS 841 002 991 Président : UNITI CROISSANCE	Prestations de maîtrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maîtrise d'ouvrage 2° conditions financières : 5% du montant TTC de la vente VEFA et payable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux 3° Produit de 575 349 € HT dans les comptes d'UNITI au titre de l'exercice 2019
Convention de frais de gestion	LE CLOS DES ROSES 841 002 884 Président : UNITI CROISSANCE	Prestations de maîtrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maîtrise d'ouvrage 2° conditions financières : 7% du montant TTC de la vente VEFA et payable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux 3° Charge de 86 677 € HT dans les comptes d'UNITI au titre de l'exercice 2019
Convention de frais de gestion	BELBOSC 833 821 697 Président : UNITI	Prestations de maîtrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maîtrise d'ouvrage 2° conditions financières : 3,5% du montant TTC de la vente VEFA et payable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux 3° Produit de 6 667 € HT dans les comptes d'UNITI au titre de l'exercice 2019
Convention de frais de gestion	LE CLOS VERDUN 834 651 341 Président : UNITI	Prestations de maîtrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maîtrise d'ouvrage 2° conditions financières : 7% du montant TTC de la vente VEFA et payable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux 3° Produit de 234 307 € HT dans les comptes d'UNITI au titre de l'exercice 2019
Convention de frais de gestion	LE CLOS MAXIME 501 737 969 Président : UNITI	Prestations de maîtrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maîtrise d'ouvrage 2° conditions financières : 7% du montant TTC de la vente VEFA et payable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux 3° Produit de 247 040 € HT dans les comptes d'UNITI au titre de l'exercice 2019
Convention de prestation	AQUARELIA HOLDING 534 603 139 Président : Mr Stéphane ORIA, président de UNITI	Prestation d'assistance non technique à maîtrise d'ouvrage	1° Prestations de : analyse de la problématique de définition des besoins, assistance à la consultation, accompagnement pendant le déroulement des études et prestations de maîtrise d'œuvre 2° conditions financières : forfait journalier de 1 200€ ht 3° Montant facturé pour l'exercice 220 000 € HT par AQUARELIA à UNITI
Convention d'abandon de créance	GUSTAVE EIFFEL 811 174 366 Président : UNITI CROISSANCE	Abandon de créance	1° Abandon de la créance détenue par UNITI sur la société GUSTAVE EIFFEL, liée à la facturation de frais de gestion en contrepartie de la réalisation des prestations de maîtrise d'ouvrage, en raison de la non faisabilité du projet 2° Le montant abandonné est de 336 806€ TTC.

Convention d'abandon de créance	LE CLOS KENNEDY 823 429 071 Président : UNITI CROISSANCE	Abandon de créance	1° Abandon de la créance détenue par UNITI sur la société CLOS KENNEDY, liée à la facturation de frais de gestion en contrepartie de la réalisation des prestations de maîtrise d'ouvrage, en raison de la non faisabilité du projet 2° Le montant abandonné est de 398 790€ TTC.
Convention d'abandon de créance	L'ODYSSEE 827 733 825 Président : UNITI CROISSANCE	Abandon de créance	1° Abandon de la créance détenue par UNITI sur la société ODYSSEE, liée à la facturation de frais de gestion en contrepartie de la réalisation des prestations de maîtrise d'ouvrage, en raison de la non faisabilité du projet 2° Le montant abandonné est de 94 080€ TTC.

ANNEXE 2

CONVENTIONS déjà approuvées			
	Associés et dirigeants concernés	Objet et nature des conventions	Modalités essentielles et montant des prestations
Convention de trésorerie	LE CLOS D'ENGUERAND 790 358 345 Président: UNITI	Avances de trésorerie	1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges 2° Conditions avances de trésorerie : en fonction des capacités respectives d'excédents de liquidités des sociétés, pour les besoins en fonds de roulement liés à leur activité courante. 3° Compte-tenu de leurs liens capitalistiques et économiques, ces opérations d'avance de trésorerie sont réalisées dans l'intérêt social de chacune des sociétés signataires. 4° Conditions financières : taux d'intérêt légal en vigueur . Au 31 décembre 2019, le montant des avances consenties par le CLOS D'ENGUERAND à UNITI est de 838 300 € .
Convention de trésorerie	SEQUOIA 820 366 557 Président: UNITI	Avances de trésorerie	1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges 2° Conditions avances de trésorerie : en fonction des capacités respectives d'excédents de liquidités des sociétés, pour les besoins en fonds de roulement liés à leur activité courante. 3° Compte-tenu de leurs liens capitalistiques et économiques, ces opérations d'avance de trésorerie sont réalisées dans l'intérêt social de chacune des sociétés signataires. 4° Conditions financières : taux d'intérêt légal en vigueur . Au 31 décembre 2019, le montant des avances consenties à UNITI est de 1 958 022€ .
Convention de trésorerie	L'OREE DES PINS 842 510 950 Président: UNITI	Avances de trésorerie	1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges 2° Conditions avances de trésorerie : en fonction des capacités respectives d'excédents de liquidités des sociétés, pour les besoins en fonds de roulement liés à leur activité courante. 3° Compte-tenu de leurs liens capitalistiques et économiques, ces opérations d'avance de trésorerie sont réalisées dans l'intérêt social de chacune des sociétés signataires. 4° Conditions financières : taux d'intérêt légal en vigueur . Au 31 décembre 2019, le montant des avances consenties à UNITI est de 550€ .
Convention de trésorerie	LES LILAS 827 733 833 Président: UNITI	Avances de trésorerie	1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges 2° Conditions avances de trésorerie : en fonction des capacités respectives d'excédents de liquidités des sociétés, pour les besoins en fonds de roulement liés à leur activité courante. 3° Compte-tenu de leurs liens capitalistiques et économiques, ces opérations d'avance de trésorerie sont réalisées dans l'intérêt social de chacune des sociétés signataires. 4° Conditions financières : taux d'intérêt légal en vigueur . Au 31 décembre 2019, le montant des avances consenties à UNITI est de 3 881 649€ .
Convention de trésorerie	VERDUN 834 651 341 Président: UNITI	Avances de trésorerie	1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges 2° Conditions avances de trésorerie : en fonction des capacités respectives d'excédents de liquidités des sociétés, pour les besoins en fonds de roulement liés à leur activité courante. 3° Compte-tenu de leurs liens capitalistiques et économiques, ces opérations d'avance de trésorerie sont réalisées dans l'intérêt social de chacune des sociétés signataires. 4° Conditions financières : taux d'intérêt légal en vigueur . Au 31 décembre 2019, le montant des avances consenties à UNITI est de 250 385€ .
Convention de trésorerie	CLOS DES OLIVIERS 800 203 564 Président: UNITI	Avances de trésorerie	1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges 2° Conditions avances de trésorerie : en fonction des capacités respectives d'excédents de liquidités des sociétés, pour les besoins en fonds de roulement liés à leur activité courante. 3° Compte-tenu de leurs liens capitalistiques et économiques, ces opérations d'avance de trésorerie sont réalisées dans l'intérêt social de chacune des sociétés signataires. 4° Conditions financières : taux d'intérêt légal en vigueur . Au 31 décembre 2019, le montant des avances consenties par UNITI est de 1 613€ .
Convention de trésorerie	BELBOSC 833 821 697 Président: UNITI	Avances de trésorerie	1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges 2° Conditions avances de trésorerie : en fonction des capacités respectives d'excédents de liquidités des sociétés, pour les besoins en fonds de roulement liés à leur activité courante. 3° Compte-tenu de leurs liens capitalistiques et économiques, ces opérations d'avance de trésorerie sont réalisées dans l'intérêt social de chacune des sociétés signataires. 4° Conditions financières : taux d'intérêt légal en vigueur . Au 31 décembre 2019, le montant des avances consenties par UNITI est de 5 727€ .
Convention de trésorerie	LE CLOS MAXIME 501 737 969 Président: UNITI	Avances de trésorerie	1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges 2° Conditions avances de trésorerie : en fonction des capacités respectives d'excédents de liquidités des sociétés, pour les besoins en fonds de roulement liés à leur activité courante. 3° Compte-tenu de leurs liens capitalistiques et économiques, ces opérations d'avance de trésorerie sont réalisées dans l'intérêt social de chacune des sociétés signataires. 4° Conditions financières : taux d'intérêt légal en vigueur . Au 31 décembre 2019, le montant des avances consenties par UNITI est de 9 795€ .

Convention de frais de gestion	GUSTAVE EIFFEL 811 174 366 Président : UNITI CROISSANCE	Prestations de maîtrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maîtrise d'ouvrage 2° conditions financières : 7% du montant TTC de la vente VEFA et payable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux 3° Produit de 106 435 € HT dans les comptes d'UNITI au titre de l'exercice 2019
Convention de frais de gestion	CLOS D'ENGUERAND 790 358 345 Président : UNITI	Prestations de maîtrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maîtrise d'ouvrage 2° conditions financières : 8% du montant TTC de la vente VEFA et payable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux 3° Produit de 13 597 € HT dans les comptes d'UNITI au titre de l'exercice 2019
Convention de frais de gestion	LES JARDINS D AMBRE 819 839 101 Président : UNITI CROISSANCE	Prestations de maîtrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maîtrise d'ouvrage 2° conditions financières : 7% du montant TTC de la vente VEFA et payable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux 3° Produit de 208 692 € HT dans les comptes d'UNITI au titre de l'exercice 2019
Convention de frais de gestion	SEQUOIA 820 366 557 Président : UNITI	Prestations de maîtrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maîtrise d'ouvrage 2° conditions financières : 7% du montant TTC de la vente VEFA et payable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux 3° Produit de 142 643 € HT dans les comptes d'UNITI au titre de l'exercice 2019
Convention de frais de gestion	RESIDENCE CASSIOPEE 820 430 189 Président : UNITI CROISSANCE	Prestations de maîtrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maîtrise d'ouvrage 2° conditions financières : 6% du montant TTC de la vente VEFA et payable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux 3° Charge de 94 607 € HT dans les comptes d'UNITI au titre de l'exercice 2019
Convention de frais de gestion	L'ORANGER 821 622 362 Président : UNITI CROISSANCE	Prestations de maîtrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maîtrise d'ouvrage 2° conditions financières : 7% du montant TTC de la vente VEFA et payable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux 3° Charge de 62 659 € HT dans les comptes d'UNITI au titre de l'exercice 2019
Convention de frais de gestion	LE CLOS D'ESMEE 822 401 048 Président : UNITI CROISSANCE	Prestations de maîtrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maîtrise d'ouvrage 2° conditions financières : 6% du montant TTC de la vente VEFA et payable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux 3° Charge de 25 997 € HT dans les comptes d'UNITI au titre de l'exercice 2019
Convention de frais de gestion	LE CLOS KENNEDY 823 429 071 Président : UNITI CROISSANCE	Prestations de maîtrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maîtrise d'ouvrage 2° conditions financières : 6% du montant TTC de la vente VEFA et payable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux 3° Produit de 88 066 € HT dans les comptes d'UNITI au titre de l'exercice 2019
Convention de frais de gestion	LE GABRIEL 840 999 072 Président : UNITI CROISSANCE	Prestations de maîtrise d'ouvrage	1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maîtrise d'ouvrage 2° conditions financières : 5% du montant TTC de la vente VEFA et payable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux 3° Charge de 11 136 € HT dans les comptes d'UNITI au titre de l'exercice 2019
Convention de prestation	SASU ETS ORIA 752 026 179 Président : Mr Stéphane ORIA, Président de UNITI	Prestations d'assistance à la maîtrise d'ouvrage	1° Prestations de : programme détaillé des travaux, des délai d'exécution, données juridiques et techniques et d'urbanisme, pertinence du choix des terrains, négociation avec les propriétaires, prestations concourant à l'assistance de maîtrise d'ouvrage 2° conditions financières : forfait journalier de 1 200€ ht 3° Montant facturé pour l'exercice 360 000 € HT par ETS ORIA à UNITI
Convention de prestation	SARL CESSI 381 336 478 Président : Mr Georges BESSON, administrateur de UNITI	Prestations de conseil et d'assistance juridique	1° Prestations de : recherche des contrats d'assurance, mise en place de contrats cadres, gestion des sinistres, gestion des contrats, 2° conditions financières : forfait mensuel de 1 700€ ht + 20% du montant TTC des primes 3° Montant facturé pour l'exercice 57 144,70 € HT par SARL CESSI à UNITI
Convention de prestation	SARL BLG 813 129 459 Gérant : Mr Bruno LECOQ, administrateur de UNITI	Prestations de gestion	1° Prestations de : organisation et structuration du "groupe", direction administrative et financière, budgétaire, trésorerie, encadrement, gestion et suivi du personnel 2° conditions financières : forfait mensuel de 3 500€ puis 10 500 € HT à compter de mars 2019, hors frais 3° Montant facturé pour l'exercice 112 000 € HT par SARL BLG à UNITI
Contrat de travail	Emilie ORIA Sœur de M. Stéphane ORIA, Président de Unité	Direction administrative	1° signature d'un contrat de travail pour un poste de directrice administrative 2° Mme. Emilie Oria a perçu une rémunération brute de 38 762 € au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019
Contrat de travail	Julien ORIA	Direction Régionale	1° signature d'un contrat de travail pour un poste de directeur régional

	Frère de M. Stéphane ORIA, Président de UNITI		2° M. Julien Oria a perçu une rémunération brute de 50 021€ au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019
Convention d'administration	Stéphane ORIA Président de UNITI	Président du conseil d'administration	M. Stéphane Oria n'a perçu aucune rémunération sur l'exercice clos le 31 décembre 2019
Convention d'administration	Christophe CHEVALLIER Administrateur de UNITI	Administrateur	M. Christophe CHEVALLIER n'a perçu aucune rémunération sur l'exercice clos le 31 décembre 2019
Convention d'administration	Georges BESSON Administrateur de UNITI	Administrateur	M. Georges BESSON a perçu une rémunération de 4 021€ brut sur l'exercice clos le 31 décembre 2019
Convention d'administration	Bruno LECOQ Administrateur de UNITI	Administrateur	M. Bruno LECOQ n'a perçu aucune rémunération sur l'exercice clos le 31 décembre 2019