

RCS : PARIS  
Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de PARIS atteste l'exactitude des informations transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-C)

Numéro de gestion : 2015 B 12825  
Numéro SIREN : 789 821 535  
Nom ou dénomination : UNITI

Ce dépôt a été enregistré le 05/08/2022 sous le numéro de dépôt 108117

**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  
Montpellier-Nîmes

**UNITI**

*SA au capital de 1 240 129 €*

*73 boulevard Haussmann*

*75008 PARIS*

**RAPPORT  
DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
SUR LES COMPTES CONSOLIDES**

*Exercice clos le 31 décembre 2021*

## **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 COMPTES CONSOLIDES**

Exercice clos le 31 décembre 2021

---

A l'assemblée générale de la société UNITI,

#### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société **UNITI** relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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

##### **Référentiel d'audit**

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

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

##### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

## **Observation**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points suivants exposés dans les notes 1.1, 4 et 17 de l'annexe sur les comptes consolidés concernant :

- Les écarts d'acquisition (p. 22 de l'annexe) ;
- Autres créances et comptes de régularisation (p. 24 de l'annexe) ;
- Charges et produits exceptionnels (p. 29 de l'annexe).

## **Justification des appréciations**

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

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

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

Votre groupe constate les résultats sur les contrats à long terme selon les modalités décrites dans la note 3.2 de l'annexe « Prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat des programmes ». Ces résultats sont dépendants des estimations à terminaison réalisées par la direction.

Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté notamment à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent les évaluations des résultats à terminaison de ces contrats et à revoir les calculs effectués par la société.

## **Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Fait à Paris, le 29 avril 2022

Les commissaires aux comptes

**Audit CPA**

Représenté par Philippe de Reviere

**Fabrice CAILLETTE**

GROUPE UNITI

73 boulevard Haussmann  
75008 PARIS

COMPTES CONSOLIDES

Arrêté du 31 décembre 2021



# Sommaire

|   |    |
|---|----|
| BILAN ACTIF CONSOLIDE .....   | 3  |
| BILAN PASSIF CONSOLIDE.....   | 4  |
| COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE.....   | 5  |
| TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE .....  | 6  |
| VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES .....   | 7  |
| ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES.....  | 8  |
| 1 – Généralités et comparabilité .....  | 8  |
| 2 - Principes de Consolidation .....  | 10 |
| 3 - Principes Comptables et Méthodes d'évaluation.....  | 17 |
| 4 -NOTES SUR LE BILAN ET LE COMPTE DE RESULTAT .....  | 22 |
| NOTE 1 : Actif immobilisé .....   | 22 |
| NOTE 2 : Stocks d'en-cours de production .....  | 23 |
| NOTE 3 : Clients et comptes rattachés.....  | 23 |
| NOTE 4 : Autres créances et comptes de régularisation .....   | 24 |
| NOTE 5 : Valeurs mobilières de placement et disponibilités.....                                     | 24 |
| NOTE 6 : Capitaux propres consolidés .....  | 24 |
| NOTE 7 : Provisions .....   | 25 |
| NOTE 8 : Emprunts et dettes financières .....   | 25 |
| NOTE 9 : Dettes fournisseurs et comptes rattachés.....  | 26 |
| NOTE 10 : Autres dettes et comptes de régularisation .....  | 26 |
| NOTE 11 : Chiffre d'affaires .....  | 26 |
| NOTE 12 : Achats consommés .....  | 27 |
| NOTE 13 : Charges de personnel.....   | 27 |
| NOTE 14 : Effectifs moyens .....  | 27 |
| NOTE 15 : Dotations / Reprises aux amortissements et aux provisions.....                            | 28 |
| NOTE 16 : Charges et produits financiers .....  | 28 |
| NOTE 17 : Charges et produits exceptionnels.....  | 29 |
| NOTE 18 : Impôts sur le résultat .....  | 29 |
| NOTE 19 : Résultat par action .....   | 30 |
| NOTE 20 : Compte de résultat Reporting.....   | 31 |
| NOTE 21 : Engagements hors bilan .....  | 32 |
| NOTE 22 : Dirigeants .....  | 32 |
| NOTE 23 : Faits marquants survenus après la clôture de la période.....                              | 32 |
| NOTE 24 : Transactions entre parties liées .....  | 33 |
| NOTE 25 : Honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice...33 |    |
| NOTE 26 : Information Pro Forma.....  | 33 |

## BILAN ACTIF CONSOLIDE

| En milliers d'euros                               | Note       | 31 décembre 2021 | 31/12/2020<br>retraité (*) |
|---|------------|------------------|----------------------------|
|   |            | Net              | Net                        |
| <b>CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE</b>                |            | -                | -                          |
| <b>ACTIF IMMOBILISE</b>                           |            |                  |                            |
| Ecart d'acquisition                               | 1.1        | 3 248            | -                          |
| Concessions, brevets, marques & droits similaires | 1.2        | 192              | 215                        |
| Autres immobilisations incorporelles              | 1.2        | 131              | 132                        |
| <b>Total Immobilisations incorporelles</b>        |            | <b>3 571</b>     | <b>347</b>                 |
| Autres immobilisations corporelles                |            | 144              | 53                         |
| <b>Total Immobilisations corporelles</b>          | <b>1.3</b> | <b>144</b>       | <b>53</b>                  |
| Immobilisations financières                       | 1.4        | 125              | 72                         |
| Titres mis en équivalence                         |            | -                | 217                        |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>                |            | <b>3 840</b>     | <b>690</b>                 |
| <b>ACTIF CIRCULANT</b>                            |            |                  |                            |
| Stocks  | 2          | 10 590           | 3 353                      |
| Clients et comptes rattachés                      | 3          | 104 285          | 92 675                     |
| Autres créances et comptes de régularisation      | 4          | 25 884           | 17 702                     |
| Disponibilités                                    | 5          | 34 559           | 32 230                     |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT</b>                 |            | <b>175 317</b>   | <b>145 960</b>             |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>                           |            | <b>179 157</b>   | <b>146 650</b>             |

(\*) 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<sup>er</sup> janvier 2021.

## BILAN PASSIF CONSOLIDE

| En milliers d'euros                            | Note     | 31 décembre 2021 | 31/12/2020<br>retraité (*) |
|--|----------|------------------|----------------------------|
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                        |          |                  |                            |
| Capital social                                 |          | 1 240            | 1 240                      |
| Primes liées au capital                        |          | 5 550            | 5 550                      |
| Actions propres                                |          | (18)             | (18)                       |
| Réserves consolidées                           |          | 1 396            | 1 662                      |
| Résultat groupe                                |          | 338              | 592                        |
| <b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>         | <b>6</b> | <b>8 506</b>     | <b>9 026</b>               |
| <b>INTERETS MINORITAIRES</b>                   |          | <b>9 651</b>     | <b>7 096</b>               |
| <b>PROVISIONS (*)</b>                          | <b>7</b> | <b>451</b>       | <b>785</b>                 |
| <b>DETTES</b>                                  |          |                  |                            |
| Emprunts et dettes financières                 | 8        | 80 615           | 66 846                     |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés       | 9        | 40 332           | 25 052                     |
| Autres dettes et comptes de régularisation (*) | 10       | 39 602           | 37 845                     |
| <b>TOTAL DES DETTES</b>                        |          | <b>160 549</b>   | <b>129 742</b>             |
| <b>TOTAL DU PASSIF</b>                         |          | <b>179 157</b>   | <b>146 650</b>             |

(\*) 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 1<sup>er</sup> janvier 2021.

## COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

| En milliers d'euros   | Note | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|---|------|------------------|------------------|
| Chiffre d'affaires  | 11   | 101 061          | 80 151           |
| Autres produits d'exploitation  |      | 629              | (414)            |
| <b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>  |      | <b>101 690</b>   | <b>79 737</b>    |
| Achats consommés – Filiales Projet  | 12   | (90 760)         | (67 701)         |
| Achat consommés - Holdings  | 12   | (3 582)          | (3 438)          |
| Autres charges d'exploitation   |      | (132)            | (94)             |
| Impôts et taxes   |      | (435)            | (546)            |
| Charges de personnel  | 13   | (2 989)          | (2 172)          |
| Dotations / Reprises aux amortissements et provisions   | 15   | (2)              | (257)            |
| <b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION</b>   |      | <b>(97 901)</b>  | <b>(74 209)</b>  |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS DES ECARTS D'ACQUISITION</b> |      | <b>3 789</b>     | <b>5 529</b>     |
| Amortissement des écarts d'acquisition  |      | -                | -                |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION APRES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS DES ECARTS D'ACQUISITION</b> |      | <b>3 789</b>     | <b>5 529</b>     |
| (Charges) et produits financiers  | 16   | (2 198)          | (1 543)          |
| (Charges) et produits exceptionnels   | 17   | (1 431)          | (3 003)          |
| Impôts sur les résultats  | 18   | 1 452            | 261              |
| <b>RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES</b>  |      | <b>1 612</b>     | <b>1 244</b>     |
| Quote-part de résultat des mises en équivalence   |      | -                | 120              |
| <b>RESULTAT NET CONSOLIDE</b>   |      | <b>1 612</b>     | <b>1 364</b>     |
| Intérêts minoritaires   |      | (1 274)          | (772)            |
| <b>RESULTAT NET (part du groupe)</b>  |      | <b>338</b>       | <b>592</b>       |
| Résultat par action en euros  | 19   | 0,03             | 0,05             |
| Résultat dilué par action en euros  | 19   | 0,03             | 0,05             |

## TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE

| En milliers d'euros   | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|---|------------------|------------------|
| <b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>                                   |                  |                  |
| Résultat net des sociétés intégrées   | 1 612            | 1 364            |
| <i>Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :</i> |                  |                  |
| Amortissements et provisions  | (97)             | 694              |
| Variation des impôts différés   | (2 090)          | (313)            |
| Plus ou moins-values de cession, nettes d'impôt                               | 110              | 401              |
| Elimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence             | -                | (120)            |
| Autres produits et charges sans incidence trésorerie                          | -                | -                |
| <b>= Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>                 | <b>(465)</b>     | <b>2 026</b>     |
| <i>Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité :</i>           |                  |                  |
| Stocks  | (475)            | 938              |
| Créances d'exploitation   | (10 388)         | (23 727)         |
| Dettes d'exploitation   | 4 760            | 26 092           |
| <b>= Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>                         | <b>(6 569)</b>   | <b>5 330</b>     |
| <b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>                |                  |                  |
| Acquisitions d'immobilisations  |                  |                  |
| <i>Incorporelles</i>  | (65)             | (414)            |
| <i>Corporelles</i>  | (14)             | (25)             |
| <i>Financières</i>  | (18)             | (12)             |
| Cessions d'immobilisations, nettes d'impôt                                    | 20               | 93               |
| Incidence des variations de périmètre (1)                                     | (1 556)          | (27)             |
| <b>= Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>           | <b>(1 634)</b>   | <b>(385)</b>     |
| <b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>                  |                  |                  |
| Acquisitions/cessions d'actions propres                                       | -                | 29               |
| Variations des emprunts et dettes financières divers (*)                      | 10 529           | 11 858           |
| <b>= Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>             | <b>10 529</b>    | <b>11 887</b>    |
| <b>VARIATION DE TRESORERIE</b>  | <b>2 327</b>     | <b>16 832</b>    |
| Trésorerie d'ouverture  | 32 187           | 15 355           |
| Trésorerie de clôture   | 34 514           | 32 187           |
| <b>VARIATION DE TRESORERIE</b>  | <b>2 327</b>     | <b>16 832</b>    |

(\*) Ce poste inclut la variation des intérêts courus sur emprunt (+2 574 milliers d'euros sur l'exercice 2021).

## 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 |
|--|--------------|-------------------------|-----------------|----------------------|------------------------|-------------------|-----------------------|------------------------|
| <b>Situation au 01.01.2020</b>             | <b>1 240</b> | <b>5 550</b>            | <b>(47)</b>     | <b>1 546</b>         | <b>1 594</b>           | <b>9 882</b>      | <b>6 263</b>          | <b>16 144</b>          |
| 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                     |
| <b>Situation au 31.12.2020</b>             | <b>1 240</b> | <b>5 550</b>            | <b>(18)</b>     | <b>1 662</b>         | <b>592</b>             | <b>9 026</b>      | <b>7 095</b>          | <b>16 122</b>          |
| <b>Situation au 01.01.2021</b>             | <b>1 240</b> | <b>5 550</b>            | <b>(18)</b>     | <b>1 662</b>         | <b>592</b>             | <b>9 026</b>      | <b>7 095</b>          | <b>16 122</b>          |
| Résultat de l'exercice                     | -            | -                       | -               | -                    | 338                    | 338               | 1 274                 | 1 612                  |
| Affectation du résultat                    | -            | -                       | -               | 592                  | (592)                  | -                 | -                     | -                      |
| Annulation des actions propres             | -            | -                       | -               | -                    | -                      | -                 | -                     | -                      |
| Emission d'instruments de capitaux propres | -            | -                       | -               | (858)                | -                      | (858)             | -                     | (858)                  |
| Variations de périmètre                    | -            | -                       | -               | -                    | -                      | -                 | 1 281                 | 1 281                  |
| <b>Situation au 31.12.2021</b>             | <b>1 240</b> | <b>5 550</b>            | <b>(18)</b>     | <b>1 396</b>         | <b>338</b>             | <b>8 506</b>      | <b>9 650</b>          | <b>18 156</b>          |

## ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

### 1 – GENERALITES ET COMPARABILITE

#### 1.1. Généralités

Créée 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 mnémorique ALUNT.

Le Groupe UNITI compte 36 collaborateurs au 31 décembre 2021 et a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 101,1 millions d'euros au cours de l'exercice 2021.

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 contexte 2021 toujours perturbé par les effets de la crise sanitaire et la réévaluation des politiques locales d'urbanisme constatée sur certains territoires suite aux évolutions en juin 2020 des majorités municipales, dont il a notamment résulté un prolongement dans les délais d'instruction des permis de construire, le Groupe a enregistré une hausse continue de son volume d'activité avec la montée en puissance des opérations en phase de production chantier et le développement de nombreuses nouvelles opérations sous maîtrise foncière ou en phase de montage.

Ainsi,

- Près de 670 lots ont été actés (Ventes en l'Etat Futur Achèvement ou VEFA) par le Groupe sur l'année 2021, à déployer au cours des deux prochaines années ;
  - 2 350 lots (37 opérations) étaient en phase de production ;
  - Près de 520 logements dont 341 logements sociaux ont été livrés, correspondant à 8 programmes immobiliers : « Domaine des pins » et « L'Union » à Saint-Jory (31), « Séquoia » à Montpellier (34), « Lilas » à Gigean (34), « Toulon Esterel » à Toulon (83), « Verdun » à Sète (34), « Jardins de Cleia » à Mont de Marsan (40) et « Orée de Toulouse » à Toulouse (31) ;
  - Compte tenu de ces livraisons, le groupe UNITI a franchi en septembre 2021 le seuil symbolique du millième logement livré depuis sa création.
- Au 30 septembre 2021, Uniti a fait l'acquisition de 75% du capital de la société Première Pierre pour un montant total net de frais de 6,5 millions d'euros. Première Pierre est une société spécialisée dans la promotion immobilière dans le sud de la France.
  - Au cours de l'exercice 2021, les besoins de financement de la Société et de ses filiales ont été principalement couverts par la trésorerie disponible (32,2 millions d'euros au 1<sup>er</sup> janvier 2021), et la levée de nouveaux financements obligataires et bancaires (+12,5 millions d'euros). Au 31 décembre 2021, le Groupe dispose d'une trésorerie disponible de 34,6 millions d'euros et de capitaux propres positifs, incluant les intérêts minoritaires, de 18,2 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, de par leur taille, un caractère significatif.

Deux méthodes d'intégration ont été retenues à la clôture 2021 :

- 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<br>Décembre<br>2021 | % d'intérêt<br>Décembre<br>2020 |
|---|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| UNITI SA<br>73 BOULEVARD HAUSSMANN, 75008 PARIS                       | 789821535   | 100.00%                         | 100.00%                         |
| ALHENA SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                     | 821 215 985 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| ANEMONE SCCV<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                    | 793 986 514 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| ANTARES SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                    | 821 059 227 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| AQUARELLE<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                       | 884 620 261 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| BEGONIA SCCV<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                    | 797 698 628 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| BOISSIERE<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                       | 888117025   | 25,50%                          | 100.00%                         |
| CIEL<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                            | 884 620 212 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| CLAUDE MONET SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE               | 811 892 157 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| CLOS D'ENQUERAND SAS<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE            | 790 358 345 | 94.71%                          | 94.71%                          |
| CONVERGENCE<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                     | 884 620 113 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| COQUELICOT SCCV<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                 | 798 169 991 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| DE BELBOSC SCCV<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                 | 833 821 697 | 50.10%                          | 50.10%                          |
| DRAGUIGNAN ESTEREL SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE         | 811 401 413 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| EGLANTINE SAS<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                   | 805 100 492 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| FACTORY<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                         | 882 645 617 | 50.00%                          | 50.00%                          |
| FLOREA<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                          | 884 620 196 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| GRENADE SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                    | 819617796   | 100.00%                         | 100.00%                         |
| GUSTAVE EIFFEL SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE             | 811 174 366 | 50.00%                          | 50.00%                          |
| HARMONY SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                    | 821 064 953 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| HUGO SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                       | 852 980 861 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| L'AGATE SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                    | 820 430 080 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| L'ODYSSEE SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                  | 827 733 825 | 50.00%                          | 50.00%                          |
| L'OPALE SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                    | 818 614 885 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| L'ORANGER SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                  | 821 622 362 | 50.00%                          | 50.00%                          |
| L'OREE DES CHENES SCCV<br>59 T AV DE LA DAME BLANCHE, 94300 VINCENNES | 840 772 883 | 100.00%                         | 100.00%                         |

| SOCIETES  | N°SIREN     | % d'intérêt<br>Décembre<br>2021 | % d'intérêt<br>Décembre<br>2020 |
|---|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| L'OREE DES PINS SCI<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                     | 842 510 950 | 55.00%                          | 55.00%                          |
| L'UNION SCCV<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                            | 815 197 934 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| LA RESIDENCE DIEGO SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                 | 819698069   | 100.00%                         | 100.00%                         |
| L'AMARYLLIS SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                        | 820 406 312 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| L'APPARTE SASU (ex HOLDING CLOS MAXIME)<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE | 839 468 170 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| L'ASTILBE SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                          | 821 648 177 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| L'AUBE SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                             | 840 999 080 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| L'AURORE SASU (ex UNITI ACCESSION)<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE      | 811 396 019 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| LE CASTEL<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                               | 882 645 625 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| LE CLOS D'ALEXANDRA SCCV<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                | 790 154 629 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| LE CLOS D'AMANDINE SCCV<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                 | 753 772 086 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| LE CLOS DE JADE SAS<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                     | 812 233 062 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| LE CLOS DE LA CONVENTION SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE           | 824 418 362 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| LE CLOS DE L'ABAYETTE SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE              | 819 659 053 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| LE CLOS DE LORENE SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                  | 823 032 057 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| PEYMEINADE<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                              | 902 112 192 | 60,00%                          | 0,00%                           |
| LE CLOS DES ROSES SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                  | 841 002 884 | 50.00%                          | 50.00%                          |
| LE CLOS D'ESMEE SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                    | 822 401 048 | 50.00%                          | 50.00%                          |
| LE CLOS BASTION SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                    | 823 430 921 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| LE CLOS KENNEDY SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                    | 823 429 071 | 50.00%                          | 50.00%                          |
| LE CLOS MARION SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                     | 812 255 917 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| LE CLOS MATTY SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                      | 819 697 871 | 50.00%                          | 50.00%                          |
| LE CLOS MENNEVEUX SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                  | 819 643 396 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| LE CLOS SAINT JACQUES SCCV<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE              | 752 361 220 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| LE CLOS VERDUN SCCV<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                     | 834 651 341 | 99.00%                          | 99.00%                          |
| LE DOMAINE DES PINS SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                | 818 615 015 | 100.00%                         | 100.00%                         |

| SOCIETES  | N°SIREN     | % d'intérêt<br>Décembre<br>2021 | % d'intérêt<br>Décembre<br>2020 |
|---|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| LE GABRIEL SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                     | 840 999 072 | 50.00%                          | 50.00%                          |
| LE JARDIN D'AMBRE SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE              | 819 839 101 | 50.00%                          | 50.00%                          |
| LE JARDIN DES FLEURS SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE           | 841 002 991 | 50.00%                          | 50.00%                          |
| LES JARDINS D'IRIS SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE             | 818 616 641 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| LE LOUIS SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                       | 852 980 879 | 50.00%                          | 50.00%                          |
| LE MAS BEDOS SARLU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                  | 802 187 468 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| LE RUBIS SASU (ex STANDING SENIORS)<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE | 811 324 946 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| LE SQUARE CRISTAL SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE              | 820 377 356 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| L'ECRIN SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                        | 852 980 853 | 50.00%                          | 50.00%                          |
| L'EDEN SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                         | 827 757 642 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| L'EMERAUDE SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                     | 812 255 941 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| LES JARDINS D'EMILIE SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE           | 820 367 613 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| LES JARDINS DE CLEIA SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE           | 819 868 878 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| LES LILAS SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                      | 827 733 833 | 47.62%                          | 47.62%                          |
| LES TERRASSES DE KASSANDRA SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE     | 819586991   | 100.00%                         | 100.00%                         |
| L'EUCALYPTUS SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                   | 821 611 803 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| L'HIBISCUS SASU (ex FONCIERE UNITI)<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE | 810 996 413 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| L'OREE DE TOULOUSE SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE             | 850 484 775 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| MARMANDE GALERIE SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE               | 837 919 315 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| ORPHEE SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                         | 884628439   | 100.00%                         | 100.00%                         |
| OUSSEA SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                         | 822 989 091 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| PIBRAC PARC SCCV<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                    | 830 217 238 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| PIERRE ET MARIE CURIE SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE          | 817 544 273 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| PLAISANCE<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                           | 888 940 376 | 50.00%                          | 100.00%                         |
| RESIDENCE CASSIOPEE SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE            | 820 430 189 | 50.00%                          | 50.00%                          |
| RESIDENCE GIANNI SCCV<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE               | 790 084 263 | 100.00%                         | 100.00%                         |

| SOCIETES  | N°SIREN     | % d'intérêt<br>Décembre<br>2021 | % d'intérêt<br>Décembre<br>2020 |
|---|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| RESIDENCE LES CAMELIAS SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE | 812 254 647 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| RESIDENCE SAINT JULIEN<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE      | 819 550 203 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| SAIN BEL TILLION SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE       | 811 822 782 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| SENAS ALPILLES SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE         | 810 183 590 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| SEQUOIA SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                | 820 366 557 | 43.00%                          | 43.00%                          |
| SYMBIOSE SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE               | 842 510 950 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| TOULON ESTEREL SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE         | 810 220 384 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| UNITI CROISSANCE SAS<br>73 BOULEVARD HAUSSMANN, 75008 PARIS       | 852 202 506 | 50.00%                          | 50.00%                          |
| UNITI NORD DE France SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE   | 813 808 417 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| UNITI FINANCEMENT<br>Luxembourg                                   | -           | 100.00%                         | 100.00%                         |
| UNITI PERFORMANCE SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE      | 882 848 542 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| UROS SARL (1)<br>351 AV DES MASSETTES, 73190 CHALLES-LES-EAUX     | 821 661 253 | 0,00%                           | 28.00%                          |
| PREMIERE PIERRE<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL               | 419 334 586 | 75,00%                          | 0%                              |
| SCI 107 RUE DES 4 VENTS<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL       | 800 345 761 | 75,50%                          | 0%                              |
| SCI AVENUE FOCH<br>1 IMPASSE DE CORDOUE, 34300 ADGE               | 492 438 619 | 37,50%                          | 0%                              |
| SCI LE CASTEL<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL                 | 422 871 251 | 77,08%                          | 0%                              |
| CMF DEVELOPPEMENT<br>400 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL             | 429 449 630 | 75,01%                          | 0%                              |
| SCI DOMAINE DE FONTENAY<br>1 IMPASSE DE CORDOUE, 34300 ADGE       | 479 654 394 | 37,50%                          | 0%                              |
| SCI ESPACE VAUNAGE<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL            | 518 839 238 | 75,25%                          | 0%                              |
| SCI LA CLOSERIE DU LEZ<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL        | 851 554 337 | 48,75%                          | 0%                              |
| SNC LE BELVEDERE DE FONTENAY<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL  | 849 957 287 | 75,25%                          | 0%                              |
| SCI LE WILSON<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL                 | 513 656 181 | 75,25%                          | 0%                              |
| SCI LES JARDIN DU CHÂTEAU<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL     | 839 469 541 | 75,25%                          | 0%                              |
| SCI LES JARDINS DU VICTORIA<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL   | 528 394 935 | 75,25%                          | 0%                              |
| SNC LES PORTES DE LA MER<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL      | 838 466 324 | 75,25%                          | 0%                              |
| SARL LE PRES D'EN HAUT<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL        | 831 968 987 | 38,25%                          | 0%                              |

| SOCIETES   | N°SIREN     | % d'intérêt<br>Décembre<br>2021 | % d'intérêt<br>Décembre<br>2020 |
|--|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| SCI LES TERRASSES DE CAPELANE<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL              | 833 665 243 | 56,25%                          | 0%                              |
| SCI LES TERRASSES DE LA MADELEINE<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL          | 840 840 169 | 75,25%                          | 0%                              |
| SNC LES TERRASSES DE LA MAISON BLANCHE<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL     | 814 762 977 | 37,50%                          | 0%                              |
| SCI LES TERRASSES DE LA PALME<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL              | 524 129 822 | 45,00%                          | 0%                              |
| SCCV LES TERRASSES DE LA VOIE ROMAINE<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL      | 849 037 882 | 45,00%                          | 0%                              |
| SCCV LES TERRASSES DE L'HOTEL DE VILLE N°2<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL | 832 782 536 | 75,25%                          | 0%                              |
| SCI LES TERRASSES DE L'HOTEL DE VILLE<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL      | 538 648 171 | 75,25%                          | 0%                              |
| SCI LES TERRASSES DE L'ELIDE<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL               | 537 517 799 | 39,00%                          | 0%                              |
| SCI LES TERRASSES DES CAYRETS<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL              | 484 245 766 | 63,75%                          | 0%                              |
| SCI LES TERRASSES DU CAPISCOL<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL              | 524 717 105 | 75,25%                          | 0%                              |
| SCI LES TERRASSES DU FORT<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL                  | 479 726 275 | 41,25%                          | 0%                              |
| SCI LES TERRASSES DU LUBERON<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL               | 807 986 906 | 56,50%                          | 0%                              |
| SCI LES TERRASSES DU MAJORAL<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL               | 537 517 880 | 52,50%                          | 0%                              |
| SCCV LES TERRASSES DU MANOIR<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL               | 835 248 618 | 56,25%                          | 0%                              |
| SCI LES TERRASSES DU PORT<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL                  | 814 763 827 | 60,25%                          | 0%                              |
| SCI LES TERRASSES DU TEMPS PERDU<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL           | 834 477 309 | 56,25%                          | 0%                              |
| SCCV LES TERRASSES DU VIEUX LAMBESC<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL        | 835 276 494 | 56,25%                          | 0%                              |
| SCCV LES TORTUES<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL                           | 832 742 068 | 75,25%                          | 0%                              |
| SCI LES PATIOS DE SEVE<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL                     | 482 839 164 | 37,50%                          | 0%                              |
| SCI QUAI CARNOT<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL                            | 479 730 095 | 45,00%                          | 0%                              |
| SCI RESIDENCE DU BARRY<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL                     | 483 713 921 | 41,25%                          | 0%                              |
| SCI VILLA LISA<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL                             | 490 186 293 | 30,00%                          | 0%                              |
| SCCV BOIRARGUES 84<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL                         | 892 040 239 | 50,00%                          | 0%                              |
| SCI LES TERRASSES DE LA MARINA<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL             | 897 761 649 | 75,25%                          | 0%                              |
| DES TERRASSES ET DES CIMES<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL                 | 897 759 395 | 75,25%                          | 0%                              |
| LE CLOS DU MAS ROBIN<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL                       | 899 127 815 | 75,25%                          | 0%                              |

| SOCIETES  | N°SIREN     | % d'intérêt<br>Décembre<br>2021 | % d'intérêt<br>Décembre<br>2020 |
|---|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| VAR SILVER SANTE<br>132 RUE LE CORBUSIER 83130 LA GARDE | 901 966 861 | 51,00%                          | 0%                              |
| RANGUEIL 103<br>310 AV DU MAL JUIN, 34200 SETE          | 908 091 929 | 32,50%                          | 0%                              |
| HEMISPHERE<br>310 AV DU MAL JUIN, 34200 SETE            | 908 243 595 | 100.00%                         | 0%                              |
| EMERGENCE<br>310 AV DU MAL JUIN, 34200 SETE             | 908 179 765 | 100.00%                         | 0%                              |
| CARRE DES SENS<br>310 AV DU MAL JUIN, 34200 SETE        | 908 198 864 | 100.00%                         | 0%                              |

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

#### 3.1. Dates d'arrêté des comptes

Les sociétés consolidées clôturent leurs comptes annuels le 31 décembre 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.

### 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 retraite 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 83 K€ sur l'exercice 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 3.2 « 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 décembre 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 comptabilisation de l'engagement de retraite dans ses comptes consolidés.

### 3.14 Charges et produits exceptionnels

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

Il s'agit donc des produits ou charges peu nombreux, inhabituels, significatifs, anormaux et peu

fréquents au niveau de la performance consolidée et généralement repris dans la communication financière de l'entreprise.

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

##### NOTE 1 : Actif immobilisé

##### 1.1. Ecarts d'acquisition

| En milliers d'euros  | 31 décembre 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)           | -              |
| PREMIERE PIERRE      | 3 248            | -             | 3 248          | -                | -             | -              |
| <b>TOTAL</b>         | <b>3 505</b>     | <b>(258)</b>  | <b>3 248</b>   | <b>258</b>       | <b>(258)</b>  | <b>-</b>       |

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 provisoire a été déterminé suite à l'entrée dans le périmètre de consolidation de l'entité Première Pierre en septembre 2021. Cet écart d'acquisition a été calculé de la manière suivante :

| En milliers d'euros                            | 31 décembre 2021 |
|--|------------------|
| Prix d'acquisition (a)                         | 6 475            |
| Frais d'acquisition, net d'impôts différés (b) | 76               |
| <b>Coût d'acquisition (c = a + b)</b>          | <b>6 551</b>     |
| <b>Actif net comptable acquis (d)</b>          | <b>3 304</b>     |
| <b>Ecart d'acquisition provisoire (c - d)</b>  | <b>3 248</b>     |

##### 1.2. Immobilisations incorporelles

| En milliers d'euros                  | Solde au 31 décembre 2020 | Augmentations | Sorties  | Variations de périmètre | Reclassement | Solde au 31 décembre 2021 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------|----------|-------------------------|--------------|---------------------------|
| Concessions, brevets                 | 318                       | 65            | -        | 10                      | -            | 393                       |
| Autres immobilisations incorporelles | 182                       | -             | -        | 30                      | (15)         | 198                       |
| <b>BRUT</b>                          | <b>501</b>                | <b>65</b>     | <b>-</b> | <b>40</b>               | <b>(15)</b>  | <b>591</b>                |
| Concessions, brevets                 | (104)                     | (92)          | -        | (6)                     | -            | (202)                     |
| Autres immobilisations incorporelles | (50)                      | (17)          | -        | -                       | -            | (66)                      |
| <b>AMORTISSEMENT</b>                 | <b>(154)</b>              | <b>(109)</b>  | <b>-</b> | <b>(6)</b>              | <b>-</b>     | <b>(268)</b>              |
| <b>NET</b>                           | <b>347</b>                | <b>(44)</b>   | <b>-</b> | <b>34</b>               | <b>(15)</b>  | <b>323</b>                |

### 1.3. Immobilisations corporelles

| En milliers d'euros                        | Solde au 31 décembre 2020 | Augmentations | Sorties  | Variations de périmètre | Reclassement | Solde au 31 décembre 2021 |
|--|---------------------------|---------------|----------|-------------------------|--------------|---------------------------|
| Mobilier, matériel de bureau, informatique | 1                         | 8             | -        | 72                      | 59           | 140                       |
| Autres immobilisations corporelles         | 127                       | 6             | -        | 190                     | (59)         | 263                       |
| <b>BRUT</b>                                | <b>127</b>                | <b>14</b>     | <b>-</b> | <b>262</b>              | <b>-</b>     | <b>403</b>                |
| Mobilier, matériel de bureau, informatique | (1)                       | (9)           | -        | -                       | (24)         | (34)                      |
| Autres immobilisations corporelles         | (73)                      | (9)           | -        | (166)                   | 24           | (224)                     |
| <b>AMORTISSEMENT</b>                       | <b>(74)</b>               | <b>(18)</b>   | <b>-</b> | <b>(166)</b>            | <b>-</b>     | <b>(259)</b>              |
| <b>NET</b>                                 | <b>53</b>                 | <b>(5)</b>    | <b>-</b> | <b>96</b>               | <b>-</b>     | <b>144</b>                |

La colonne « Variations de périmètre » correspond notamment à la prise de contrôle de l'entité Première Pierre (cf. note 1.3).

### 1.4. Immobilisations financières

| En milliers d'euros                             | Solde au 31 décembre 2020 | Augmentations | Sorties     | Variations de périmètre | Reclassement | Solde au 31 décembre 2021 |
|---|---------------------------|---------------|-------------|-------------------------|--------------|---------------------------|
| Titres de participation                         | -                         | -             | -           | -                       | -            | -                         |
| Prêts, cautionnements et autres créances > 1 an | 60                        | 15            | (9)         | -                       | -            | 66                        |
| Prêts, cautionnements et autres créances        | 12                        | 4             | (11)        | 58                      | (4)          | 59                        |
| <b>BRUT</b>                                     | <b>72</b>                 | <b>19</b>     | <b>(20)</b> | <b>58</b>               | <b>(4)</b>   | <b>125</b>                |
| <b>PROVISIONS</b>                               | <b>-</b>                  | <b>-</b>      | <b>-</b>    | <b>-</b>                | <b>-</b>     | <b>-</b>                  |
| <b>NET</b>                                      | <b>72</b>                 | <b>19</b>     | <b>(20)</b> | <b>58</b>               | <b>(4)</b>   | <b>125</b>                |

La colonne « Variations de périmètre » correspond notamment à la prise de contrôle de l'entité Première Pierre (cf. note 1.3).

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

| En milliers d'euros                     | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|---|------------------|------------------|
| En-cours de production                  | 11 009           | 3 353            |
| Dépréciation sur stocks                 | (419)            | -                |
| <b>Valeur nette stocks des en-cours</b> | <b>10 590</b>    | <b>3 353</b>     |

### NOTE 3 : Clients et comptes rattachés

| En milliers d'euros                           | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|---|------------------|------------------|
| Brut  | 104 286          | 92 675           |
| Provisions                                    | (1)              | -                |
| <b>Total net clients et comptes rattachés</b> | <b>104 285</b>   | <b>92 675</b>    |

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

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

| En milliers d'euros   | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|---|------------------|------------------|
| Créances fiscales et sociales                                     | 15 306           | 9 766            |
| Impôts différés   | 3 014            | 858              |
| Autres créances d'exploitation                                    | 1 637            | 833              |
| Charges constatées d'avance                                       | 1 721            | 1 087            |
| Autres créances   | 4 206            | 5 158            |
| <b>Total valeur brute</b>   | <b>25 884</b>    | <b>17 702</b>    |
| Provisions  | -                | -                |
| <b>Total net des autres créances et comptes de régularisation</b> | <b>25 884</b>    | <b>17 702</b>    |

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

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

| En milliers d'euros                   | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Valeurs mobilières de placement       | 591              | 1                |
| Disponibilités                        | 33 967           | 32 229           |
| <b>Total de la trésorerie active</b>  | <b>34 558</b>    | <b>32 230</b>    |
| Concours Bancaires Courants           | (6)              | (4)              |
| Intérêts courus non échus             | (39)             | (39)             |
| <b>Total de la trésorerie passive</b> | <b>(45)</b>      | <b>(43)</b>      |
| <b>Total trésorerie nette (Bilan)</b> | <b>34 513</b>    | <b>32 187</b>    |

#### NOTE 6 : Capitaux propres consolidés

Au 31 décembre 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                | 31 décembre 2021  | 31 décembre 2020  |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>A l'ouverture de l'exercice</b> | <b>12 401 290</b> | <b>12 401 290</b> |
| Augmentation de capital            | -                 | -                 |
| Diminution de capital              | -                 | -                 |
| <b>A la clôture de l'exercice</b>  | <b>12 401 290</b> | <b>12 401 290</b> |

NOTE 7 : Provisions

| En milliers d'euros                         | Provisions pour pertes à terminaison | Provisions pour autres charges et litiges | Total      |
|---|--------------------------------------|---|------------|
| <b>Situation au 31.12.2020 retraité (*)</b> | <b>679</b>                           | <b>106</b>                                | <b>785</b> |
| Dotations                                   | 25                                   | 46  | 70         |
| Reprises utilisées                          | (510)                                | (51)                                      | (561)      |
| Reprises non utilisées                      | -                                    | -   | -          |
| Variation de périmètre                      | -                                    | 157                                       | 157        |
| Reclassements                               | -                                    | -   | -          |
| <b>Situation au 31.12.2021</b>              | <b>194</b>                           | <b>258</b>                                | <b>451</b> |

(\*) 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.

La ligne « Variation de périmètre » correspond notamment à la prise de contrôle de l'entité Première Pierre (cf. note 1.3).

NOTE 8 : Emprunts et dettes financières

- Ventilation par nature

| En milliers d'euros                                 | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|---|------------------|------------------|
| Emprunts obligataires                               | 43 342           | 49 328           |
| Emprunts auprès des établissements de crédit        | 10 543           | 5 100            |
| Autres emprunts et dettes assimilées                | 26 722           | 12 413           |
| Concours bancaires (trésorerie passive)             | 6                | 4                |
| Dettes rattachées à des participations              | 2                | 2                |
| <b>Total des emprunts et des dettes financières</b> | <b>80 615</b>    | <b>66 846</b>    |

- Ventilation par échéance

| En milliers d'euros                                 | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|---|------------------|------------------|
| Emprunts et dettes à moins d'un an                  | 40 323           | 26 044           |
| Emprunts et dettes de 1 à 5 ans                     | 40 292           | 40 802           |
| Emprunts et dettes à plus de cinq ans               | -                | -                |
| <b>Total des emprunts et des dettes financières</b> | <b>80 615</b>    | <b>66 846</b>    |

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

| En milliers d'euros                                       | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|---|------------------|------------------|
| Dettes fournisseurs                                       | 40 332           | 25 052           |
| <b>Total des dettes fournisseurs et comptes rattachés</b> | <b>40 332</b>    | <b>25 052</b>    |

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

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

| En milliers d'euros   | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020<br>retraité (*) |
|---|------------------|----------------------------------|
| Impôts sur les bénéfices                                    | 724              | 87                               |
| Avances et acomptes reçus sur commandes                     | 12               | 1 154                            |
| Dettes fiscales et sociales                                 | 31 500           | 29 940                           |
| Autres dettes   | 1 864            | 2 743                            |
| Produits constatés d'avance                                 | 568              | 156                              |
| Impôts différés - passif                                    | 4 934            | 3 765                            |
| <b>Total des autres dettes et comptes de régularisation</b> | <b>39 602</b>    | <b>37 845</b>                    |

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               | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| France                          | 101 061          | 80 151           |
| International                   | -                | -                |
| <b>Total Chiffre d'Affaires</b> | <b>101 061</b>   | <b>80 151</b>    |

**NOTE 12 : Achats consommés**

| En milliers d'euros                                 | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|---|------------------|------------------|
| Autres achats et charges externes                   | (90 760)         | (67 701)         |
| <b>Total des achats consommés – Filiales Projet</b> | <b>(90 760)</b>  | <b>(67 701)</b>  |
| Rémun. d'intermédiaires & honoraires (1)            | (1 907)          | (2 182)          |
| Locations et charges locatives                      | (573)            | (491)            |
| Achats études & prestations de services             | (447)            | (179)            |
| Primes d'assurance                                  | (111)            | (123)            |
| Pub., publication, relations publiques              | (143)            | (123)            |
| Déplacements, missions et réceptions                | (193)            | (153)            |
| Autres achats et charges externes                   | (208)            | (188)            |
| <b>Total des achats consommés - Holdings</b>        | <b>(3 582)</b>   | <b>(3 438)</b>   |

(1) Ce poste inclut notamment les honoraires des commissaires aux comptes, détaillés en note 25.

**NOTE 13 : Charges de personnel**

| En milliers d'euros               | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Salaires et traitements           | (2 070)          | (1 510)          |
| Charges sociales                  | (917)            | (660)            |
| Autres charges de personnel       | (3)              | (2)              |
| <b>Total Charges de personnel</b> | <b>(2 989)</b>   | <b>(2 172)</b>   |

**NOTE 14 : Effectifs moyens**

|                            | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Cadres                     | 22               | 20               |
| Employés                   | 14               | 10               |
| <b>Total des effectifs</b> | <b>36</b>        | <b>30</b>        |

Au 31 décembre 2021, ce poste inclut notamment 6 salariés liés à l'entité Première Pierre (cf. note 1.3).

NOTE 15 : Dotations / Reprises aux amortissements et aux provisions

| En milliers d'euros  | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|--|------------------|------------------|
| <b>Dotations aux amortissements et aux provisions</b>                  |                  |                  |
| - immobilisations incorporelles  | (109)            | (104)            |
| - immobilisations corporelles  | (18)             | (16)             |
| - actif circulant  | (366)            | -                |
| - risques et charges   | (70)             | (365)            |
| <b>Total des dotations aux amortissements et aux provisions</b>        | <b>(564)</b>     | <b>(485)</b>     |
| <b>Reprises sur amortissements et sur provisions</b>                   |                  |                  |
| - actif circulant  | -                | -                |
| - risques et charges   | 561              | 228              |
| <b>Total des reprises sur amortissements et sur provisions</b>         | <b>561</b>       | <b>228</b>       |
| <b>Total dotations / reprises aux amortissements et aux provisions</b> | <b>(2)</b>       | <b>(257)</b>     |

NOTE 16 : Charges et produits financiers

| En milliers d'euros                                | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|--|------------------|------------------|
| Revenus sur autres formes de participation         | -                | -                |
| Produits nets sur cession VMP                      | 6                | 2                |
| Autres produits financiers                         | 6                | 2                |
| <b>Total des produits financiers (hors change)</b> | <b>13</b>        | <b>4</b>         |
| Intérêts des emprunts et des découverts            | (1 257)          | (326)            |
| Charges nettes sur cession de VMP                  | -                | (30)             |
| Autres charges financières                         | (686)            | (411)            |
| Dotations financières                              | (267)            | (630)            |
| Pertes de change                                   | -                | (150)            |
| <b>Total des charges financières (hors change)</b> | <b>(2 210)</b>   | <b>(1 547)</b>   |
| <b>Total des charges et produits financiers</b>    | <b>(2 198)</b>   | <b>(1 543)</b>   |

**NOTE 17 : Charges et produits exceptionnels**

| En milliers d'euros                      | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|--|------------------|------------------|
| <b>Produits exceptionnels</b>            |                  |                  |
| Produits except sur exercices antérieurs | 9                | 80               |
| Produits de cession de titres            | 224              | 2                |
| Produits de cession d'immo corp          | -                | 7                |
| Autres produits exceptionnels            | 93               | 1 372            |
| Reprises exceptionnelles                 | -                | 551              |
| <b>Total</b>                             | <b>326</b>       | <b>2 012</b>     |
| <b>Charges exceptionnelles</b>           |                  |                  |
| Charges except sur exercices antérieurs  | (15)             | (346)            |
| VNC des titres cédés                     | (225)            | (451)            |
| VNC des immo cédées                      | -                | (9)              |
| +/- value de consolidation               | (109)            | 50               |
| Autres charges exceptionnelles (1)       | (1 409)          | (3 429)          |
| Dotations exceptionnelles                | -                | (830)            |
| <b>Total</b>                             | <b>(1 758)</b>   | <b>(5 015)</b>   |
| <b>Résultat exceptionnel</b>             | <b>(1 432)</b>   | <b>(3 003)</b>   |

(1) En 2021, les Autres charges exceptionnelles comprennent essentiellement les charges liées à l'abandon d'anciens programmes de promotion immobilière.

Pour rappel, en 2020, ce poste comprenait principalement les pertes exceptionnelles de l'opération portée par la SCCV Le Clos Amandine, 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                       | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|---|------------------|------------------|
| Impôt exigible                            | (638)            | (53)             |
| Impôt différé                             | 2 090            | 313              |
| <b>Total des impôts sur les résultats</b> | <b>1 452</b>     | <b>261</b>       |

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                    | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|--|------------------|------------------|
| Retraitements (méthode à l'avancement) | (3 442)          | (529)            |
| Activation des déficits reportables    | 2 389            | 615              |
| Autres retraitements                   | (867)            | 228              |
| <b>Total des impôts différés nets</b>  | <b>(1 920)</b>   | <b>313</b>       |

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

| En milliers d'euros  | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|--|------------------|------------------|
| <b>Charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France</b>                       | <b>26,50%</b>    | <b>28,00%</b>    |
| Résultat net des sociétés intégrées (avant amortissement des écarts d'acquisition) | 1 612            | 1 364            |
| Impôts sur les résultats   | (1 452)          | (261)            |
| Quote-part de résultat des mises en équivalence                                    | -                | (120)            |
| <b>Résultat avant impôt des entreprises intégrées</b>                              | <b>160</b>       | <b>984</b>       |
| <b>Charge d'impôt théorique</b>  | <b>42</b>        | <b>275</b>       |
| - Différences permanentes  | (290)            | (351)            |
| - Activation de déficits fiscaux antérieurs  | (985)            | (615)            |
| - Déficit non activés  | (47)             | 714              |
| - Différence de taux d'impôt   | (172)            | (269)            |
| - Autres   | -                | (15)             |
| <b>Charge ou produit d'impôt réel</b>  | <b>(1 452)</b>   | <b>(260)</b>     |

#### NOTE 19 : Résultat par action

##### - Résultat de base par action

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

| En euros                                       | 31 décembre 2021        | 31 décembre 2020        |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Résultat net part du groupe                    | 337 957                 | 591 840                 |
| Nombre pondéré d'actions en circulation        | 12 401 290              | 12 401 290              |
| <b>Résultat de base par action</b>             | <b>0,0273</b>           | <b>0,0477</b>           |
| <b>Nombre de titres</b>                        | <b>31 décembre 2021</b> | <b>31 décembre 2020</b> |
| Actions  | 12 401 290              | 12 401 290              |
| Actions propres                                | -                       | -                       |
| <b>Nombre pondéré d'actions en circulation</b> | <b>12 401 290</b>       | <b>12 401 290</b>       |

##### - Résultat dilué par action

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

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

**NOTE 20 : 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                                   | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|---|------------------|------------------|
| Chiffre d'affaires                                    | 101 061          | 80 151           |
| Autres produits d'exploitation                        | 629              | (414)            |
| Achats consommés – Filiales Projet                    | (86 199)         | (64 054)         |
| Achat consommés - Holdings                            | (3 582)          | (3 438)          |
| Autres charges d'exploitation                         | (132)            | (94)             |
| Impôts et taxes                                       | (435)            | (546)            |
| Charges de personnel                                  | (2 989)          | (2 172)          |
| <b>EBITDA</b>   | <b>8 353</b>     | <b>9 432</b>     |
| Dotations / Reprises aux amortissements et provisions | (2)              | (257)            |
| <b>EBIT</b>   | <b>8 351</b>     | <b>9 175</b>     |
| (Charges) et produits financiers                      | (6 759)          | (5 190)          |
| (Charges) et produits exceptionnels                   | (1 431)          | (3 003)          |
| Impôts sur les résultats                              | 1 452            | 261              |
| <b>RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES</b>            | <b>1 612</b>     | <b>1 244</b>     |
| Quote-part de résultat des mises en équivalence       | -                | 120              |
| <b>RESULTAT NET CONSOLIDE</b>                         | <b>1 612</b>     | <b>1 364</b>     |
| Intérêts minoritaires                                 | (1 274)          | (772)            |
| <b>RESULTAT NET (part du groupe)</b>                  | <b>338</b>       | <b>592</b>       |

## 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 Première Pierre.  |

| Filiales :              | Montant emprunté par la filiale | Portée de la garantie donnée par UNITI                             | Portée de la garantie donnée par 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       | 3 515 509€                      | GAPD   | Nantissement des actions de la filiale<br>Gage de premier rang sur 100% des actions de chacune des 5 sociétés filiales ;<br>Gage de premier rang sur le prix de vente des 5 opérations concernées |
| UNITI PERFORMANCE       | 2 000 000 €                     |  | Caution solidaire indivisible   |
| ANTARES                 | 1 350 000€                      | GAPD   | Nantissement des actions de la filiale et du prix de vente  |
| LES JARDINS D'EMILIE    | 1 029 000 €                     | GAPD   |   |
| 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 |   |
| UNITI CROISSANCE        | 26 700 000€                     |  | Nantissement des titres en garantie de l'emprunt souscrit auprès de Silver Holding SAS.*  |

## 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

Au cours du premier trimestre 2022, le Groupe UNITI a livré la Résidence « Le Clos Menneveux » à Valenciennes dans le département du Nord (14 logements locatifs sociaux) et les locaux de la Police Municipale à Le Soler dans le département des Pyrénées-Orientales.

**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  | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|--|------------------|------------------|
| <b>Audit</b>   |                  |                  |
| Commissariat aux comptes, certifications, examen des comptes individuels et consolidés :     |                  |                  |
| - Emetteur   | 50               | 66               |
| - Filiales intégrées globalement   | 41               | 102              |
| Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes : |                  |                  |
| - Emetteur   | -                | -                |
| - Filiales intégrées globalement   | -                | -                |
| <b>TOTAL</b>   | <b>92</b>        | <b>168</b>       |

**NOTE 26 : Information Pro Forma**

- Incidences dans le bilan, le compte de résultat et le tableau de flux de trésorerie du Périmètre Première Pierre

**Bilan actif consolidé**

| En milliers d'euros                               | 31 décembre 2021 |
|---|------------------|
|   | Net              |
| <b>CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE</b>                | -                |
| Ecart d'acquisition                               | 3 248            |
| Concessions, brevets, marques & droits similaires | 5                |
| Autres immobilisations incorporelles              | 30               |
| <b>Total Immobilisations incorporelles</b>        | <b>3 283</b>     |
| Autres immobilisations corporelles                | 99               |
| <b>Total Immobilisations corporelles</b>          | <b>99</b>        |
| Immobilisations financières                       | 59               |
| Titres intra-groupes                              | (6 555)          |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>                | <b>(3 114)</b>   |
| Stocks  | 5 927            |
| Clients et comptes rattachés                      | 4 002            |
| Autres créances et comptes de régularisation      | 3 636            |
| Disponibilités                                    | 4 739            |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT</b>                 | <b>18 304</b>    |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>                           | <b>15 191</b>    |

### Bilan passif consolidé

| En milliers d'euros                            | 31 décembre 2021 |
|--|------------------|
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                        |                  |
| <b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>         | <b>384</b>       |
| <b>INTERETS MINORITAIRES</b>                   | <b>1 539</b>     |
| <b>PROVISIONS</b>                              | <b>150</b>       |
| Emprunts et dettes financières                 | 2 139            |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés       | 4 846            |
| Autres dettes et comptes de régularisation (*) | 6 131            |
| <b>TOTAL DES DETTES</b>                        | <b>13 116</b>    |
| <b>TOTAL DU PASSIF</b>                         | <b>15 191</b>    |

### Compte de résultat

| En milliers d'euros   | 31 décembre 2021 |
|---|------------------|
| <b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>   | <b>5 587</b>     |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION APRES DOTATIONS<br/>AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS DES<br/>ECARTS D'ACQUISITION</b> | <b>553</b>       |
| (Charges) et produits financiers  | (4)              |
| (Charges) et produits exceptionnels   | 37               |
| Impôts sur les résultats  | 173              |
| <b>RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES</b>  | <b>759</b>       |
| Quote-part de résultat des mises en équivalence   | -                |
| <b>RESULTAT NET CONSOLIDE</b>   | <b>759</b>       |

Tableau de flux de trésorerie

| En milliers d'euros   | <i>Première Pierre au<br/>31 décembre 2021</i> |
|---|--|
| <b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>                                   |  |
| Résultat net des sociétés intégrées   | 759  |
| <i>Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :</i> |  |
| Amortissements et provisions  | (3)  |
| Variation des impôts différés   | (599)  |
| Plus ou moins-values de cession, nettes d'impôt                               | -  |
| Elimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence             | -  |
| Autres produits et charges sans incidence trésorerie                          | -  |
| <b>= Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>                 | <b>156</b>                                     |
| <i>Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité :</i>           |  |
| Stocks  | 835  |
| Créances d'exploitation   | 347  |
| Dettes d'exploitation   | (51)   |
| <b>= Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>                         | <b>1 287</b>                                   |
| <b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>                |  |
| Acquisitions d'immobilisations  |  |
| <i>Incorporelles</i>  | (2)  |
| <i>Corporelles</i>  | (7)  |
| <i>Financières</i>  | -  |
| Cessions d'immobilisations, nettes d'impôt                                    | -  |
| Incidence des variations de périmètre (1)                                     | 4 810  |
| <b>= Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>           | <b>4 801</b>                                   |
| <b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>                  |  |
| Dividendes versés aux actionnaires de la société mère                         | -  |
| Augmentation/Réduction de capital en numéraire de la société mère             | -  |
| Augmentation/Réduction de capital en numéraire des filiales                   | -  |
| Acquisitions/cessions d'actions propres                                       | -  |
| Variations des emprunts et dettes financières divers                          | (1 341)  |
| <b>= Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>             | <b>(1 341)</b>                                 |
| <b>VARIATION DE TRESORERIE</b>  |  |
|   | <b>4 747</b>                                   |
| Trésorerie d'ouverture  | -  |
| Trésorerie de clôture   | 4 747  |
| <b>VARIATION DE TRESORERIE</b>  | <b>4 747</b>                                   |

- Compte de résultat Pro Forma

Des informations Pro Forma ont été établies sur un exercice calendaire de 12 mois (1er janvier au 31 décembre 2021) du périmètre « historique » Uniti (1) et du périmètre Première Pierre.

| En milliers d'euros   | 31 décembre 2021         | 31 décembre 2021  | 31 décembre 2021             |
|---|--------------------------|-------------------|------------------------------|
|   | Périmètre historique (1) | Comptes Pro Forma | Contribution Première Pierre |
| <b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>   | <b>95 474</b>            | <b>113 961</b>    | <b>18 487</b>                |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION APRES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS DES ECARTS D'ACQUISITION</b> | <b>3 236</b>             | <b>4 844</b>      | <b>1 608</b>                 |
| (Charges) et produits financiers  | (2 193)                  | (1 953)           | 240                          |
| (Charges) et produits exceptionnels   | (1 469)                  | (1 479)           | (10)                         |
| Impôts sur les résultats  | 1 279                    | 938               | (341)                        |
| <b>RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES</b>  | <b>853</b>               | <b>2 350</b>      | <b>1 497</b>                 |
| Quote-part de résultat des mises en équivalence   |                          | -                 | -                            |
| <b>RESULTAT NET CONSOLIDE</b>   | <b>853</b>               | <b>2 350</b>      | <b>1 497</b>                 |

(1) Périmètre hors impact de l'acquisition de la société Première Pierre.



# RAPPORT FINANCIER ANNUEL au 31 décembre 2021



L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL  
**ACCESSIBLE À TOUS**

## SOMMAIRE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Attestation de la personne responsable du rapport financier annuel</b> | <b>2</b>  |
| <b>2. Mot du president directeur general.....</b>                            | <b>3</b>  |
| <b>3. Rapport de gestion.....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>4. Rapport sur le gouvernement d'entreprise.....</b>                      | <b>19</b> |
| <b>5. Comptes consolides pour l'exercice clos le 31 decembre 2021 .....</b>  | <b>22</b> |
| <b>6. Comptes sociaux pour l'exercice clos le 31 decembre 2021 .....</b>     | <b>51</b> |
| <b>7. Rapports des commissaires aux comptes .....</b>                        | <b>70</b> |
| <b>8 Informations generales.....</b>   | <b>80</b> |
| <b>9 Annexes .....</b>   | <b>81</b> |

## 1. ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

« J’atteste que les informations contenues dans le présent rapport annuel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d’omission de nature à en altérer la portée.

J’atteste qu’à ma connaissance, les comptes consolidés annuels 2021 sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l’ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion figurant dans le présent document présente un tableau fidèle de l’évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l’ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et qu’il décrit les principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées. »

Le 29 avril 2022

**Monsieur Stéphane ORIA**  
**Président Directeur Général d’UNITI**

## 2. MOT DU PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL



*2021 est une nouvelle année record pour UNITI qui, conformément à nos objectifs, dépasse pour la première fois le seuil des 100 M€ de chiffre d'affaires annuel. Cette belle performance confirme notre position croissante sur le marché du logement résidentiel accessible à tous dans un contexte toujours plus important de pénurie de logements.*

*Nos résultats financiers demeurent solides dans une phase de forte croissance et alors même que nous intensifions nos investissements pour structurer et accompagner l'accélération de notre croissance future. Notre expansion et notre maîtrise des équilibres financiers démontrent toute la puissance et le potentiel de notre modèle économique de vente en bloc qui optimise les conditions d'engagement et de gestion de nos opérations.*

*L'année 2021 a également été marquée par la concrétisation d'une première opération de croissance externe avec l'acquisition de 75% de la société PREMIERE PIERRE, promoteur spécialisé dans la vente de logements résidentiels neufs localisés dans le Grand Sud et dans la région de Montpellier plus particulièrement. Cette première opération significative illustre l'accélération de notre développement à travers des relais de croissance externe à fort potentiel, contribuant à la diversification de notre offre et au renforcement de notre présence sur le territoire national.*

*UNITI dispose d'une visibilité accrue sur sa croissance future avec un portefeuille qualitatif de près de 5 650 logements sous maîtrise foncière et en production chantier à livrer sous 2 à 3 ans, aussi bien dans le logement conventionné que le logement géré. Après avoir franchi en septembre 2021 le seuil symbolique du millième logement livré depuis sa création, notre Groupe cible 2 000 logements livrés à la fin de l'année 2022.*

*Ces éléments confortent nos perspectives de croissance offensive. Le Groupe se fixe ainsi pour objectif ambitieux de doubler son chiffre d'affaires en 2022 à 200 M€.*

*Malgré un contexte macro-économique perturbé par le conflit en Ukraine et marqué par l'inflation des coûts de construction, UNITI aborde l'avenir avec sérénité. Nous poursuivons nos investissements pour renforcer nos parts de marché dans le logement conventionné, diversifier notre offre sur le marché dynamique du logement résidentiel géré et des résidences services seniors en particulier, et développer notre empreinte nationale 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 en France. »*



Jean-Paul SOMMAIN, Première Pierre,  
Georges BESSON et Stéphane ORIA, Uniti

**Stéphane ORIA**  
Président-Directeur général et fondateur d'UNITI

## 3. RAPPORT DE GESTION

### 3.1 Informations sur la vie économique de la Société et du Groupe

#### 3.1.1 Présentation du Groupe UNITI

##### 3.1.1.1 Description des activités du Groupe UNITI

Créé en 2012, le Groupe UNITI (le « Groupe » ou UNITI) exerce son activité dans la maîtrise d'ouvrage de programmes immobiliers destinés à 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.

La loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, dite loi SRU, impose en effet aux communes de plus de 3 500 habitants (et de 1 500 habitants en région Ile-de-France) de disposer de 20 % de logements sociaux. Ce taux a été porté à 25 % par la loi Duflot du 18 janvier 2013.

Par ailleurs, la loi du 17 février 2009 pour l'Accélération des Programmes de Construction (art. 4 ; CCH, art. L 433-2) autorise désormais les bailleurs sociaux à acheter sous forme de Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) à des promoteurs privés des immeubles destinés au logement social sans contrainte relative à la quotité de logement social incluse dans chaque programme.

C'est ainsi que le Groupe a développé son offre vers la vente en bloc de programmes immobiliers de logements sociaux auprès des organismes HLM publics ou privés et travaille, dans ce cadre, avec des acteurs clés du marché comme CDC Habitat, In'li, 3F (Groupe Action Logement) ou Erilia (Habitat en Région).

Fort de cette expérience et de l'expertise acquise dans la maîtrise des coûts de construction des programmes immobiliers de logements sociaux et conventionnés, UNITI a élargi à compter de 2019 son offre à destination du marché du logement résidentiel en ciblant à court terme le marché des Résidences services seniors (« RSS »). Poursuivant ainsi sa focalisation sur le parcours résidentiel pour tous avec l'appui depuis 2017 de son partenaire exploitant AQUARELIA, gestionnaire de RSS depuis plus de 25 ans, le Groupe UNITI a signé en juillet 2020 un partenariat majeur et renouvelable pour la construction de 20 RSS auprès de PRIMONIAL REIM, acteur de référence de la gestion d'actifs immobiliers. L'ensemble du portefeuille développé dans le cadre de ce partenariat représente un chiffre d'affaires estimé à 240 M€ pour UNITI.

Au cours de l'année 2021, le Groupe a engagé une nouvelle étape de son développement avec la concrétisation d'une première opération de croissance externe et l'acquisition le 30 septembre 2021 de 75 % du capital de la société PREMIERE PIERRE, promoteur immobilier indépendant créé en 1998 et spécialisé dans la construction et la vente de logements résidentiels neufs principalement localisés dans le Grand Sud. Basée à Lunel (Hérault), PREMIERE PIERRE compte actuellement 7 collaborateurs et dispose d'un portefeuille de près de 1 100 logements (29 opérations) sous maîtrise foncière et en production chantier, représentant un chiffre d'affaires prévisionnel TTC de 175 M€ à déployer sur la période 2021-2025. Avec cette première acquisition significative, UNITI renforce d'une part son

empreinte géographique et son potentiel de développement dans des régions en forte croissance à travers un opérateur performant sur son territoire, et diversifie d'autre part son offre à travers une marque reconnue sur le segment des logements résidentiels neufs en accession. Enfin, les synergies avec UNITI permettront également à PREMIERE PIERRE d'étendre son réseau de clients et de partenaires et d'accélérer ainsi son développement en s'adossant à un acteur majeur de la promotion immobilière en France

Le Groupe UNITI compte 36 collaborateurs au 31 décembre 2021, répartis au sein des cinq agences UNITI localisées à Paris (siège social), Toulouse (31), Sète (34), Nice (06) et Boulogne sur Mer (62) et au siège de PREMIERE PIERRE (34). Il a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 101,1 M€ au cours de l'exercice 2021, en croissance de 26,1%.

La société mère du Groupe, UNITI SA (la « Société ») 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 mnémorique ALUNT.

### **3.1.1.2 Principaux programmes en cours de développement**

Le Groupe UNITI dispose au 31 décembre 2021 d'une excellente visibilité sur la croissance de ses activités grâce à un portefeuille d'opérations en carnet de commandes comprenant 5 650 logements conventionnés et gérés (87 opérations) et représentant un volume d'affaires TTC proche de 980 M€ à livrer sur les 3 prochaines années.

Sur ce portefeuille global, près de 2 350 lots (37 opérations) sont 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 390 M€ et intègrent la livraison, au cours de l'année 2022, de cinq premières RSS représentant de l'ordre de 475 logements et un chiffre d'affaires TTC proche de 70 M€, toutes vendues en bloc (VEFA) à la société de gestion PRIMONIAL REIM dans le cadre du contrat de partenariat conclu en juillet 2020. 6 autres projets de RSS, tous vendus en bloc ou bénéficiant d'engagements d'achat de la part d'investisseurs institutionnels dont PRIMONIAL REIM, sont en phase de production avec des ouvertures prévues entre 2023 et 2024.

Par ailleurs, près de 3 300 lots, dont 35 % de logements gérés (RSS), sont sous maîtrise foncière et en phase de montage ou d'instruction PC. Développées par le réseau des cinq agences UNITI et par les équipes de PREMIERE PIERRE, et destinées en majorité à être vendue en VEFA auprès de bailleurs sociaux et d'acheteurs institutionnels, ces opérations contribueront à accroître le volume d'affaires à livrer sur les années 2023 et 2024.

### **3.1.1.3 Technologie**

Sans objet.

### **3.1.1.4 Modèle d'affaire**

Le groupe UNITI intervient dans la construction de bâtiments, majoritairement collectifs, exclusivement à usage d'habitation.

Ces immeubles sont majoritairement vendus « en bloc » en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) soit à des bailleurs sociaux pour les programmes dédiés à la construction de logements locatifs

conventionnés, soit à des foncières ou investisseurs institutionnels pour les résidences services seniors ouvertes à l'hébergement de personnes âgées autonomes. La vente en accession ne représente qu'une faible partie du volume d'affaire global.

Souhaitant favoriser l'accès aux logements pour le plus grand nombre, l'ADN d'UNITI est de produire des logements de qualité à coûts maîtrisés et à prix abordables.

Le modèle économique innovant d'UNITI, qui combine la vente en bloc et « clés en main » des programmes immobiliers développés par le Groupe, optimise les conditions d'engagement et de gestion des opérations en réduisant significativement les risques techniques et commerciaux et en garantissant la maîtrise du cycle de production des programmes.

Par ailleurs, peu sensible aux aléas conjoncturels, le modèle d'affaires développé par UNITI permet une bonne visibilité et une mise en œuvre d'actions stratégiques et de partenariat de long terme.

### 3.1.1.5 Succursales de la Société

Au 31 décembre 2021, la Société ne dispose pas de succursales.

### 3.1.2 Description des faits marquants de l'exercice

Dans un contexte 2021 toujours perturbé par les effets de la crise sanitaire et la réévaluation des politiques locales d'urbanisme constatée sur certains territoires suite aux évolutions en juin 2020 des majorités municipales, dont il a notamment résulté un prolongement dans les délais d'instruction des permis de construire, le Groupe a enregistré une hausse continue de son volume d'activité avec la montée en puissance des opérations en phase de production chantier et le développement de nombreuses nouvelles opérations sous maîtrise foncière ou en phase de montage.

Ainsi,

- 2 350 lots (37 opérations) étaient en phase de production chantier ;
- Près de 520 logements dont 341 logements sociaux ont été livrés, correspondant à 8 programmes immobiliers ;
- Compte tenu de ces livraisons, le groupe UNITI a franchi en septembre 2021 le seuil symbolique du millième logement livré depuis sa création ;

Par ailleurs, UNITI a conclu une première opération de croissance externe significative à travers l'acquisition de 75% du capital de la société PREMIERE PIERRE.

Enfin, au cours de l'exercice 2021, les besoins de financement de la Société et de ses filiales ont été principalement couverts par la trésorerie disponible (32,2 M€ au 1er janvier 2021), et la levée de nouveaux financements obligataires et bancaires (+12,5 millions d'euros). Au 31 décembre 2021, le Groupe dispose d'une trésorerie disponible de 34,6 millions d'euros et de capitaux propres positifs, incluant les intérêts minoritaires, de 18,2 millions d'euros.

#### 3.1.2.1 Eléments juridiques

Au 31 décembre 2021, le capital social de la Société s'élève à 1.240.129 euros et est composé de 12 401 290 actions ordinaires de 0,10 euro de valeur nominale chacune, sans changement par rapport

au 31 décembre 2020.

### 3.1.2.2 Avancement des activités du Groupe et activité en matière de recherche et développement

La Société n'a effectué aucune activité en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

### 3.1.2.3 Propriété intellectuelle

Sans objet.

### 3.1.3 Evènements post-clôture

Sans objet.

### 3.1.4 Principaux facteurs de risques

À l'occasion du transfert de ses actions du marché Euronext Access® Paris vers le marché Euronext Growth® Paris, UNITI a décrit les facteurs de risque pouvant l'affecter dans le chapitre 4 « facteurs de risques » du Document d'Information, disponible au siège social de la Société (73 boulevard Haussmann, 75008 PARIS) et sur son site Internet (<http://www.uniti-habitat.fr>) ainsi que sur celui d'Euronext (<http://www.euronext.com>).

A notre connaissance, il n'existe pas de nouveaux risques majeurs par rapport à ceux identifiés dans ce document, à l'exception de ceux induits de la crise sanitaire liée au Covid-19 (notamment risques de défaillance de fournisseurs) et de la crise géopolitique liée à la guerre qui a éclaté en Ukraine en février 2022.

Depuis la survenance de la crise sanitaire, le Groupe a travaillé d'une part à renforcer, dans le cadre de ses procédures d'appels d'offre, la sélection des fournisseurs au travers de contrôle préalables portant notamment sur l'évaluation financière des tiers et, d'autre part, à éviter toute situation de dépendance à l'égard d'un fournisseur. Par ailleurs, dans la mesure où les PME/TPE représentent une part significative des fournisseurs du Groupe, sa Direction technique nationale est en charge d'animer, avec le support des Directions d'agence et des responsables de programme, une cellule de veille qui comprend notamment un volet dédié au partage d'informations qualitatives et de suivi des performances et de la fragilité financière des fournisseurs. Il en résulte, au cas par cas, un ajustement des délais de paiement pour les fournisseurs les plus en difficultés.

Enfin, les coûts de construction dépendent en partie de l'évolution des prix des matières premières, en particulier l'acier, et plus généralement les métaux et le PVC dont le cours est en hausse régulière. Par ailleurs, UNITI développant l'essentiel de ses opérations immobilières avec des bailleurs et investisseurs institutionnels, qui ont des exigences normées en matière de qualité des finitions ou de niveau d'équipement des logements. UNITI doit également prendre en compte le renforcement des normes et réglementations énergétiques. Ces éléments impactent le coût des logements proposés et peuvent ainsi affecter la rentabilité des opérations, les coûts de construction représentant généralement plus de la moitié du prix de revient d'une opération. En 2021, le secteur du bâtiment a connu des difficultés d'approvisionnement dues notamment aux pénuries de matières premières telles que le bois, le métal et le PVC en particulier. En 2022, le conflit qui a éclaté en Ukraine au mois de février est à l'origine de pénuries, notamment d'acier, et de difficultés d'approvisionnement qui sont à l'origine d'incertitudes additionnelles sur la capacité à maîtriser les délais et les coûts induits des opérations

Dans ce contexte, la Direction générale et la Direction technique nationale ont continué d'accompagner en 2021 et 2022 les équipes opérationnelles dans l'évaluation des coûts prévisionnels des projets et dans la maîtrise et la négociation des coûts de construction, déjà sécurisés grâce au modèle de vente en bloc (VEFA) et la finalisation des procédures d'appels d'offre au moment de la signature des VEFA et avant le lancement du chantier.

### 3.1.5 Perspectives d'avenir

#### **Carnet de commandes : 980 M€ pour un portefeuille global de 5 650 logements conventionnés et gérés à livrer sur les 3 prochaines années**

Le Groupe UNITI dispose au 31 décembre 2021 d'une excellente visibilité sur la forte croissance de ses activités grâce à un portefeuille d'opérations en carnet de commandes comprenant 5 650 logements conventionnés et gérés (87 opérations) et représentant un volume d'affaires TTC proche de 980 M€ à livrer sur les 3 prochaines années.

Sur ce portefeuille global, près de 2 350 lots (37 opérations) sont en phase de production chantier, soit un doublement du niveau de production par rapport à 2019, avant la crise sanitaire. Ces logements représentent un volume d'affaires TTC estimé proche de 390 M€ et intègrent la livraison, au cours de l'année 2022, de cinq premières RSS représentant de l'ordre de 475 logements et un volume d'affaires TTC proche de 70 M€, toutes vendues en bloc (VEFA) à la société de gestion PRIMONIAL REIM dans le cadre du contrat de partenariat conclu en juillet 2020. Six autres projets de RSS, vendues en bloc ou bénéficiant d'engagements d'achat de la part d'investisseurs institutionnels dont PRIMONIAL REIM, sont en phase de production avec des ouvertures prévues entre 2023 et 2024.

Par ailleurs, près de 3 300 lots, dont 35 % de logements gérés (RSS), sont sous maîtrise foncière et en phase de montage ou d'instruction PC. Développées par le réseau des cinq agences UNITI et par les équipes de PREMIERE PIERRE, ces opérations, destinées en majorité à être vendue en VEFA auprès de bailleurs sociaux et d'acheteurs institutionnels, contribueront à accroître le volume d'affaires à livrer sur les années 2023 et 2024.

#### **UNITI met le cap sur les 200 M€ de chiffre d'affaires en 2022**

Le Groupe UNITI bénéficie de conditions favorables pour poursuivre une stratégie de croissance offensive centrée sur des marchés résidentiels structurellement porteurs. La montée en puissance sur le marché des logements conventionnés, l'accélération du déploiement sur le marché des RSS et la qualité des programmes mis en chantier confortent la stratégie de développement. Pour soutenir sa forte croissance, UNITI reste également attentif aux nouveaux projets de croissance externe qui pourraient se présenter.

Le développement d'UNITI repose sur des fondamentaux solides :

- Une offre complète et diversifiée 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.

Dans ce contexte, hors nouvelle incidence majeure de la crise sanitaire et du contexte géopolitique, UNITI envisage une progression soutenue de son activité, à la fois par croissance interne et par croissance externe, et se fixe pour objectif ambitieux de se rapprocher du seuil des 200 M€ de chiffre d'affaires en 2022.

## 3.2 Présentation des comptes et autres informations financières

### 3.2.1 Analyse des comptes consolidés

#### Données clés de l'exercice 2021

- UNITI renforce sa position d'acteur national de premier plan de la promotion immobilière résidentielle
- Croissance de 26,1% du chiffre d'affaires à 101,1 M€, en ligne avec les objectifs annoncés
- Solide résistance de l'EBITDA à 8,3% du chiffre d'affaires dans un contexte d'intensification des investissements de croissance
- Renforcement des perspectives de développement par croissance externe avec l'intégration réussie de PREMIERE PIERRE
- Visibilité accrue avec un backlog de 980 M€ à fin 2021 pour environ 5 650 logements à livrer sur les 3 prochaines années
- Objectif de chiffre d'affaires proche de 200 M€ en 2022

#### Résultats consolidés de l'exercice 2021

Le Conseil d'administration du Groupe UNITI a procédé le 28 avril 2021 à l'examen et à l'arrêté des comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

| Données consolidées (*)<br><i>En milliers d'euros – normes françaises</i> | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 | Variation<br>2021-2020 (%) |
|---|------------------|------------------|----------------------------|
| <b>Chiffre d'affaires</b>   | <b>101 061</b>   | <b>80 151</b>    | <b>+26,1%</b>              |
| <b>EBITDA retraité (**)</b>   | <b>8 353</b>     | <b>9 432</b>     | <b>-11,4%</b>              |
| <i>Taux de marge EBITDA (en %)</i>  | <i>8,3%</i>      | <i>11,8%</i>     |                            |
| <b>EBIT retraité (**)</b>   | <b>8 351</b>     | <b>9 175</b>     | <b>-9,0%</b>               |
| <i>Taux de marge EBIT (en %)</i>  | <i>8,3%</i>      | <i>11,4%</i>     |                            |
| <b>Résultat net des sociétés intégrées</b>                                | <b>1 612</b>     | <b>1 244</b>     | <b>+29,6%</b>              |
| <i>Taux de marge nette (en %)</i>   | <i>1,6%</i>      | <i>1,6%</i>      |                            |
| <b>Résultat net (part du groupe)</b>                                      | <b>338</b>       | <b>592</b>       | <b>-42,9%</b>              |
| <b>Résultat par action en euros</b>                                       | <b>0,03</b>      | <b>0,05</b>      |                            |

(\*) 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 ANC 5252-01.

(\*\*) 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 4,6 M€ pour l'exercice 2021 vs. 3,6 M€ en 2020

- **UNITI franchit le cap symbolique des 100 M€ de chiffre d'affaires**

UNITI a réalisé en 2021 un chiffre d'affaires de 101,1 M€, en progression de 26,1 % par rapport à l'exercice précédent (80,2 M€). Cette forte croissance, en ligne avec les objectifs annoncés par la Société, s'explique principalement par i) la hausse continue du volume d'activité avec la montée en puissance des opérations en phase de production chantier et ii) un backlog important qui s'est traduit en 2021 par le démarrage de nombreux programmes.

La progression du chiffre d'affaires est également marquée par la première intégration depuis le 30 septembre 2021 de la société PREMIERE PIERRE, qui contribue marginalement au chiffre d'affaires consolidé de l'exercice (5,6 M€ pour 3 mois en 2021). Rappelons que cette première opération significative de croissance externe permet à UNITI de renforcer à la fois son empreinte territoriale dans la région Grand Sud et sa diversification dans la vente à la découpe de logements résidentiels.

La poursuite en 2021 d'une trajectoire de forte croissance illustre de nouveau la capacité d'UNITI à développer un nombre croissant d'opérations immobilières et à les 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).

- **Forte progression de la rentabilité opérationnelle du groupe Maîtrise de la rentabilité dans un contexte d'anticipation et de structuration de la croissance future**

L'EBITDA retraité s'établit en 2021 à 8,4 M€, soit un niveau conforme aux attentes. Malgré la croissance du chiffre d'affaires, il est en retrait de 11,4 % par rapport à 2020 en raison de i) la progression des coûts directs liés à l'avancement des opérations de promotion immobilière développées par le Groupe sur l'exercice et ii) l'augmentation des charges de structure (personnel et frais externes) en préparation d'une phase d'accélération de la croissance et de montée en puissance des programmes, notamment Résidences Services Seniors (« RSS »).

En 2021, les charges de structure, hors amortissements et provisions, s'élèvent à 7,1 M€, soit 7,1 % du chiffre d'affaires, vs. 6,3 M€ en 2020 (7,8 % du chiffre d'affaires). Sur ce montant, les charges de personnel représentent 3,0 M€ et sont en progression de 37,6 % par rapport à 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 également compte des recrutements réalisés pour renforcer les structures techniques et de développement des agences ainsi que les fonctions de contrôle. Au 31 décembre 2021, l'effectif équivalent temps plein du Groupe s'établit à 36 personnes vs. 30 personnes un an plus tôt.

Compte tenu de l'absence de dotations et reprises aux amortissements et provisions (à comparer à des dotations nettes de 0,3 M€ en 2020), l'EBIT retraité atteint 8,4 M€ en 2021 (taux de marge d'EBIT de 8,3 %), en retrait de 9,0 % par rapport à 2020.

Après prise en compte de charges financières de 6,8 M€ (dont 4,6 M€ liés aux frais financiers sur opérations en cours), d'une perte exceptionnelle de 1,4 M€ (dépréciation de non-valeurs et pertes non récurrentes sur opérations) et de produits d'impôts différés de 1,4 M€, le bénéfice net des sociétés intégrées s'établit à 1,6 M€, en progression de 29,6 % par rapport à 2020. Le taux de marge nette 2021 ressort à 1,6 %, soit un niveau identique à l'année précédente.

Enfin, après déduction des intérêts minoritaires, le bénéfice net part du Groupe s'établit à 0,3 M€ vs. 0,6 M€ en 2020.

- **Consolidation des moyens financiers du Groupe et maîtrise de l'équilibre financier**

Compte tenu d'une trésorerie disponible de 34,6 M€ au 31 décembre 2021 (vs. 32,2 M€ au 31 décembre 2020), l'endettement financier net du Groupe s'établit à 46,0 M€ (vs. 34,6 M€ au 31 décembre 2020).

Sans compter les tirages réalisés à hauteur de 23,6 M€ sur la ligne de crédit revolving octroyée en juillet 2019 par Silver Holding (société contrôlée par le groupe PGIM Real Estate), la dette financière brute consolidée s'élève à 57,4 M€ au 31 décembre 2021 (vs. 56,2 M€ au 31 décembre 2020). Ce montant est constitué d'emprunts obligataires à hauteur de 46,3 M€ (vs. 52,3 M€ au 31 décembre 2020) et, pour le solde, d'emprunts bancaires.

Les échéances de remboursement à moins d'un an de la dette financière du Groupe seront couvertes par la mise en œuvre en 2022 d'opérations de financement visant à renforcer les fonds propres du Groupe et à adapter la maturité de la dette financière obligataire, tout en contribuant à en réduire son coût.

Le montant total des capitaux propres consolidés s'établit au 31 décembre 2021 à 18,2 M€ (vs. 16,1 M€ au 31 décembre 2020).

### 3.2.2 Analyse des comptes annuels de UNITI SA

#### Données annuelles clés de l'exercice 2021

| Données annuelles (*)                   | 31-déc        | 31-déc        | Variation     |
|---|---------------|---------------|---------------|
| En milliers d'euros – normes françaises | 2021          | 2020          | 2021-2020 (%) |
| <b>Chiffre d'affaires</b>               | <b>10 159</b> | <b>11 352</b> | <b>-10,5%</b> |
| <b>Résultat d'exploitation</b>          | <b>3 887</b>  | <b>5 433</b>  | <b>-28,5%</b> |
| <i>Taux de marge REX (en %)</i>         | <i>38,3%</i>  | <i>47,9%</i>  |               |
| Résultat financier                      | (1 655)       | (4 208)       | +60,7%        |
| Résultat exceptionnel                   | (1 574)       | (866)         | +81,8%        |
| Impôts sur les bénéfices                | (3)           | (15)          | -120,0%       |
| <b>Résultat net</b>                     | <b>661</b>    | <b>374</b>    | <b>+76,7%</b> |
| <i>Taux de marge nette (en %)</i>       | <i>6,5%</i>   | <i>3,3%</i>   |               |

(\*) Données sociales annuelles auditées

#### Données clés de l'exercice 2021

- Chiffre d'affaires à 10,1 M€ en retrait par rapport à 2020 (-10,5%) sous l'effet du ralentissement conjoncturel dans l'avancement technique et commerciale de certaines opérations et l'abandon de projets
- Bénéfice d'exploitation de 3,9 M€ (38,3% du chiffre d'affaires), en réduction de 28,5% par rapport à 2020 (5,4 M€) du fait de la baisse du chiffre d'affaires constatée sur la période et

d'une hausse de 6,6% des charges d'exploitation qui s'élèvent à 7,2 M€ pour l'exercice 2021 vs 6,8 M€ en 2020

- L'augmentation des charges d'exploitation sur l'année 2021 est principalement liée aux charges de personnel qui s'élèvent à 2,9 M€ en 2021 vs 2,1 M€ en 2020 (+ 33,3 %) 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 également compte des recrutements réalisés pour renforcer les structures techniques et de développement des agences ainsi que les fonctions support. Au 31 décembre 2021, l'effectif équivalent temps plein de la Société s'établit à 32 personnes
- Après prise en compte de charges financières nettes de 1,7 M€ (dont 1,1 M€ liés aux dotations sur participations financières et 0,5 M€ de frais financiers sur dettes financières corporate), d'une perte exceptionnelle de 1,6 M€ (moins-values de cession et abandon de créances sur opérations), le bénéfice net s'établit à 0,7 M€ (taux de marge nette de 6,5%), en progression de 76%
- Au 31 décembre 2021, l'endettement financier net de la Société s'établit à 25,7 M€, composé d'une trésorerie disponible de 2,5 M€ et d'une dette financière brute de 28,2 M€. A cette date, les capitaux propres s'établissent à 10,0 M€.

### 3.2.3 Financement de la Société

#### 3.2.3.1 Historique des opérations sur le capital de UNITI SA

Le tableau ci-dessous synthétise les opérations successives d'augmentations du capital de UNITI SA depuis sa création et jusqu'au 31 décembre 2021 :

| Date     | Libellé                               | Variation du capital social (€) | Nombre d'actions créées | Nouveau Capital social |
|----------|---------------------------------------|---------------------------------|-------------------------|------------------------|
| 07/12/12 | Constitution – apports                | 100 000,00                      | 100 000                 | 100 000,00 €           |
| 09/02/15 | Augmentation de capital               | 900 000,00                      | 900 000                 | 1 000 000,00 €         |
| 24/05/15 | Division de la valeur nominale par 10 | 0                               | 9 000 000               | 1 000 000,00 €         |
| 04/09/17 | Augmentation de capital               | 12 500,00                       | 125 000                 | 1 012 500,00 €         |
| 11/07/19 | Augmentation de capital               | 227 629,00                      | 2 276 290               | 1 240 129,00 €         |

#### 3.2.3.2 Crédit d'Impôt Recherche

Sans objet.

#### 3.2.3.3 Avances remboursables et subventions

Sans objet.

#### 3.2.3.4 Emprunts, Crédit-bail, Trésorerie, et autres informations financières

Se reporter aux informations financières présentées dans les annexes aux comptes consolidés et aux comptes sociaux annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, intégrées respectivement aux chapitres 5 et 6 du présent rapport financier annuel.

### 3.2.3.5 Proposition d'affectation du résultat

Il est proposé aux actionnaires, convoqué en Assemblée générale ordinaire d'affecter l'intégralité du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021, soit un bénéfice de 661 192 euros, au poste « Autres Réserves » qui sera ainsi porté après affectation à un solde de 2.678.796 euros.

### 3.2.3.6 Dividendes

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, il est précisé que la Société n'a versé aucun dividende au titre des trois derniers exercices.

### 3.2.3.7 Dépenses somptuaires et charges non déductibles fiscalement

Le montant des dépenses et charges non déductibles de l'impôt sur les sociétés visées au 4 de l'article 39 du Code général des impôts s'élève à 73.333 euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 (vs. 22.097 euros en 2020).

### 3.2.3.8 Délais de paiement clients et fournisseurs (source : comptes sociaux Uniti SA 2021°

| Dettes Fournisseurs (montants en € TTC) |                     | Nbre factures | % Achats TTC |
|---|---------------------|---------------|--------------|
| <b>Total</b>                            | <b>1 600 882,13</b> | <b>302</b>    |              |
| Non échues                              | 234 040,68          | 53            | 4%           |
| Echues 1 à 30 jours                     | 619 929,59          | 65            | 12%          |
| Echues 31 à 60 jours                    | 119 305,12          | 34            | 2%           |
| Echues 61 à 90 jours                    | 75 721,14           | 26            | 1%           |
| Echues 91 jours et plus                 | 551 885,60          | 124           | 10%          |

| Créances Clients (montants € TTC) |                      | Nbre factures | % Chiffre d'affaires TTC |
|-----------------------------------|----------------------|---------------|--------------------------|
| <b>Total</b>                      | <b>34 235 035,88</b> | <b>471</b>    |                          |
| Non échues                        | 613 308,68           | 13            | 5%                       |
| Echues 1 à 30 jours               | 6 035 629,36         | 90            | 54%                      |
| Echues 31 à 60 jours              | -                    | -             | 0%                       |
| Echues 61 à 90 jours              | - 687 336,00         | 9             | -6%                      |
| Echues 91 jours et plus (*)       | 28 273 433,84        | 359           | 253%                     |

(\*) Créances intra-groupes essentiellement

### 3.2.3.9 Prêts inter-entreprises

Les prêts inter-entreprises sont détaillés dans les annexes aux comptes consolidés et sociaux présentées respectivement aux chapitres 5 et 6 du présent rapport financier annuel.

### 3.2.3.10 Ajustement des bases de conversion de titres

Sans objet.

### 3.2.3.11 Tableau des résultats des cinq derniers exercices (données en euros)

| Nature des Indications / Périodes                              | 31/12/2021 | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|
| Durée de l'exercice  | 12 mois    | 12 mois    | 12 mois    | 12 mois    | 12 mois    |
| <b>I – Situation financière en fin d'exercice</b>              |            |            |            |            |            |
| a ) Capital social   | 1 240 129  | 1 240 129  | 1 240 129  | 1 012 500  | 1 012 500  |
| b ) Nombre d'actions émises                                    | 12 401 290 | 12 401 290 | 12 401 290 | 10 125 000 | 10 125 000 |
| <b>II – Résultat global des opérations effectives</b>          |            |            |            |            |            |
| a ) Chiffre d'affaires hors taxes                              | 10 159 351 | 11 351 525 | 11 760 553 | 7 086 961  | 4 964 213  |
| b ) Bénéfice avant impôt, amortissements & provisions          | 3 674 778  | 5 671 139  | 5 325 934  | 3 303 562  | 2 294 902  |
| c ) Impôt sur les bénéfices                                    | -3 208     | -15 334    | 218 216    | 147 405    | 250 814    |
| e ) Bénéfice après impôt, amortissements & provisions          | 374 873    | 374 873    | 302 621    | 206 782    | 428 769    |
| f ) Montants des bénéfices distribués                          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| g ) Participation des salariés                                 | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| <b>III – Résultat des opérations réduit à une seule action</b> |            |            |            |            |            |
| b ) Bénéfice après impôt, amortissements provisions            | 0,05       | 0,03       | 0,02       | 0,02       | 0,04       |
| c ) Dividende versé à chaque action                            | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| <b>IV – Personnel :</b>  |            |            |            |            |            |
| a ) Nombre de salariés   | 33         | 29         | 23         | 18         | 15         |
| b ) Montant de la masse salariale                              | 1 979 212  | 1 486 650  | 1 101 102  | 818 762    | 614 589    |
| c ) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux  | 873 117    | 654 142    | 470 279    | 362 450    | 238 792    |

## 3.3 Conventions visées aux articles L.225-38 du Code de commerce

A l'occasion de l'Assemblée Générale Ordinaire d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021, les actionnaires de la Société seront appelés à approuver les conventions relevant de l'article L.225-38 du Code de commerce intervenues ou poursuivies entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2021 telles qu'elles sont relatées dans le rapport spécial des commissaires aux comptes. (voir annexes du présent Rapport).

Des précisions concernant la nature de ces conventions et leurs incidences financières pour la Société sont apportées dans le rapport spécial établi par les commissaires aux comptes. Dans ces conditions, après avoir pris connaissance des termes du rapport spécial établi par les Commissaires aux comptes, les actionnaires de la Société seront appelés à bien vouloir approuver l'ensemble des conventions relevant de l'article L. 225-38 du Code de commerce mentionnées dans ce rapport.

## 3.4 Actionnariat

### 3.4.1 Actionnariat

Conformément aux dispositions de l'article L. 233-13 du Code de commerce et, compte tenu des informations reçues par la Société en application des dispositions des articles L.233-7 et L.233-12 dudit Code, l'identité des actionnaires possédant plus du vingtième, du dixième, des trois vingtièmes, du cinquième, du quart, du tiers, de la moitié, des deux tiers, des dix-huit vingtièmes ou des dix-neuf vingtièmes du capital social et des droits de vote (base non diluée) au 31 décembre 2021 et au 31 décembre 2020 est, à la connaissance de la Direction de la Société, la suivante:

| Actionnaires                               | Au 31 décembre 2021 |                |                        |                     | Au 31 décembre 2020 |                |                        |                     |
|--|---------------------|----------------|------------------------|---------------------|---------------------|----------------|------------------------|---------------------|
|  | Nombre d'actions    | % du capital   | Nbre de droits de vote | % de droits de vote | Nombre d'actions    | % du capital   | Nbre de droits de vote | % de droits de vote |
| Etablissements ORIA SASU <sup>(1)</sup>    | 7 102 717           | 57,27%         | 7 102 717              | 57,32%              | 7 100 352           | 57,26%         | 7 100 352              | 57,30%              |
| Administrateurs, managers et employés      | 698 252             | 5,63%          | 698 252                | 5,63%               | 698 265             | 5,63%          | 698 265                | 5,64%               |
| <b>Sous-total Management</b>               | <b>7 800 969</b>    | <b>62,90%</b>  | <b>7 800 969</b>       | <b>62,95%</b>       | <b>7 798 617</b>    | <b>62,89%</b>  | <b>7 798 617</b>       | <b>62,94%</b>       |
| Silver Holding SAS <sup>(2)</sup>          | 4 301 290           | 34,68%         | 4 301 290              | 34,71%              | 4 301 290           | 34,68%         | 4 301 290              | 34,71%              |
| <b>Sous-total Investisseurs financiers</b> | <b>4 301 290</b>    | <b>34,68%</b>  | <b>4 301 290</b>       | <b>34,71%</b>       | <b>4 301 290</b>    | <b>34,68%</b>  | <b>4 301 290</b>       | <b>34,71%</b>       |
| Flottant                                   | 289 871             | 2,34%          | 289 871                | 2,34%               | 291 285             | 2,35%          | 291 285                | 2,35%               |
| Auto-détention                             | 9 160               | 0,07%          | -                      | -                   | 10 098              | 0,08%          | -                      | -                   |
| <b>TOTAL</b>                               | <b>12 401 290</b>   | <b>100,00%</b> | <b>12 392 130</b>      | <b>100,00%</b>      | <b>12 401 290</b>   | <b>100,00%</b> | <b>12 099 907</b>      | <b>100,00%</b>      |

(1) société dont le capital est détenu à 100% par la société LA FINANCIERE D'ALEGIA, elle-même détenue à 100% par M. Stéphane ORIA, Président Directeur Général de la Société.

(2) société dont le capital est détenu à 100% par un fonds géré par la société PGIM Real Estate.

### 3.4.2 Franchissement de seuil

Sans objet.

### 3.4.3 Actionnariat des salariés

Conformément aux dispositions de l'article L.225-102 du Code de commerce, il est précisé qu'aucun plan d'épargne entreprise n'a été mis en place au profit des salariés de la Société. Au 31 décembre 2021, les salariés détiennent directement ou indirectement 1,1% du capital de la Société (base non diluée).

### 3.4.4 Opération sur les titres de la Société

Le 30 juillet 2019, la Société a mis en œuvre un contrat de liquidité avec la société Tradition Securities And Futures (TSAF) en allouant au compte de liquidité la somme de 30 000 euros en espèces et 8 000 actions UNITI.

Au 31 décembre 2021, la situation du contrat de liquidité est la suivante :

- 9 160 actions UNITI valorisées 26 988,95 euros (Cours de clôture de l'action au 31 décembre 2021 : 2,95 euros)
- Solde en espèces du compte de liquidité : 26 988,95 euros.

Conformément aux dispositions de l'article L.225-211 du code de commerce, les volumes de titres échangés sur l'exercice 2020 dans le cadre du contrat de liquidité sont résumés ci-après :

|  | Quantité      | Cours moyen (euros) | Nombre de transactions |
|--|---------------|---------------------|------------------------|
| <b>Actions en compte au 31.12.2020</b> | <b>10.098</b> | <b>2,00</b>         | -                      |
| Actions achetées (cours moyen)         | 7.772         | 2,37                | 86                     |
| Actions vendues (cours moyen)          | 8.710         | 2,48                | 92                     |
| <b>Actions en compte au 31.12.2021</b> | <b>9.160</b>  | <b>2,95</b>         | -                      |

### 3.4.5 Opérations réalisées par les dirigeants sur les titres de la Société

Au 31 décembre 2021, la société Etablissements ORIA détenait 7 102 717 actions de la Société contre 7 100 352 actions au 31 décembre 2020, à l'issue d'opérations d'achat réalisées au cours de l'exercice écoulé.

### 3.4.6 Capital autorisé mais non émis, engagement d'augmentation de capital

Le tableau ci-après récapitule la situation des autorisations d'émission d'actions et de valeurs mobilières en vigueur à la date du présent rapport, telles qu'elles résultent des décisions des Assemblées Générales réunies le 25 juin 2020 et le 30 juin 2021 :

| Objet de la résolution  | Numéro de la résolution | Date de l'autorisation/<br>date d'échéance | Montant nominal maximum (en €)  | Mise en œuvre des délégations de compétence/pouvoirs au cours de l'exercice 2020 |
|---|-------------------------|--|---|--|
| Délégation de compétence à conférer au Conseil d'administration à l'effet de décider, soit l'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital ou donnant droit à un titre de créance, soit l'incorporation au capital de bénéfices, réserves ou primes                            | 9 <sup>ème</sup>        | 25.06.2020<br>24.08.2022<br>(26 mois)      | Montant nominal des augmentations de capital<br>1.000.000 €*<br><br>Montant nominal des obligations et autres titres de créances donnant accès au capital<br>22.000.000 €** | Néant  |
| Délégation de compétence à conférer au Conseil d'administration, à l'effet de décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital ou donnant droit à un titre de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription sans indication de bénéficiaires et par offre au public   | 10 <sup>ème</sup>       | 25.06.2020<br>24.08.2022<br>(26 mois)      | Montant nominal des augmentations de capital<br>1.000.000 €*<br><br>Montant nominal des obligations et autres titres de créances donnant accès au capital<br>22.000.000 €** | Néant  |
| Délégation de compétence à conférer au Conseil d'administration, à l'effet de décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital ou donnant droit à un titre de créance, par placement privé et dans la limite de 20% du capital par an avec suppression du droit préférentiel de souscription sans indication de bénéficiaires | 11 <sup>ème</sup>       | 25.06.2020<br>24.08.2022<br>(26 mois)      | Montant nominal des augmentations de capital<br>1.000.000 €*<br><br>Montant nominal des obligations et autres titres de créances donnant accès au capital<br>22.000.000 €** | Néant  |
| Délégation de compétence à conférer au Conseil d'administration, à l'effet de décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès  | 8 <sup>ème</sup>        | 30.06.2021<br>29.12.2022                   | Montant nominal des augmentations de capital<br>1.000.000 €*<br><br>  | Néant  |

|   |                   |  |   |       |
|---|-------------------|--|---|-------|
| immédiatement ou à terme au capital ou donnant droit à un titre de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de catégories de bénéficiaires  |                   | (18 mois)  | Montant nominal des obligations et autres titres de créances donnant accès au capital<br>22.000.000 €**   |       |
| Autorisation à donner au Conseil d'administration, à l'effet d'augmenter le nombre de titres émis conformément aux dispositions de l'article L. 225-135-1 du Code de commerce, en cas de mise en œuvre des délégations de compétence visées aux quatre résolutions précédentes, avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription selon le cas | 9 <sup>ème</sup>  | 30.06.2021<br>26 mois (étant précisé que la présente autorisation devra être mise en œuvre dans les trente (30) jours de la clôture de la souscription de chaque augmentation de capital décidée dans le cadre de l'émission initiale concernée) | Limité à 15% du montant initial * et **   | Néant |
| Autorisation à donner au Conseil en vue de procéder à l'attribution gratuite d'actions  | 15 <sup>ème</sup> | 25.06.2020<br>24.08.2023<br>(38 mois)  | Montant nominal des augmentations de capital<br>50.000 €*   |       |
| Fixation du plafond global des autorisations d'émission d'actions et de valeurs mobilières donnant accès au capital applicables et de valeurs mobilières représentatives de créances  | 10 <sup>ème</sup> | 30.06.2021   | Montant nominal des augmentations de capital<br>1.000.000 €*<br>Montant nominal des obligations et autres titres de créances donnant accès au capital<br>22.000.000 €** | Néant |
| Délégation de compétence consentie au Conseil d'administration en vue de procéder à des réductions de capital par annulation d'actions  | 12 <sup>ème</sup> | 25.06.2020<br>24.12.2021<br>(18 mois)  | Limité à 10 % du capital social   | Néant |

\* le montant nominal du plafond des augmentations de capital autorisé s'imputera sur le montant du plafond global de 1.000.000 € de nominal (ce plafond sera mis en commun avec les plafonds également mentionnés à la 17<sup>ème</sup> résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 25 juin 2020 de telle sorte qu'en tout état de cause, toutes les émissions de titres de la Société décidées en vertu de l'Assemblée Générale Mixte du 30 juin 2021 ou de l'Assemblée Générale Mixte du 25 juin 2020 ne pourront ensemble excéder lesdits plafonds)

\*\* le montant nominal du plafond des obligations et autres titres de créances autorisé s'imputera sur le montant du plafond global de 22.000.000 € de nominal (ce plafond sera mis en commun avec les plafonds également mentionnés à la 17<sup>ème</sup> résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 25 juin 2020 de telle sorte qu'en tout état de cause, toutes les émissions de titres de la Société décidées en vertu de l'Assemblée Générale Mixte du 30 juin 2021 ou de l'Assemblée Générale Mixte du 25 juin 2020 ne pourront ensemble excéder lesdits plafonds)

### **3.4.7 Autres titres donnant accès au capital**

Au 31 décembre 2021, le Conseil d'administration n'a procédé à aucune attribution dans le cadre des délégations de compétence conférées par les Assemblées Générales Mixtes du 25 juin 2020 et du 30 juin 2021.

### **3.4.8 Prises de participation et prises de contrôle**

Au 30 septembre 2021, UNITI a fait l'acquisition de 75% du capital de la société PREMIERE PIERRE pour un montant total net de frais de 6,5 m€. PREMIERE PIERRE est une société spécialisée dans la promotion immobilière dans le sud de la France.

### **3.4.9 Autocontrôle**

Au 31 décembre 2021, la Société détient 9 160 actions UNITI dans le cadre du contrat de liquidité mis en œuvre le 30 juillet 2019 avec la société Tradition Securities And Futures (TSAF). Se reporter également au paragraphe 3.4.4 du présent rapport.

### **3.4.10 Aliénation d'actions et participations croisées**

Sans objet.

## 4. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

### 4.1 Composition et fonctionnement du Conseil d'administration

La Société est constituée sous forme de société anonyme à conseil d'administration. Elle est régie par les lois et règlements en vigueur ainsi que par ses statuts.

La Société est administrée par un Conseil d'administration composée de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus.

En cours de vie sociale, les administrateurs sont nommés, renouvelés ou révoqués par l'Assemblée Générale Ordinaire. La durée des fonctions d'administrateur est de six années, prenant fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit administrateur. Les administrateurs sont rééligibles.

Aucune évolution n'est intervenue dans la composition du Conseil d'administration de la Société au cours de l'exercice écoulé.

Ainsi, à la date du présent document, le Conseil d'administration de la Société est composé de membres suivants :

| Nom et prénom ou dénomination sociale du membre | Fonction au sein du Conseil d'administration  | Date de première nomination et date d'échéance du mandat  | Fonction principale exercée dans la Société | Autres mandats et fonctions exercés dans d'autres sociétés au cours de l'exercice 2020  |
|---|---|---|---|---|
| M. Stéphane ORIA                                | Président Directeur Général et Administrateur | Date de première nomination : 28.02.2018<br>Date d'échéance du mandat : AGO statuant sur les comptes clos le 31.12.2023 | Président Directeur Général                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Président de la SAS Financière d'ALEGIA</li> <li>Président de la SAS Etablissements ORIA</li> <li>Président de la SAS Aquarelia Holding</li> </ul> |
| M. Georges BESSON                               | Vice-Président du Conseil et Administrateur   | Date de première nomination : 28.02.2018<br>Date d'échéance du mandat : AGO statuant sur les comptes clos le 31.12.2023 | Directeur du pôle Assurances et Risques     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gérant de la SARL CESSI</li> <li>Président de la SAS Les Terrasses de Clavel</li> </ul>  |
| M. Bruno LECOQ                                  | Administrateur                                | Date de première nomination : 28.02.2018  |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Président de la SA UNITI FINANCEMENT (société de droit luxembourgeois)</li> <li>Gérant de la SARL BLG</li> </ul>                                   |

|                                     |                |  |  |   |
|-------------------------------------|----------------|--|--|---|
|                                     |                | Date d'échéance du mandat : AGO statuant sur les comptes clos le 31.12.2023  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Président de la SAS ATEGIA</li> <li>• Président de la SAS GALLUS</li> </ul>  |
| M. Jocelyn de VERDELON <sup>1</sup> | Administrateur | <p>Date de première nomination : 11.07.2019</p> <p>Date d'échéance du mandat : AGO statuant sur les comptes clos le 31.12.2023</p> |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• SCI 223 RUE ST HONORE</li> <li>• SCI 49-51 AV GEORGES V</li> <li>• SAS 49-51 AV GEORGES V</li> <li>• SCI 42-44 RUE DU PARADIS</li> <li>• CLICHY SEINE OUEST HOLDCO 1</li> <li>• CLICHY SEINE OUEST PROPCO 2</li> <li>• M CAMPUS HOLDING SAS 1</li> <li>• M CAMPUS HOLDING SAS 2</li> <li>• M CAMPUS SNC B1 B2</li> <li>• M CAMPUS SNC B3 B6</li> <li>• M CAMPUS SNC B4 B5</li> <li>• EUROCORE MARTY PROPCO SCI</li> <li>• PORTES SUD HOLDING SAS</li> <li>• PORTES SUD PROPCO SNC</li> <li>• SCI ATRIA PARADIS</li> <li>• SILVER HOLDING</li> <li>• SERVON PROPCO SNC</li> <li>• SERVON HOLDING SAS</li> <li>• MALAKOFF PROPCO SAS</li> </ul>  |
| M. Nabil MABED <sup>2</sup>         | Administrateur | <p>Date de première nomination : 11.07.2019</p> <p>Date d'échéance du mandat : AGO statuant sur les comptes clos le 31.12.2023</p> |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 49-51 AV GEORGES V SCI</li> <li>• SCI 42-44 RUE DU PARADIS</li> <li>• CLICHY SEINE OUEST HOLDCO 1</li> <li>• CLICHY SEINE OUEST PROPCO 2</li> <li>• M CAMPUS HOLDING SAS 1</li> <li>• M CAMPUS HOLDING SAS 2</li> <li>• M CAMPUS SNC B1 B2</li> <li>• M CAMPUS SNC B3 B6</li> <li>• M CAMPUS SNC B4 B5</li> <li>• EUROCORE MARTY PROPCO SCI</li> <li>• PORTES SUD HOLDING SAS</li> <li>• PORTES SUD PROPCO SNC</li> <li>• SCI ATRIA PARADIS</li> <li>• SILVER HOLDING</li> <li>• SERVON PROPCO SNC</li> <li>• SERVON HOLDING SAS</li> <li>• MALAKOFF PROPCO SAS</li> <li>• PH NIMES LES CARMES SARL</li> <li>• SCI LA PORTE ROMAINE</li> <li>• PORTES SUD HOLDING SAS</li> <li>• PORTES SUD PROPCO SNC</li> <li>• SCI ATRIA PARADIS</li> </ul> |

<sup>1</sup> Lors de la réunion du Conseil d'administration du 11 juillet 2019, Monsieur Jocelyn de VERDELON a été coopté en qualité de nouvel Administrateur en remplacement de Monsieur Christophe CHEVALLIER, démissionnaire.

<sup>2</sup> Lors de la réunion du Conseil d'administration du 11 juillet 2019, Monsieur Nabil MABED a été coopté en qualité de nouvel Administrateur en remplacement de Madame Amandine MANOUGUIAN, démissionnaire.

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  | <ul style="list-style-type: none"><li>• SILVER HOLDING</li><li>• SERVON PROPCO SNC</li><li>• SERVON HOLDING SAS</li><li>• MALAKOFF PROPCO SAS</li><li>• PH NIMES LES CARMES SARL</li><li>• SCI LA PORTE ROMAINE</li><li>• SCI TAITBOUT</li></ul> |
|--|--|--|--|--|

## 4.2 Comités

A la date du présent rapport, aucun comité n'a été institué par le Conseil d'administration. Toutefois, les statuts (article 21.3) et le règlement intérieur prévoient la possibilité pour le Conseil d'administration d'instituer un certain nombre de comités ad hoc.

## 4.3 Direction générale

Conformément à l'article L.225-51-1 du Code de commerce, le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 28 février 2018, a décidé d'opter pour le cumul des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général entre les mains de M. Stéphane ORIA.

A la date du présent rapport, la Direction générale de la Société est ainsi toujours assurée par M. Stéphane ORIA.

Le Directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration. Les décisions du Conseil d'administration limitant les pouvoirs du Directeur Général sont inopposables aux tiers. Le Directeur Général représente la Société dans ses rapports avec les tiers

## 4.4 Mandats des Commissaires aux comptes

M. Fabrice CAILLETTE et la société SAS R2M AUDIT ont été nommés respectivement commissaires aux comptes titulaire et suppléant de la Société par l'Assemblée Générale Mixte en date du 30 juin 2021, pour une durée de six exercices arrivant à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

La société AUDIT CPA a été nommée co-commissaire aux comptes titulaire de la Société par l'Assemblée Générale Mixte en date du 28 juin 2019 pour une durée de six exercices qui viendra à échéance à l'issue de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

## 4.5 Prévention du blanchiment d'argent et du financement du terrorisme

Dans le cadre des Règles Euronext Growth® en vigueur, il est précisé que UNITI, ses dirigeants et mandataires sociaux respectent la Directive (UE) 2015/849 du Parlement Européen et du Conseil du 20 mai 2015 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme. Par ailleurs, UNITI, ses dirigeants et mandataires sociaux ne figurent pas sur la liste de sanctions de l'Union Européenne ou la liste établie par l'OFAC.

## 5. COMPTES CONSOLIDES POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021

### 5.1 Bilan Actif consolidé

| En milliers d'euros                               | Note       | 31 décembre 2021 | 31/12/2020<br>retraité (*) |
|---|------------|------------------|----------------------------|
|   |            | Net              | Net                        |
| <b>CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE</b>                |            | -                | -                          |
| <b>ACTIF IMMOBILISE</b>                           |            |                  |                            |
| Ecart d'acquisition                               | 1.1        | 3 248            | -                          |
| Concessions, brevets, marques & droits similaires | 1.2        | 192              | 215                        |
| Autres immobilisations incorporelles              | 1.2        | 131              | 132                        |
| <b>Total Immobilisations incorporelles</b>        |            | <b>3 571</b>     | <b>347</b>                 |
| Autres immobilisations corporelles                |            | 144              | 53                         |
| <b>Total Immobilisations corporelles</b>          | <b>1.3</b> | <b>144</b>       | <b>53</b>                  |
| Immobilisations financières                       | 1.4        | 125              | 72                         |
| Titres mis en équivalence                         |            | -                | 217                        |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>                |            | <b>3 840</b>     | <b>690</b>                 |
| <b>ACTIF CIRCULANT</b>                            |            |                  |                            |
| Stocks  | 2          | 10 590           | 3 353                      |
| Clients et comptes rattachés                      | 3          | 104 285          | 92 675                     |
| Autres créances et comptes de régularisation      | 4          | 25 884           | 17 702                     |
| Disponibilités                                    | 5          | 34 559           | 32 230                     |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT</b>                 |            | <b>175 317</b>   | <b>145 960</b>             |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>                           |            | <b>179 157</b>   | <b>146 650</b>             |

(\*) 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<sup>er</sup> janvier 2021.

## 5.2 Bilan passif consolidé

| En milliers d'euros                            | Note     | 31 décembre 2021 | 31/12/2020<br>retraité (*) |
|--|----------|------------------|----------------------------|
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                        |          |                  |                            |
| Capital social                                 |          | 1 240            | 1 240                      |
| Primes liées au capital                        |          | 5 550            | 5 550                      |
| Actions propres                                |          | (18)             | (18)                       |
| Réserves consolidées                           |          | 1 396            | 1 662                      |
| Résultat groupe                                |          | 338              | 592                        |
| <b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>         | <b>6</b> | <b>8 506</b>     | <b>9 026</b>               |
| <b>INTERETS MINORITAIRES</b>                   |          | <b>9 651</b>     | <b>7 096</b>               |
| <b>PROVISIONS (*)</b>                          | <b>7</b> | <b>451</b>       | <b>785</b>                 |
| <b>DETTES</b>                                  |          |                  |                            |
| Emprunts et dettes financières                 | 8        | 80 615           | 66 846                     |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés       | 9        | 40 332           | 25 052                     |
| Autres dettes et comptes de régularisation (*) | 10       | 39 602           | 37 845                     |
| <b>TOTAL DES DETTES</b>                        |          | <b>160 549</b>   | <b>129 742</b>             |
| <b>TOTAL DU PASSIF</b>                         |          | <b>179 157</b>   | <b>146 650</b>             |

(\*) 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.

## 5.3 Compte de résultat consolidé

| En milliers d'euros   | Note | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|---|------|------------------|------------------|
| Chiffre d'affaires  | 11   | 101 061          | 80 151           |
| Autres produits d'exploitation  |      | 629              | (414)            |
| <b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>  |      | <b>101 690</b>   | <b>79 737</b>    |
| Achats consommés – Filiales Projet  | 12   | (90 760)         | (67 701)         |
| Achat consommés - Holdings  | 12   | (3 582)          | (3 438)          |
| Autres charges d'exploitation   |      | (132)            | (94)             |
| Impôts et taxes   |      | (435)            | (546)            |
| Charges de personnel  | 13   | (2 989)          | (2 172)          |
| Dotations / Reprises aux amortissements et provisions   | 15   | (2)              | (257)            |
| <b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION</b>   |      | <b>(97 901)</b>  | <b>(74 209)</b>  |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS DES ECARTS D'ACQUISITION</b> |      | <b>3 789</b>     | <b>5 529</b>     |
| Amortissement des écarts d'acquisition  |      | -                | -                |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION APRES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS DES ECARTS D'ACQUISITION</b> |      | <b>3 789</b>     | <b>5 529</b>     |
| (Charges) et produits financiers  | 16   | (2 198)          | (1 543)          |
| (Charges) et produits exceptionnels   | 17   | (1 431)          | (3 003)          |
| Impôts sur les résultats  | 18   | 1 452            | 261              |
| <b>RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES</b>  |      | <b>1 612</b>     | <b>1 244</b>     |
| Quote-part de résultat des mises en équivalence   |      | -                | 120              |
| <b>RESULTAT NET CONSOLIDE</b>   |      | <b>1 612</b>     | <b>1 364</b>     |
| Intérêts minoritaires   |      | (1 274)          | (772)            |
| <b>RESULTAT NET (part du groupe)</b>  |      | <b>338</b>       | <b>592</b>       |
| Résultat par action en euros  | 19   | 0,03             | 0,05             |
| Résultat dilué par action en euros  | 19   | 0,03             | 0,05             |

## 5.4 Tableau des flux de trésorerie consolidé

| En milliers d'euros   | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|---|------------------|------------------|
| <b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>                                   |                  |                  |
| Résultat net des sociétés intégrées   | 1 612            | 1 364            |
| <i>Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :</i> |                  |                  |
| Amortissements et provisions  | (97)             | 694              |
| Variation des impôts différés   | (2 090)          | (313)            |
| Plus ou moins-values de cession, nettes d'impôt                               | 110              | 401              |
| Elimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence             | -                | (120)            |
| Autres produits et charges sans incidence trésorerie                          | -                | -                |
| <b>= Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>                 | <b>(465)</b>     | <b>2 026</b>     |
| <i>Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité :</i>           |                  |                  |
| Stocks  | (475)            | 938              |
| Créances d'exploitation   | (10 388)         | (23 727)         |
| Dettes d'exploitation   | 4 760            | 26 092           |
| <b>= Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>                         | <b>(6 569)</b>   | <b>5 330</b>     |
| <b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>                |                  |                  |
| Acquisitions d'immobilisations  |                  |                  |
| <i>Incorporelles</i>  | (65)             | (414)            |
| <i>Corporelles</i>  | (14)             | (25)             |
| <i>Financières</i>  | (18)             | (12)             |
| Cessions d'immobilisations, nettes d'impôt                                    | 20               | 93               |
| Incidence des variations de périmètre (1)                                     | (1 556)          | (27)             |
| <b>= Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>           | <b>(1 634)</b>   | <b>(385)</b>     |
| <b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>                  |                  |                  |
| Acquisitions/cessions d'actions propres                                       | -                | 29               |
| Variations des emprunts et dettes financières divers (*)                      | 10 529           | 11 858           |
| <b>= Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>             | <b>10 529</b>    | <b>11 887</b>    |
| <b>VARIATION DE TRESORERIE</b>  | <b>2 327</b>     | <b>16 832</b>    |
| Trésorerie d'ouverture  | 32 187           | 15 355           |
| Trésorerie de clôture   | 34 514           | 32 187           |
| <b>VARIATION DE TRESORERIE</b>  | <b>2 327</b>     | <b>16 832</b>    |

(\*) Ce poste inclut la variation des intérêts courus sur emprunt (+2 574 milliers d'euros sur l'exercice 2021).

## 5.5 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 |
|--|--------------|-------------------------|-----------------|----------------------|------------------------|-------------------|-----------------------|------------------------|
| <b>Situation au 01.01.2020</b>             | <b>1 240</b> | <b>5 550</b>            | <b>(47)</b>     | <b>1 546</b>         | <b>1 594</b>           | <b>9 882</b>      | <b>6 263</b>          | <b>16 144</b>          |
| 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                     |
| <b>Situation au 31.12.2020</b>             | <b>1 240</b> | <b>5 550</b>            | <b>(18)</b>     | <b>1 662</b>         | <b>592</b>             | <b>9 026</b>      | <b>7 095</b>          | <b>16 122</b>          |
| <b>Situation au 01.01.2021</b>             | <b>1 240</b> | <b>5 550</b>            | <b>(18)</b>     | <b>1 662</b>         | <b>592</b>             | <b>9 026</b>      | <b>7 095</b>          | <b>16 122</b>          |
| Résultat de l'exercice                     | -            | -                       | -               | -                    | 338                    | 338               | 1 274                 | 1 612                  |
| Affectation du résultat                    | -            | -                       | -               | 592                  | (592)                  | -                 | -                     | -                      |
| Annulation des actions propres             | -            | -                       | -               | -                    | -                      | -                 | -                     | -                      |
| Emission d'instruments de capitaux propres | -            | -                       | -               | (858)                | -                      | (858)             | -                     | (858)                  |
| Variations de périmètre                    | -            | -                       | -               | -                    | -                      | -                 | 1 281                 | 1 281                  |
| <b>Situation au 31.12.2021</b>             | <b>1 240</b> | <b>5 550</b>            | <b>(18)</b>     | <b>1 396</b>         | <b>338</b>             | <b>8 506</b>      | <b>9 650</b>          | <b>18 156</b>          |

## 5.6 Annexe aux comptes consolidés

### 5.6.1 GENERALITES ET COMPARABILITE

#### 5.6.1.1 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.

Le Groupe UNITI compte 36 collaborateurs au 31 décembre 2021 et a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 101.1 millions d'euros au cours de l'exercice 2021.

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.

### 5.6.1.2 Comparabilité

Néant.

### 5.6.1.3 Faits marquants

- Dans un contexte 2021 toujours perturbé par les effets de la crise sanitaire et la réévaluation des politiques locales d'urbanisme constatée sur certains territoires suite aux évolutions en juin 2020 des majorités municipales, dont il a notamment résulté un prolongement dans les délais d'instruction des permis de construire, le Groupe a enregistré une hausse continue de son volume d'activité avec la montée en puissance des opérations en phase de production chantier et le développement de nombreuses nouvelles opérations sous maîtrise foncière ou en phase de montage.

Ainsi,

- 2 350 lots (37 opérations) étaient en phase de production ;
  - Près de 520 logements dont 341 logements sociaux ont été livrés, correspondant à 8 programmes immobiliers : « Domaine des pins » et « L'Union » à Saint-Jory (31), « Séquoia » à Montpellier (34), « Lilas » à Gigean (34), « Toulon Esterel » à Toulon (83), « Verdun » à Sète (34), « Jardins de Cleia » à Mont de Marsan (40) et « Orée de Toulouse » à Toulouse (31) ;
  - Compte tenu de ces livraisons, le groupe UNITI a franchi en septembre 2021 le seuil symbolique du millième logement livré depuis sa création.
- Au 30 septembre 2021, Uniti a fait l'acquisition de 75% du capital de la société Première Pierre pour un montant total net de frais de 6,5 m€. Première Pierre est une société spécialisée dans la promotion immobilière dans le sud de la France.
  - Au cours de l'exercice 2021, les besoins de financement de la Société et de ses filiales ont été principalement couverts par la trésorerie disponible (32,2 millions d'euros au 1<sup>er</sup> janvier 2021), et la levée de nouveaux financements obligataires et bancaires (+12,5 millions d'euros). Au 31 décembre 2021, le Groupe dispose d'une trésorerie disponible de 34,6 millions d'euros et de capitaux propres positifs, incluant les intérêts minoritaires, de 18,2 millions d'euros.

## 5.6.2 PRINCIPES DE CONSOLIDATION

### 5.6.2.1 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.

Deux méthodes d'intégration ont été retenues à la clôture 2021 :

- 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).

### 5.6.2.2 Liste des sociétés consolidées

| SOCIETES  | N°SIREN     | % d'intérêt<br>Décembre<br>2021 | % d'intérêt<br>Décembre<br>2020 |
|---|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| UNITI SA<br>73 BOULEVARD HAUSSMANN, 75008 PARIS                       | 789821535   | 100.00%                         | 100.00%                         |
| ALHENA SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                     | 821 215 985 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| ANEMONE SCCV<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                    | 793 986 514 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| ANTARES SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                    | 821 059 227 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| AQUARELLE<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                       | 884 620 261 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| BEGONIA SCCV<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                    | 797 698 628 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| BOISSIERE<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                       | 888117025   | 25,50%                          | 100.00%                         |
| CIEL<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                            | 884 620 212 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| CLAUDE MONET SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE               | 811 892 157 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| CLOS D'ENQUERAND SAS<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE            | 790 358 345 | 94.71%                          | 94.71%                          |
| CONVERGENCE<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                     | 884 620 113 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| COQUELICOT SCCV<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                 | 798 169 991 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| DE BELBOSC SCCV<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                 | 833 821 697 | 50.10%                          | 50.10%                          |
| DRAGUIGNAN ESTEREL SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE         | 811 401 413 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| EGLANTINE SAS<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                   | 805 100 492 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| FACTORY<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                         | 882 645 617 | 50.00%                          | 50.00%                          |
| FLOREA<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                          | 884 620 196 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| GRENADE SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                    | 819617796   | 100.00%                         | 100.00%                         |
| GUSTAVE EIFFEL SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE             | 811 174 366 | 50.00%                          | 50.00%                          |
| HARMONY SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                    | 821 064 953 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| HUGO SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                       | 852 980 861 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| L'AGATE SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                    | 820 430 080 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| L'ODYSSEE SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                  | 827 733 825 | 50.00%                          | 50.00%                          |
| L'OPALE SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                    | 818 614 885 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| L'ORANGER SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                  | 821 622 362 | 50.00%                          | 50.00%                          |
| L'OREE DES CHENES SCCV<br>59 T AV DE LA DAME BLANCHE, 94300 VINCENNES | 840 772 883 | 100.00%                         | 100.00%                         |

| SOCIETES  | N°SIREN     | % d'intérêt<br>Décembre<br>2021 | % d'intérêt<br>Décembre<br>2020 |
|---|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| L'OREE DES PINS SCI<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                     | 842 510 950 | 55.00%                          | 55.00%                          |
| L'UNION SCCV<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                            | 815 197 934 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| LA RESIDENCE DIEGO SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                 | 819698069   | 100.00%                         | 100.00%                         |
| L'AMARYLLIS SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                        | 820 406 312 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| L'APPARTE SASU (ex HOLDING CLOS MAXIME)<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE | 839 468 170 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| L'ASTILBE SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                          | 821 648 177 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| L'AUBE SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                             | 840 999 080 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| L'AURORE SASU (ex UNITI ACCESSION)<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE      | 811 396 019 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| LE CASTEL<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                               | 882 645 625 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| LE CLOS D'ALEXANDRA SCCV<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                | 790 154 629 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| LE CLOS D'AMANDINE SCCV<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                 | 753 772 086 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| LE CLOS DE JADE SAS<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                     | 812 233 062 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| LE CLOS DE LA CONVENTION SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE           | 824 418 362 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| LE CLOS DE L'ABAYETTE SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE              | 819 659 053 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| LE CLOS DE LORENE SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                  | 823 032 057 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| PEYMEINADE<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                              | 902 112 192 | 60,00%                          | 0,00%                           |
| LE CLOS DES ROSES SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                  | 841 002 884 | 50.00%                          | 50.00%                          |
| LE CLOS D'ESMEE SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                    | 822 401 048 | 50.00%                          | 50.00%                          |
| LE CLOS BASTION SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                    | 823 430 921 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| LE CLOS KENNEDY SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                    | 823 429 071 | 50.00%                          | 50.00%                          |
| LE CLOS MARION SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                     | 812 255 917 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| LE CLOS MATTY SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                      | 819 697 871 | 50.00%                          | 50.00%                          |
| LE CLOS MENNEVEUX SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                  | 819 643 396 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| LE CLOS SAINT JACQUES SCCV<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE              | 752 361 220 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| LE CLOS VERDUN SCCV<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                     | 834 651 341 | 99.00%                          | 99.00%                          |
| LE DOMAINE DES PINS SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                | 818 615 015 | 100.00%                         | 100.00%                         |

| SOCIETES  | N°SIREN     | % d'intérêt<br>Décembre<br>2021 | % d'intérêt<br>Décembre<br>2020 |
|---|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| LE GABRIEL SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                     | 840 999 072 | 50.00%                          | 50.00%                          |
| LE JARDIN D'AMBRE SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE              | 819 839 101 | 50.00%                          | 50.00%                          |
| LE JARDIN DES FLEURS SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE           | 841 002 991 | 50.00%                          | 50.00%                          |
| LES JARDINS D'IRIS SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE             | 818 616 641 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| LE LOUIS SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                       | 852 980 879 | 50.00%                          | 50.00%                          |
| LE MAS BEDOS SARLU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                  | 802 187 468 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| LE RUBIS SASU (ex STANDING SENIORS)<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE | 811 324 946 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| LE SQUARE CRISTAL SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE              | 820 377 356 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| L'ECRIN SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                        | 852 980 853 | 50.00%                          | 50.00%                          |
| L'EDEN SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                         | 827 757 642 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| L'EMERAUDE SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                     | 812 255 941 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| LES JARDINS D'EMILIE SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE           | 820 367 613 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| LES JARDINS DE CLEIA SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE           | 819 868 878 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| LES LILAS SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                      | 827 733 833 | 47.62%                          | 47.62%                          |
| LES TERRASSES DE KASSANDRA SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE     | 819586991   | 100.00%                         | 100.00%                         |
| L'EUCALYPTUS SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                   | 821 611 803 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| L'HIBISCUS SASU (ex FONCIERE UNITI)<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE | 810 996 413 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| L'OREE DE TOULOUSE SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE             | 850 484 775 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| MARMANDE GALERIE SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE               | 837 919 315 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| ORPHEE SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                         | 884628439   | 100.00%                         | 100.00%                         |
| OUSSEA SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                         | 822 989 091 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| PIBRAC PARC SCCV<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                    | 830 217 238 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| PIERRE ET MARIE CURIE SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE          | 817 544 273 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| PLAISANCE<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                           | 888 940 376 | 50.00%                          | 100.00%                         |
| RESIDENCE CASSIOPEE SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE            | 820 430 189 | 50.00%                          | 50.00%                          |
| RESIDENCE GIANNI SCCV<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE               | 790 084 263 | 100.00%                         | 100.00%                         |

| SOCIETES  | N°SIREN     | % d'intérêt<br>Décembre<br>2021 | % d'intérêt<br>Décembre<br>2020 |
|---|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| RESIDENCE LES CAMELIAS SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE | 812 254 647 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| RESIDENCE SAINT JULIEN<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE      | 819 550 203 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| SAIN BEL TILLION SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE       | 811 822 782 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| SENAS ALPILLES SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE         | 810 183 590 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| SEQUOIA SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE                | 820 366 557 | 43.00%                          | 43.00%                          |
| SYMBIOSE SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE               | 842 510 950 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| TOULON ESTEREL SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE         | 810 220 384 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| UNITI CROISSANCE SAS<br>73 BOULEVARD HAUSSMANN, 75008 PARIS       | 852 202 506 | 50.00%                          | 50.00%                          |
| UNITI NORD DE France SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE   | 813 808 417 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| UNITI FINANCEMENT<br>Luxembourg                                   | -           | 100.00%                         | 100.00%                         |
| UNITI PERFORMANCE SASU<br>310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE      | 882 848 542 | 100.00%                         | 100.00%                         |
| UROS SARL (1)<br>351 AV DES MASSETTES, 73190 CHALLES-LES-EAUX     | 821 661 253 | 0,00%                           | 28.00%                          |
| PREMIERE PIERRE<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL               | 419 334 586 | 75,00%                          | 0%                              |
| SCI 107 RUE DES 4 VENTS<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL       | 800 345 761 | 75,50%                          | 0%                              |
| SCI AVENUE FOCH<br>1 IMPASSE DE CORDOUE, 34300 ADGE               | 492 438 619 | 37,50%                          | 0%                              |
| SCI LE CASTEL<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL                 | 422 871 251 | 77,08%                          | 0%                              |
| CMF DEVELOPPEMENT<br>400 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL             | 429 449 630 | 75,01%                          | 0%                              |
| SCI DOMAINE DE FONTENAY<br>1 IMPASSE DE CORDOUE, 34300 ADGE       | 479 654 394 | 37,50%                          | 0%                              |
| SCI ESPACE VAUNAGE<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL            | 518 839 238 | 75,25%                          | 0%                              |
| SCI LA CLOSERIE DU LEZ<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL        | 851 554 337 | 48,75%                          | 0%                              |
| SNC LE BELVEDERE DE FONTENAY<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL  | 849 957 287 | 75,25%                          | 0%                              |
| SCI LE WILSON<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL                 | 513 656 181 | 75,25%                          | 0%                              |
| SCI LES JARDIN DU CHÂTEAU<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL     | 839 469 541 | 75,25%                          | 0%                              |
| SCI LES JARDINS DU VICTORIA<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL   | 528 394 935 | 75,25%                          | 0%                              |
| SNC LES PORTES DE LA MER<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL      | 838 466 324 | 75,25%                          | 0%                              |
| SARL LE PRES D'EN HAUT<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL        | 831 968 987 | 38,25%                          | 0%                              |

| SOCIETES   | N°SIREN     | % d'intérêt<br>Décembre<br>2021 | % d'intérêt<br>Décembre<br>2020 |
|--|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| SCI LES TERRASSES DE CAPELANE<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL              | 833 665 243 | 56,25%                          | 0%                              |
| SCI LES TERRASSES DE LA MADELEINE<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL          | 840 840 169 | 75,25%                          | 0%                              |
| SNC LES TERRASSES DE LA MAISON BLANCHE<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL     | 814 762 977 | 37,50%                          | 0%                              |
| SCI LES TERRASSES DE LA PALME<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL              | 524 129 822 | 45,00%                          | 0%                              |
| SCCV LES TERRASSES DE LA VOIE ROMAINE<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL      | 849 037 882 | 45,00%                          | 0%                              |
| SCCV LES TERRASSES DE L'HOTEL DE VILLE N°2<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL | 832 782 536 | 75,25%                          | 0%                              |
| SCI LES TERRASSES DE L'HOTEL DE VILLE<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL      | 538 648 171 | 75,25%                          | 0%                              |
| SCI LES TERRASSES DE L'ELIDE<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL               | 537 517 799 | 39,00%                          | 0%                              |
| SCI LES TERRASSES DES CAYRETS<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL              | 484 245 766 | 63,75%                          | 0%                              |
| SCI LES TERRASSES DU CAPISCOL<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL              | 524 717 105 | 75,25%                          | 0%                              |
| SCI LES TERRASSES DU FORT<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL                  | 479 726 275 | 41,25%                          | 0%                              |
| SCI LES TERRASSES DU LUBERON<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL               | 807 986 906 | 56,50%                          | 0%                              |
| SCI LES TERRASSES DU MAJORAL<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL               | 537 517 880 | 52,50%                          | 0%                              |
| SCCV LES TERRASSES DU MANOIR<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL               | 835 248 618 | 56,25%                          | 0%                              |
| SCI LES TERRASSES DU PORT<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL                  | 814 763 827 | 60,25%                          | 0%                              |
| SCI LES TERRASSES DU TEMPS PERDU<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL           | 834 477 309 | 56,25%                          | 0%                              |
| SCCV LES TERRASSES DU VIEUX LAMBESC<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL        | 835 276 494 | 56,25%                          | 0%                              |
| SCCV LES TORTUES<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL                           | 832 742 068 | 75,25%                          | 0%                              |
| SCI LES PATIOS DE SEVE<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL                     | 482 839 164 | 37,50%                          | 0%                              |
| SCI QUAI CARNOT<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL                            | 479 730 095 | 45,00%                          | 0%                              |
| SCI RESIDENCE DU BARRY<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL                     | 483 713 921 | 41,25%                          | 0%                              |
| SCI VILLA LISA<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL                             | 490 186 293 | 30,00%                          | 0%                              |
| SCCV BOIRARGUES 84<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL                         | 892 040 239 | 50,00%                          | 0%                              |
| SCI LES TERRASSES DE LA MARINA<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL             | 897 761 649 | 75,25%                          | 0%                              |
| DES TERRASSES ET DES CIMES<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL                 | 897 759 395 | 75,25%                          | 0%                              |
| LE CLOS DU MAS ROBIN<br>200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL                       | 899 127 815 | 75,25%                          | 0%                              |

| SOCIETES  | N°SIREN     | % d'intérêt<br>Décembre<br>2021 | % d'intérêt<br>Décembre<br>2020 |
|---|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| VAR SILVER SANTE<br>132 RUE LE CORBUSIER 83130 LA GARDE | 901 966 861 | 51,00%                          | 0%                              |
| RANGUEIL 103<br>310 AV DU MAL JUIN, 34200 SETE          | 908 091 929 | 32,50%                          | 0%                              |
| HEMISPHERE<br>310 AV DU MAL JUIN, 34200 SETE            | 908 243 595 | 100.00%                         | 0%                              |
| EMERGENCE<br>310 AV DU MAL JUIN, 34200 SETE             | 908 179 765 | 100.00%                         | 0%                              |
| CARRE DES SENS<br>310 AV DU MAL JUIN, 34200 SETE        | 908 198 864 | 100.00%                         | 0%                              |

### 5.6.3 PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION

#### 5.6.3.1 Dates d'arrêté des comptes

Les sociétés consolidées clôturent leurs comptes annuels le 31 décembre 2021.

#### 5.6.3.2 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 ANC 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.

### 5.6.3.3 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.

### 5.6.3.4 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.

#### 5.6.3.5 Crédit-bail

Le groupe ne retraite 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 83 K€ sur l'exercice 2021.

#### 5.6.3.6 Immobilisations financières

Il s'agit de dépôts et cautionnements versés.

#### 5.6.3.7 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 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.

#### 5.6.3.8 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.

#### **5.6.3.9 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.

#### **5.6.3.10 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 décembre 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.

#### **5.6.3.11 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.

#### **5.6.3.12 Information sectorielle**

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

#### **5.6.3.13 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.

### 5.6.3.14 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.

## 5.6.4 NOTES SUR LE BILAN ET LE COMPTE DE RESULTAT

### NOTE 1 : Actif immobilisé

#### 5.6.4.1 Ecarts d'acquisition

| En milliers d'euros  | 31 décembre 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)           | -              |
| PREMIERE PIERRE      | 3 248            | -             | 3 248          | -                | -             | -              |
| <b>TOTAL</b>         | <b>3 505</b>     | <b>(258)</b>  | <b>3 248</b>   | <b>258</b>       | <b>(258)</b>  | <b>-</b>       |

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 provisoire a été déterminé suite à l'entrée dans le périmètre de consolidation de l'entité Première Pierre en septembre 2021. Cet écart d'acquisition a été calculé de la manière suivante :

| En milliers d'euros                            | 31 décembre 2021 |
|--|------------------|
| Prix d'acquisition (a)                         | 6 475            |
| Frais d'acquisition, net d'impôts différés (b) | 76               |
| <b>Coût d'acquisition (c = a + b)</b>          | <b>6 551</b>     |
| <b>Actif net comptable acquis (d)</b>          | <b>3 304</b>     |
| <b>Ecart d'acquisition provisoire (c - d)</b>  | <b>3 248</b>     |

#### 5.6.4.2 Immobilisations incorporelles

| En milliers d'euros                  | Solde au 31 décembre 2020 | Augmentations | Sorties  | Variations de périmètre | Reclassement | Solde au 31 décembre 2021 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------|----------|-------------------------|--------------|---------------------------|
| Concessions, brevets                 | 318                       | 65            | -        | 10                      | -            | 393                       |
| Autres immobilisations incorporelles | 182                       | -             | -        | 30                      | (15)         | 198                       |
| <b>BRUT</b>                          | <b>501</b>                | <b>65</b>     | <b>-</b> | <b>40</b>               | <b>(15)</b>  | <b>591</b>                |
| Concessions, brevets                 | (104)                     | (92)          | -        | (6)                     | -            | (202)                     |
| Autres immobilisations incorporelles | (50)                      | (17)          | -        | -                       | -            | (66)                      |
| <b>AMORTISSEMENT</b>                 | <b>(154)</b>              | <b>(109)</b>  | <b>-</b> | <b>(6)</b>              | <b>-</b>     | <b>(268)</b>              |
| <b>NET</b>                           | <b>347</b>                | <b>(44)</b>   | <b>-</b> | <b>34</b>               | <b>(15)</b>  | <b>323</b>                |

### 5.6.4.3 Immobilisations corporelles

| En milliers d'euros                        | Solde au 31 décembre 2020 | Augmentations | Sorties  | Variations de périmètre | Reclassement | Solde au 31 décembre 2021 |
|--|---------------------------|---------------|----------|-------------------------|--------------|---------------------------|
| Mobilier, matériel de bureau, informatique | 1                         | 8             | -        | 72                      | 59           | 140                       |
| Autres immobilisations corporelles         | 127                       | 6             | -        | 190                     | (59)         | 263                       |
| <b>BRUT</b>                                | <b>127</b>                | <b>14</b>     | <b>-</b> | <b>262</b>              | <b>-</b>     | <b>403</b>                |
| Mobilier, matériel de bureau, informatique | (1)                       | (9)           | -        | -                       | (24)         | (34)                      |
| Autres immobilisations corporelles         | (73)                      | (9)           | -        | (166)                   | 24           | (224)                     |
| <b>AMORTISSEMENT</b>                       | <b>(74)</b>               | <b>(18)</b>   | <b>-</b> | <b>(166)</b>            | <b>-</b>     | <b>(259)</b>              |
| <b>NET</b>                                 | <b>53</b>                 | <b>(5)</b>    | <b>-</b> | <b>96</b>               | <b>-</b>     | <b>144</b>                |

La colonne « Variations de périmètre » correspond notamment à la prise de contrôle de l'entité Première Pierre (cf. note 1.3).

### 5.6.4.4 Immobilisations financières

| En milliers d'euros                             | Solde au 31 décembre 2020 | Augmentations | Sorties     | Variations de périmètre | Reclassement | Solde au 31 décembre 2021 |
|---|---------------------------|---------------|-------------|-------------------------|--------------|---------------------------|
| Titres de participation                         | -                         | -             | -           | -                       | -            | -                         |
| Prêts, cautionnements et autres créances > 1 an | 60                        | 15            | (9)         | -                       | -            | 66                        |
| Prêts, cautionnements et autres créances        | 12                        | 4             | (11)        | 58                      | (4)          | 59                        |
| <b>BRUT</b>                                     | <b>72</b>                 | <b>19</b>     | <b>(20)</b> | <b>58</b>               | <b>(4)</b>   | <b>125</b>                |
| <b>PROVISIONS</b>                               | <b>-</b>                  | <b>-</b>      | <b>-</b>    | <b>-</b>                | <b>-</b>     | <b>-</b>                  |
| <b>NET</b>                                      | <b>72</b>                 | <b>19</b>     | <b>(20)</b> | <b>58</b>               | <b>(4)</b>   | <b>125</b>                |

La colonne « Variations de périmètre » correspond notamment à la prise de contrôle de l'entité Première Pierre (cf. note 1.3).

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

| En milliers d'euros                     | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|---|------------------|------------------|
| En-cours de production                  | 11 009           | 3 353            |
| Dépréciation sur stocks                 | (419)            | -                |
| <b>Valeur nette stocks des en-cours</b> | <b>10 590</b>    | <b>3 353</b>     |

### NOTE 3 : Clients et comptes rattachés

| En milliers d'euros                           | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|---|------------------|------------------|
| Brut  | 104 286          | 92 675           |
| Provisions                                    | (1)              | -                |
| <b>Total net clients et comptes rattachés</b> | <b>104 285</b>   | <b>92 675</b>    |

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

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

| En milliers d'euros   | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|---|------------------|------------------|
| Créances fiscales et sociales                                     | 15 306           | 9 766            |
| Impôts différés   | 3 014            | 858              |
| Autres créances d'exploitation                                    | 1 637            | 833              |
| Charges constatées d'avance                                       | 1 721            | 1 087            |
| Autres créances   | 4 206            | 5 158            |
| <b>Total valeur brute</b>   | <b>25 884</b>    | <b>17 702</b>    |
| Provisions  | -                | -                |
| <b>Total net des autres créances et comptes de régularisation</b> | <b>25 884</b>    | <b>17 702</b>    |

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

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

| En milliers d'euros                   | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Valeurs mobilières de placement       | 591              | 1                |
| Disponibilités                        | 33 967           | 32 229           |
| <b>Total de la trésorerie active</b>  | <b>34 558</b>    | <b>32 230</b>    |
| Concours Bancaires Courants           | (6)              | (4)              |
| Intérêts courus non échus             | (39)             | (39)             |
| <b>Total de la trésorerie passive</b> | <b>(45)</b>      | <b>(43)</b>      |
| <b>Total trésorerie nette (Bilan)</b> | <b>34 513</b>    | <b>32 187</b>    |

**NOTE 6 : Capitaux propres consolidés**

Au 31 décembre 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                | 31 décembre 2021  | 31 décembre 2020  |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>A l'ouverture de l'exercice</b> | <b>12 401 290</b> | <b>12 401 290</b> |
| Augmentation de capital            | -                 | -                 |
| Diminution de capital              | -                 | -                 |
| <b>A la clôture de l'exercice</b>  | <b>12 401 290</b> | <b>12 401 290</b> |

**NOTE 7 : Provisions**

| En milliers d'euros                         | Provisions pour pertes à terminaison | Provisions pour autres charges et litiges | Total      |
|---|--------------------------------------|---|------------|
| <b>Situation au 31.12.2020 retraité (*)</b> | <b>679</b>                           | <b>106</b>                                | <b>785</b> |
| Dotations                                   | 25                                   | 46  | 70         |
| Reprises utilisées                          | (510)                                | (51)                                      | (561)      |
| Reprises non utilisées                      | -                                    | -   | -          |
| Variation de périmètre                      | -                                    | 157                                       | 157        |
| Reclassements                               | -                                    | -   | -          |
| <b>Situation au 31.12.2021</b>              | <b>194</b>                           | <b>258</b>                                | <b>451</b> |

(\*) 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.

La ligne « Variation de périmètre » correspond notamment à la prise de contrôle de l'entité Première Pierre (cf. note 1.3).

**NOTE 8 : Emprunts et dettes financières**

**- Ventilation par nature**

| En milliers d'euros                                 | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|---|------------------|------------------|
| Emprunts obligataires                               | 43 342           | 49 328           |
| Emprunts auprès des établissements de crédit        | 10 543           | 5 100            |
| Autres emprunts et dettes assimilées                | 26 722           | 12 413           |
| Concours bancaires (trésorerie passive)             | 6                | 4                |
| Dettes rattachées à des participations              | 2                | 2                |
| <b>Total des emprunts et des dettes financières</b> | <b>80 615</b>    | <b>66 846</b>    |

**- Ventilation par échéance**

| En milliers d'euros                                 | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|---|------------------|------------------|
| Emprunts et dettes à moins d'un an                  | 40 323           | 26 044           |
| Emprunts et dettes de 1 à 5 ans                     | 40 292           | 40 802           |
| Emprunts et dettes à plus de cinq ans               | -                | -                |
| <b>Total des emprunts et des dettes financières</b> | <b>80 615</b>    | <b>66 846</b>    |

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

| En milliers d'euros                                       | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|---|------------------|------------------|
| Dettes fournisseurs                                       | 40 332           | 25 052           |
| <b>Total des dettes fournisseurs et comptes rattachés</b> | <b>40 332</b>    | <b>25 052</b>    |

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

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

| En milliers d'euros   | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020<br>retraité (*) |
|---|------------------|----------------------------------|
| Impôts sur les bénéfices                                    | 724              | 87                               |
| Avances et acomptes reçus sur commandes                     | 12               | 1 154                            |
| Dettes fiscales et sociales                                 | 31 500           | 29 940                           |
| Autres dettes   | 1 864            | 2 743                            |
| Produits constatés d'avance                                 | 568              | 156                              |
| Impôts différés - passif                                    | 4 934            | 3 765                            |
| <b>Total des autres dettes et comptes de régularisation</b> | <b>39 602</b>    | <b>37 845</b>                    |

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               | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| France                          | 101 061          | 80 151           |
| International                   | -                | -                |
| <b>Total Chiffre d'Affaires</b> | <b>101 061</b>   | <b>80 151</b>    |

#### NOTE 12 : Achats consommés

| En milliers d'euros                                 | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|---|------------------|------------------|
| Autres achats et charges externes                   | (90 760)         | (67 701)         |
| <b>Total des achats consommés – Filiales Projet</b> | <b>(90 760)</b>  | <b>(67 701)</b>  |
| Rémun. d'intermédiaires & honoraires (1)            | (1 907)          | (2 182)          |
| Locations et charges locatives                      | (573)            | (491)            |
| Achats études & prestations de services             | (447)            | (179)            |
| Primes d'assurance                                  | (111)            | (123)            |
| Pub., publication, relations publiques              | (143)            | (123)            |
| Déplacements, missions et réceptions                | (193)            | (153)            |
| Autres achats et charges externes                   | (208)            | (188)            |
| <b>Total des achats consommés - Holdings</b>        | <b>(3 582)</b>   | <b>(3 438)</b>   |

(1) Ce poste inclut notamment les honoraires des commissaires aux comptes, détaillés en note 25.

#### NOTE 13 : Charges de personnel

| En milliers d'euros               | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Salaires et traitements           | (2 070)          | (1 510)          |
| Charges sociales                  | (917)            | (660)            |
| Autres charges de personnel       | (3)              | (2)              |
| <b>Total Charges de personnel</b> | <b>(2 989)</b>   | <b>(2 172)</b>   |

#### NOTE 14 : Effectifs moyens

|                            | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Cadres                     | 22               | 20               |
| Employés                   | 14               | 10               |
| <b>Total des effectifs</b> | <b>36</b>        | <b>30</b>        |

Au 31 décembre 2021, ce poste inclut notamment 6 salariés liés à l'entité Première Pierre (cf. note 1.3).

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

| En milliers d'euros  | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|--|------------------|------------------|
| <b>Dotations aux amortissements et aux provisions</b>                  |                  |                  |
| - immobilisations incorporelles  | (109)            | (104)            |
| - immobilisations corporelles  | (18)             | (16)             |
| - actif circulant  | (366)            | -                |
| - risques et charges   | (70)             | (365)            |
| <b>Total des dotations aux amortissements et aux provisions</b>        | <b>(564)</b>     | <b>(485)</b>     |
| <b>Reprises sur amortissements et sur provisions</b>                   |                  |                  |
| - actif circulant  | -                | -                |
| - risques et charges   | 561              | 228              |
| <b>Total des reprises sur amortissements et sur provisions</b>         | <b>561</b>       | <b>228</b>       |
| <b>Total dotations / reprises aux amortissements et aux provisions</b> | <b>(2)</b>       | <b>(257)</b>     |

#### NOTE 16 : Charges et produits financiers

| En milliers d'euros                                | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|--|------------------|------------------|
| Revenus sur autres formes de participation         | -                | -                |
| Produits nets sur cession VMP                      | 6                | 2                |
| Autres produits financiers                         | 6                | 2                |
| <b>Total des produits financiers (hors change)</b> | <b>13</b>        | <b>4</b>         |
| Intérêts des emprunts et des découverts            | (1 257)          | (326)            |
| Charges nettes sur cession de VMP                  | -                | (30)             |
| Autres charges financières                         | (686)            | (411)            |
| Dotations financières                              | (267)            | (630)            |
| Pertes de change                                   | -                | (150)            |
| <b>Total des charges financières (hors change)</b> | <b>(2 210)</b>   | <b>(1 547)</b>   |
| <b>Total des charges et produits financiers</b>    | <b>(2 198)</b>   | <b>(1 543)</b>   |

#### NOTE 17 : Charges et produits exceptionnels

| En milliers d'euros                      | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|--|------------------|------------------|
| <b>Produits exceptionnels</b>            |                  |                  |
| Produits except sur exercices antérieurs | 9                | 80               |
| Produits de cession de titres            | 224              | 2                |
| Produits de cession d'immo corp          | -                | 7                |
| Autres produits exceptionnels            | 93               | 1 372            |
| Reprises exceptionnelles                 | -                | 551              |
| <b>Total</b>                             | <b>326</b>       | <b>2 012</b>     |
| <b>Charges exceptionnelles</b>           |                  |                  |
| Charges except sur exercices antérieurs  | (15)             | (346)            |
| VNC des titres cédés                     | (225)            | (451)            |
| VNC des immo cédées                      | -                | (9)              |
| +/- value de consolidation               | (109)            | 50               |
| Autres charges exceptionnelles (1)       | (1 409)          | (3 429)          |
| Dotations exceptionnelles                | -                | (830)            |
| <b>Total</b>                             | <b>(1 758)</b>   | <b>(5 015)</b>   |
| <b>Résultat exceptionnel</b>             | <b>(1 432)</b>   | <b>(3 003)</b>   |

(1) En 2021, les Autres charges exceptionnelles comprennent essentiellement les charges liées à l'abandon d'anciens programmes de promotion immobilière.

Pour rappel, en 2020, ce poste comprenait principalement les pertes exceptionnelles de l'opération portée par la SCCV Le Clos Amandine, 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                       | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|---|------------------|------------------|
| Impôt exigible                            | (638)            | (53)             |
| Impôt différé                             | 2 090            | 313              |
| <b>Total des impôts sur les résultats</b> | <b>1 452</b>     | <b>261</b>       |

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                    | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|--|------------------|------------------|
| Retraitements (méthode à l'avancement) | (3 442)          | (529)            |
| Activation des déficits reportables    | 2 389            | 615              |
| Autres retraitements                   | (867)            | 228              |
| <b>Total des impôts différés nets</b>  | <b>(1 920)</b>   | <b>313</b>       |

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

| En milliers d'euros  | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|--|------------------|------------------|
| <b>Charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France</b>                       | <b>26,50%</b>    | <b>28,00%</b>    |
| Résultat net des sociétés intégrées (avant amortissement des écarts d'acquisition) | 1 612            | 1 364            |
| Impôts sur les résultats   | (1 452)          | (261)            |
| Quote-part de résultat des mises en équivalence                                    | -                | (120)            |
| <b>Résultat avant impôt des entreprises intégrées</b>                              | <b>160</b>       | <b>984</b>       |
| <b>Charge d'impôt théorique</b>  | <b>42</b>        | <b>275</b>       |
| - Différences permanentes  | (290)            | (351)            |
| - Activation de déficits fiscaux antérieurs  | (985)            | (615)            |
| - Déficit non activés  | (47)             | 714              |
| - Différence de taux d'impôt   | (172)            | (269)            |
| - Autres   | -                | (15)             |
| <b>Charge ou produit d'impôt réel</b>  | <b>(1 452)</b>   | <b>(260)</b>     |

NOTE 19 : Résultat par action

- Résultat de base par action

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

| En euros                                | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|---|------------------|------------------|
| Résultat net part du groupe             | 337 957          | 591 840          |
| Nombre pondéré d'actions en circulation | 12 401 290       | 12 401 290       |
| <b>Résultat de base par action</b>      | <b>0,0273</b>    | <b>0,0477</b>    |

| Nombre de titres                               | 31 décembre 2021  | 31 décembre 2020  |
|--|-------------------|-------------------|
| Actions  | 12 401 290        | 12 401 290        |
| Actions propres                                | -                 | -                 |
| <b>Nombre pondéré d'actions en circulation</b> | <b>12 401 290</b> | <b>12 401 290</b> |

- Résultat dilué par action

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

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

## NOTE 20 : 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                                   | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|---|------------------|------------------|
| Chiffre d'affaires                                    | 101 061          | 80 151           |
| Autres produits d'exploitation                        | 629              | (414)            |
| Achats consommés – Filiales Projet                    | (86 199)         | (64 054)         |
| Achat consommés - Holdings                            | (3 582)          | (3 438)          |
| Autres charges d'exploitation                         | (132)            | (94)             |
| Impôts et taxes                                       | (435)            | (546)            |
| Charges de personnel                                  | (2 989)          | (2 172)          |
| <b>EBITDA</b>   | <b>8 353</b>     | <b>9 432</b>     |
| Dotations / Reprises aux amortissements et provisions | (2)              | (257)            |
| <b>EBIT</b>   | <b>8 351</b>     | <b>9 175</b>     |
| (Charges) et produits financiers                      | (6 759)          | (5 190)          |
| (Charges) et produits exceptionnels                   | (1 431)          | (3 003)          |
| Impôts sur les résultats                              | 1 452            | 261              |
| <b>RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES</b>            | <b>1 612</b>     | <b>1 244</b>     |
| Quote-part de résultat des mises en équivalence       | -                | 120              |
| <b>RESULTAT NET CONSOLIDE</b>                         | <b>1 612</b>     | <b>1 364</b>     |
| Intérêts minoritaires                                 | (1 274)          | (772)            |
| <b>RESULTAT NET (part du groupe)</b>                  | <b>338</b>       | <b>592</b>       |

## 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 Première Pierre.  |

| Filiales :              | Montant emprunté par la filiale | Portée de la garantie donnée par UNITI                             | Portée de la garantie donnée par 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       | 3 515 509€                      | GAPD   | Nantissement des actions de la filiale<br>Gage de premier rang sur 100% des actions de chacune des 5 sociétés filiales ;<br>Gage de premier rang sur le prix de vente des 5 opérations concernées |
| UNITI PERFORMANCE       | 2 000 000 €                     |  | Caution solidaire indivisible   |
| ANTARES                 | 1 350 000€                      | GAPD   | Nantissement des actions de la filiale et du prix de vente  |
| LES JARDINS D'EMILIE    | 1 029 000 €                     | GAPD   |   |
| 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 |   |
| UNITI CROISSANCE        | 26 700 000€                     |  | Nantissement des titres en garantie de l'emprunt souscrit auprès de Silver Holding SAS.*  |

## 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

Au cours du premier trimestre 2022, le Groupe UNITI a livré la Résidence « Le Clos Menneveux » à Valenciennes dans le département du Nord (14 logements locatifs sociaux) et les locaux de la Police Municipale à Le Soler dans le département des Pyrénées-Orientales.

## 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  | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|--|------------------|------------------|
| <b>Audit</b>   |                  |                  |
| Commissariat aux comptes, certifications, examen des comptes individuels et consolidés :     |                  |                  |
| - Emetteur   | 50               | 66               |
| - Filiales intégrées globalement   | 41               | 102              |
| Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes : |                  |                  |
| - Emetteur   | -                | -                |
| - Filiales intégrées globalement   | -                | -                |
| <b>TOTAL</b>   | <b>92</b>        | <b>168</b>       |

NOTE 26 : Information Pro Forma

- Incidences dans le bilan, le compte de résultat et le tableau de flux de trésorerie du Périmètre Première Pierre

Bilan actif consolidé

| En milliers d'euros                               | 31 décembre 2021 |
|---|------------------|
|   | Net              |
| <b>CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE</b>                | -                |
| Ecart d'acquisition                               | 3 248            |
| Concessions, brevets, marques & droits similaires | 5                |
| Autres immobilisations incorporelles              | 30               |
| <b>Total Immobilisations incorporelles</b>        | <b>3 283</b>     |
| Autres immobilisations corporelles                | 99               |
| <b>Total Immobilisations corporelles</b>          | <b>99</b>        |
| Immobilisations financières                       | 59               |
| Titres intra-groupes                              | (6 555)          |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>                | <b>(3 114)</b>   |
| Stocks  | 5 927            |
| Clients et comptes rattachés                      | 4 002            |
| Autres créances et comptes de régularisation      | 3 636            |
| Disponibilités                                    | 4 739            |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT</b>                 | <b>18 304</b>    |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>                           | <b>15 191</b>    |

Bilan passif consolidé

| En milliers d'euros                            | 31 décembre 2021 |
|--|------------------|
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                        |                  |
| <b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>         | <b>384</b>       |
| <b>INTERETS MINORITAIRES</b>                   | <b>1 539</b>     |
| <b>PROVISIONS</b>                              | <b>150</b>       |
| Emprunts et dettes financières                 | 2 139            |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés       | 4 846            |
| Autres dettes et comptes de régularisation (*) | 6 131            |
| <b>TOTAL DES DETTES</b>                        | <b>13 116</b>    |
| <b>TOTAL DU PASSIF</b>                         | <b>15 191</b>    |

Compte de résultat

| En milliers d'euros   | 31 décembre 2021 |
|---|------------------|
| <b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>   | <b>5 587</b>     |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION APRES DOTATIONS<br/>AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS DES<br/>ECARTS D'ACQUISITION</b> | <b>553</b>       |
| (Charges) et produits financiers  | (4)              |
| (Charges) et produits exceptionnels   | 37               |
| Impôts sur les résultats  | 173              |
| <b>RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES</b>  | <b>759</b>       |
| Quote-part de résultat des mises en équivalence   | -                |
| <b>RESULTAT NET CONSOLIDE</b>   | <b>759</b>       |

Tableau de flux de trésorerie

| En milliers d'euros   | <i>Première Pierre au<br/>31 décembre 2021</i> |
|---|--|
| <b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>                                   |  |
| Résultat net des sociétés intégrées   | 759  |
| <i>Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :</i> |  |
| Amortissements et provisions  | (3)  |
| Variation des impôts différés   | (599)  |
| Plus ou moins-values de cession, nettes d'impôt                               | -  |
| Elimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence             | -  |
| Autres produits et charges sans incidence trésorerie                          | -  |
| <b>= Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>                 | <b>156</b>                                     |
| <i>Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité :</i>           |  |
| Stocks  | 835  |
| Créances d'exploitation   | 347  |
| Dettes d'exploitation   | (51)   |
| <b>= Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>                         | <b>1 287</b>                                   |
| <b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>                |  |
| Acquisitions d'immobilisations  |  |
| <i>Incorporelles</i>  | (2)  |
| <i>Corporelles</i>  | (7)  |
| <i>Financières</i>  | -  |
| Cessions d'immobilisations, nettes d'impôt                                    | -  |
| Incidence des variations de périmètre (1)                                     | 4 810  |
| <b>= Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>           | <b>4 801</b>                                   |
| <b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>                  |  |
| Dividendes versés aux actionnaires de la société mère                         | -  |
| Augmentation/Réduction de capital en numéraire de la société mère             | -  |
| Augmentation/Réduction de capital en numéraire des filiales                   | -  |
| Acquisitions/cessions d'actions propres                                       | -  |
| Variations des emprunts et dettes financières divers                          | (1 341)  |
| <b>= Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>             | <b>(1 341)</b>                                 |
|   |  |
| <b>VARIATION DE TRESORERIE</b>  | <b>4 747</b>                                   |
| Trésorerie d'ouverture  | -  |
| Trésorerie de clôture   | 4 747  |
| <b>VARIATION DE TRESORERIE</b>  | <b>4 747</b>                                   |

- Compte de résultat Pro Forma

Des informations Pro Forma ont été établies sur un exercice calendaire de 12 mois (1er janvier au 31 décembre 2021) du périmètre « historique » Uniti (1) et du périmètre Première Pierre.

| En milliers d'euros   | 31 décembre 2021         | 31 décembre 2021  | 31 décembre 2021             |
|---|--------------------------|-------------------|------------------------------|
|   | Périmètre historique (1) | Comptes Pro Forma | Contribution Première Pierre |
| <b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>   | <b>95 474</b>            | <b>113 961</b>    | <b>18 487</b>                |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION APRES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS DES ECARTS D'ACQUISITION</b> | <b>3 236</b>             | <b>4 844</b>      | <b>1 608</b>                 |
| (Charges) et produits financiers  | (2 193)                  | (1 953)           | 240                          |
| (Charges) et produits exceptionnels   | (1 469)                  | (1 479)           | (10)                         |
| Impôts sur les résultats  | 1 279                    | 938               | (341)                        |
| <b>RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES</b>  | <b>853</b>               | <b>2 350</b>      | <b>1 497</b>                 |
| Quote-part de résultat des mises en équivalence   |                          | -                 | -                            |
| <b>RESULTAT NET CONSOLIDE</b>   | <b>853</b>               | <b>2 350</b>      | <b>1 497</b>                 |

(1) Périmètre hors impact de l'acquisition de la société Première Pierre.

## 6. COMPTES SOCIAUX POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021

### 6.1 Compte de résultat

Présenté en Euros

| RUBRIQUES  | France            | Export | 31/12/2021<br>(12 mois) | 31/12/2020<br>(12 mois) |
|--|-------------------|--------|-------------------------|-------------------------|
| Ventes de marchandises   |                   |        |                         |                         |
| Production vendue biens  |                   |        |                         |                         |
| Production vendue services   | 10 159 351        |        | 10 159 351              | 11 351 525              |
| <b>Chiffres d'affaires Nets</b>                                    | <b>10 159 351</b> |        | <b>10 159 351</b>       | <b>11 351 525</b>       |
| Production stockée   |                   |        |                         |                         |
| Production immobilisée   |                   |        | 60 058                  |                         |
| Subventions d'exploitation reçues                                  |                   |        |                         |                         |
| Reprises sur amort. et prov., transfert de charges                 |                   |        | 852 727                 | 867 188                 |
| Autres produits  |                   |        | 51 740                  | 7                       |
| <b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>                           |                   |        | <b>11 123 877</b>       | <b>12 218 721</b>       |
| Achats de marchandises (y compris droits de douane)                |                   |        |                         |                         |
| Variation de stock (marchandises)                                  |                   |        |                         |                         |
| Achats de matières premières et autres approvisionnements          |                   |        |                         |                         |
| Variation de stock matières premières et autres approvisionnements |                   |        |                         |                         |
| Autres achats et charges externes                                  |                   |        | 3 585 788               | 3 372 425               |
| Impôts, taxes et versements assimilés                              |                   |        | 107 292                 | 168 350                 |
| Salaires et traitements  |                   |        | 1 979 212               | 1 486 650               |
| Charges sociales   |                   |        | 873 117                 | 654 142                 |
| Dotations aux amortissements sur immobilisations                   |                   |        | 218 992                 | 182 371                 |
| Dotations aux provisions sur immobilisations                       |                   |        |                         |                         |
| Dotations aux provisions sur actif circulant                       |                   |        | 348 637                 | 744 987                 |
| Dotations aux provisions pour risques et charges                   |                   |        | 20 800                  | 87 041                  |
| Autres charges   |                   |        | 103 448                 | 89 263                  |
| <b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>                            |                   |        | <b>7 237 285</b>        | <b>6 785 228</b>        |
| <b>R E S U L T A T E X P L O I T A T I O N</b>                     |                   |        | <b>3 886 591</b>        | <b>5 433 493</b>        |
| Bénéfice attribué ou perte transférée                              |                   |        |                         |                         |
| Perte supportée ou bénéfice transféré                              |                   |        |                         |                         |
| Produits financiers de participations                              |                   |        | 1 954 766               | 179 530                 |
| Produits des autres valeurs mobilières                             |                   |        |                         |                         |
| Autres intérêts et produits assimilés                              |                   |        | -1                      |                         |
| Reprises sur provisions et transferts de charges                   |                   |        | 6 222 521               | 4 041 903               |
| Différences positives de change                                    |                   |        |                         |                         |
| Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement            |                   |        | 6 023                   | 2 124                   |
| <b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>                               |                   |        | <b>8 183 309</b>        | <b>4 223 557</b>        |
| Dotations financières aux amortissements et provisions             |                   |        | 7 324 902               | 6 288 070               |
| Intérêts et charges assimilées                                     |                   |        | 2 513 374               | 1 963 187               |
| Différences négatives de change                                    |                   |        |                         | 150 200                 |
| Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement        |                   |        |                         | 29 983                  |
| <b>TOTAL DES CHARGES FINANCIERES</b>                               |                   |        | <b>9 838 276</b>        | <b>8 431 440</b>        |
| <b>R E S U L T A T F I N A N C I E R</b>                           |                   |        | <b>-1 654 967</b>       | <b>-4 207 883</b>       |
| <b>R E S U L T A T C O U R A N T A V A N T I M P O T</b>           |                   |        | <b>2 231 624</b>        | <b>1 225 610</b>        |

| RUBRIQUES  | 31/12/2021<br>(12 mois) | 31/12/2020<br>(12 mois) |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion           | 5 406                   | 79 877                  |
| Produits exceptionnels sur opérations en capital           | 228 389                 | 166 265                 |
| Reprises sur provisions et transferts de charges           |                         |                         |
| <b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>                    | <b>233 795</b>          | <b>246 141</b>          |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion          | 62 483                  | 6 158                   |
| Charges exceptionnelles sur opérations en capital          | 1 736 317               | 1 106 054               |
| Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions | 8 635                   |                         |
| <b>TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>                   | <b>1 807 435</b>        | <b>1 112 212</b>        |
| <b>R E S U L T A T E X C E P T I O N N E L</b>             | <b>-1 573 640</b>       | <b>-866 071</b>         |
| Participation des salariés                                 |                         |                         |
| Impôts sur les bénéfices                                   | -3 208                  | -15 334                 |
| <b>TOTAL DES PRODUITS</b>                                  | <b>19 540 981</b>       | <b>16 688 419</b>       |
| <b>TOTAL DES CHARGES</b>                                   | <b>18 879 788</b>       | <b>16 313 546</b>       |
| <b>R E S U L T A T N E T</b>                               | <b>661 192</b>          | <b>374 873</b>          |
| Dont Crédit-bail mobilier                                  | 74 585                  | 55 659                  |
| Dont Crédit-bail immobilier                                |                         |                         |

## 6.2 Bilan actif

Présenté en Euros

|   | 31/12/2021<br>(12 mois) |                  |                   | 31/12/2020<br>(12 mois) |
|---|-------------------------|------------------|-------------------|-------------------------|
|   | Brut                    | Amort. Déprect°. | Net               | Net                     |
| Capital souscrit non appelé                       |                         |                  |                   |                         |
| IMMOBILISATIONS INCORPORELLES                     |                         |                  |                   |                         |
| Frais d'établissement                             | 562 148                 | 276 077          | 286 071           | 398 501                 |
| Recherche et développement                        |                         |                  |                   |                         |
| Concessions, brevets, droits similaires           | 382 107                 | 195 768          | 186 339           | 214 526                 |
| Fonds commercial                                  |                         |                  |                   |                         |
| Autres immobilisations incorporelles              | 1 688 337               |                  | 1 688 337         | 3 225 700               |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES                       |                         |                  |                   |                         |
| Avances & acomptes sur immo. Incorpor.            |                         |                  |                   |                         |
| Terrains  |                         |                  |                   |                         |
| Constructions                                     |                         |                  |                   |                         |
| Installations tech., matériel et outillage indus. |                         |                  |                   |                         |
| Autres immobilisations corporelles                | 133 128                 | 88 072           | 45 056            | 53 251                  |
| Immobilisations en cours                          |                         |                  |                   |                         |
| Avances & acomptes                                |                         |                  |                   |                         |
| IMMOBILISATIONS FINANCIERES                       |                         |                  |                   |                         |
| Participat° évaluées selon mise en équival.       |                         |                  |                   |                         |
| Autres participations                             | 15 294 663              | 286 215          | 15 008 448        | 7 113 983               |
| Créances rattachées à des participations          |                         |                  |                   |                         |
| Autres titres immobilisés                         |                         |                  |                   |                         |
| Prêts   | 1 500                   |                  | 1 500             | 12 000                  |
| Autres immobilisations financières                | 1 167 900               |                  | 1 167 900         | 1 004 263               |
| <b>ACTIF IMMOBILISE</b>                           | <b>19 229 783</b>       | <b>846 132</b>   | <b>18 383 651</b> | <b>12 022 224</b>       |
| STOCKS ET EN-COURS                                |                         |                  |                   |                         |
| Matières premières, approvisionnements            |                         |                  |                   |                         |
| En-cours de production de biens                   | 358 634                 |                  | 358 634           |                         |
| En-cours de production de services                |                         |                  |                   |                         |
| Produits intermédiaires et finis                  |                         |                  |                   |                         |
| Marchandises                                      |                         |                  |                   |                         |
| Avances & acomptes versés sur commandes           |                         |                  |                   |                         |
| CREANCES  |                         |                  |                   |                         |
| Clients et comptes rattachés                      | 43 883 743              | 348 637          | 43 535 106        | 35 795 243              |
| Fournisseurs débiteurs                            | 24 473                  |                  | 24 473            | 7 052                   |
| Personnel   | 9 800                   |                  | 9 800             | 6 249                   |
| Organismes sociaux                                | 6 487                   |                  | 6 487             | 108                     |
| Etat, impôts sur les bénéfices                    | 3 208                   |                  | 3 208             |                         |
| Etat, taxes sur le chiffre d'affaires             | 302 684                 |                  | 302 684           | 407 940                 |
| Autres  | 19 469 624              | 6 973 626        | 12 495 998        | 13 604 530              |
| Capital souscrit et appelé, non versé             |                         |                  |                   |                         |
| Valeurs mobilières de placement                   | 20 749                  | 597              | 20 152            | 17 948                  |
| Instruments financiers à terme et jetons détenus  |                         |                  |                   |                         |
| Disponibilités                                    | 2 514 292               |                  | 2 514 292         | 7 387 127               |
| COMPTES DE REGULARISATION                         |                         |                  |                   |                         |
| Charges constatées d'avance                       | 201 460                 |                  | 201 460           | 134 697                 |
| <b>ACTIF CIRCULANT</b>                            | <b>66 795 154</b>       | <b>7 322 860</b> | <b>59 472 294</b> | <b>57 360 893</b>       |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices        |                         |                  |                   |                         |
| Primes de remboursement des obligations           | 262 820                 |                  | 262 820           | 91 034                  |
| Ecart de conversion actif                         |                         |                  |                   |                         |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                              | <b>86 287 757</b>       | <b>8 168 991</b> | <b>78 118 766</b> | <b>69 474 151</b>       |

## 6.3 Bilan passif

|  | 31/12/2021<br>(12 mois) | 31/12/2020<br>(12 mois) |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Capital social ou individuel                           | 1 240 129               | 1 240 129               |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport ...             | 5 954 775               | 5 954 775               |
| Ecart de réévaluation                                  |                         |                         |
| Réserve légale   | 124 013                 | 124 013                 |
| Réserves statutaires ou contractuelles                 |                         |                         |
| Réserves réglementées                                  |                         |                         |
| Autres réserves  | 2 017 604               | 1 642 731               |
| Report à nouveau                                       |                         |                         |
| <b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>                          | <b>661 192</b>          | <b>374 873</b>          |
| Subventions d'investissement                           |                         |                         |
| Provisions réglementées                                | 8 635                   |                         |
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                                | <b>10 006 348</b>       | <b>9 336 521</b>        |
| Produits des émissions de titres participatifs         |                         |                         |
| Avances conditionnées                                  |                         |                         |
| <b>AUTRES FONDS PROPRES</b>                            |                         |                         |
| Provisions pour risques                                |                         |                         |
| Provisions pour charges                                | 72 841                  | 87 041                  |
| <b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>              | <b>72 841</b>           | <b>87 041</b>           |
| <b>DETTES FINANCIERES</b>                              |                         |                         |
| Emprunts obligataires convertibles                     |                         |                         |
| Autres Emprunts obligataires                           | 21 406 792              | 21 200 000              |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | 4 706 306               | 2 500 000               |
| Découverts, concours bancaires                         | 2 000                   | 1 842                   |
| Emprunts et dettes financières diverses                | 2 110 097               | 1 584 548               |
| Groupe   | 29 399 166              | 24 722 572              |
| Avances & acomptes reçus sur commandes en cours        |                         |                         |
| <b>DETTES D'EXPLOITATION</b>                           |                         |                         |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés               | 2 055 146               | 1 188 557               |
| Personnel  | 108 114                 | 92 907                  |
| Organismes sociaux                                     | 322 295                 | 328 581                 |
| Etat, impôts sur les bénéfices                         |                         | 64 666                  |
| Etat, taxes sur le chiffre d'affaires                  | 6 695 057               | 5 702 041               |
| Etat, obligations cautionnées                          |                         |                         |
| Autres impôts, taxes et assimilés                      | 102 059                 | 331 118                 |
| <b>DETTES DIVERSES</b>                                 |                         |                         |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés        |                         | 19 629                  |
| Autres dettes  | 129 713                 | 1 386 511               |
| <b>COMPTES DE REGULARISATION</b>                       |                         |                         |
| Produits constatés d'avance                            | 1 002 831               | 927 619                 |
| <b>DETTES</b>  | <b>68 039 576</b>       | <b>60 050 589</b>       |
| Ecart de conversion passif                             |                         |                         |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                                   | <b>78 118 766</b>       | <b>69 474 151</b>       |

## 6.4 Annexe aux comptes annuels

### PRINCIPES - REGLES ET METHODES COMPTABLES

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2020 au 31/12/2020.

Les notes et tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Sauf indication contraire, les montants sont exprimés en Euros.

#### I – EVENEMENTS SIGNIFICATIFS ET FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

La crise sanitaire s'est poursuivie en 2021 mais la société a UNITI a pu continuer son développement.

L'exercice se caractérise par les événements et circonstances ci-après :

- Le remboursement de quatre emprunts obligataires pour un montant nominal total de 5 950 000 euros et deux remboursements partiels pour un total de 1 718 208 euros.
- L'émission de trois nouveaux emprunts obligataires pour un montant nominal total de 7 875 000 euros.
- La prise de participation majoritaire dans la société de promotion immobilière PREMIERE PIERRE pour 6 375 000 euros financé partiellement par emprunt bancaire pour 2 231 250 euros.

#### II – PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

##### 1. PRINCIPES GENERAUX

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2021 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 du 5 juin 2014 à jour des différents règlements complémentaires à la date d'arrêté des dits comptes annuels.

##### 2. CHANGEMENT DE METHODE

Aucun changement de méthode d'évaluation n'est intervenu au cours de l'exercice.

Aucun changement de méthode de présentation n'est intervenu au cours de l'exercice.

### **3. MODE ET METHODE D'EVALUATION**

#### **➤ Immobilisations Incorporelles et Corporelles**

##### **✓ Coût d'entrée**

Les immobilisations incorporelles et corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires).

En outre, l'entreprise a opté pour l'incorporation au coût d'entrée des immobilisations corporelles et incorporelles des frais d'acquisition d'immobilisations.

Les intérêts des emprunts spécifiques à la production d'immobilisations ne sont pas inclus dans le coût de production de ces immobilisations.

##### **✓ Frais d'établissement :**

La société a opté pour la comptabilisation à l'actif de ses frais d'établissement avec amortissement sur 5 ans sans prorata temporis.

#### **➤ Immobilisations Financières et Valeurs Mobilières de Placement**

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires.

Les frais d'acquisition d'immobilisations sont incorporés au coût d'achat de l'immobilisation et amortis sur 5 ans en amortissement dérogatoire.

#### **➤ Stocks et en-cours**

Les stocks de marchandises et approvisionnements sont valorisés à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires) selon la méthode du premier entrée/premier sorti.

Une dépréciation est constituée lorsqu'à la clôture de l'exercice le coût d'entrée du stock excède la valeur nette probable de réalisation déterminée selon les conditions du marché.

#### **➤ Créances, Dettes et Liquidités**

Les créances, dettes et liquidités sont évaluées pour leur valeur nominale.

Pour les créances, une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire (en pratique la valeur probable de recouvrement) est inférieure à la valeur comptable.

Par prudence des pertes à terminaison ont dû être constatées sur certains chantiers non encore achevés.

Une provision sur les créances d'UNITI (créances clients et avances de trésorerie) a été dotée pour un montant de 7 322 263 euros. Elle concerne les chantiers suivants :

- Julien
- Cassandra
- St Jacques
- Alexandra
- Begonia
- Anemone
- Amandine
- Cleia
- Orée de Toulouse

#### ➤ Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges sont évaluées en fonction du risque estimé par l'entreprise en tenant compte des derniers éléments connus à la date d'arrêté et conformément au principe de prudence.

La différence entre le risque estimé et le risque maximal, correspondant par exemple aux demandes des parties adverses en cas de litige, correspond à un passif éventuel mentionné en annexe du tableau des provisions pour risques et charges.

#### ➤ Engagements en matière de retraite

##### Option retenue :

Compte tenu du turnover, du nombre de salariés et de l'âge de l'effectif, les engagements en matière de retraite ne sont pas significatifs.

### III. NOTES SUR LE BILAN ACTIF

*Frais d'établissement = 562 148 €*

| Frais d'établissement           | Valeur brute   | Amortissement  | Valeur nette   |
|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Frais de constitution           |                |                |                |
| Frais de premier établissement  |                |                |                |
| Frais d'augmentation de capital | 562 148        | 276 077        | 286 071        |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>562 148</b> | <b>276 077</b> | <b>286 071</b> |

### Actif immobilisé

Les mouvements de l'exercice sont détaillés dans les tableaux ci-dessous :

Immobilisations brutes = 19 229 783 €

| Actif immobilisé              | A l'ouverture     | Augmentation     | Diminution       | A la clôture      |
|-------------------------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Immobilisations incorporelles | 4 106 297         | 63 658           | 1 537 363        | 2 632 592         |
| Immobilisations corporelles   | 126 607           | 6 521            |                  | 133 128           |
| Immobilisations financières   | 8 416 230         | 8 311 372        | 263 539          | 16 464 064        |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>12 649 134</b> | <b>8 381 551</b> | <b>1 800 902</b> | <b>19 229 783</b> |

Amortissements et dépréciations d'actif = 846 132 €

| Amortissements et dépréciations    | A l'ouverture  | Augmentation   | Diminution     | A la clôture   |
|------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Immobilisations incorporelles      | 267 570        | 204 275        |                | 471 845        |
| Immobilisations corporelles        | 73 356         | 14 716         |                | 88 072         |
| Titres mis en équivalence          |                |                |                |                |
| Autres Immobilisations financières | 285 985        | 286 215        | 285 985        | 286 215        |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>626 910</b> | <b>505 206</b> | <b>285 985</b> | <b>846 132</b> |

Détail des immobilisations et amortissements en fin de période

| Nature des biens immobilisés     | Montant          | Amortis.       | Valeur nette     | Durée         |
|----------------------------------|------------------|----------------|------------------|---------------|
| Frais d'augmentation de capital  | 562 148          | 276 077        | 286 071          | 5 ans         |
| Concessions et droits similaires | 6 992            | 6 992          | 0                | 3 ans         |
| Logiciels                        | 315 057          | 188 776        | 126 281          | 3 ans         |
| Projet développé interne         | 60 058           | 0              | 60 058           | 3 ans         |
| Autres immobilisations           | 1 688 337        | 0              | 1 688 337        | Non amortiss. |
| incorporelles                    | 70 498           | 33 491         | 37 007           | de 3 à 7 ans  |
| Agencements locaux               | 8 626            | 6 980          | 1 646            | de 3 à 7 ans  |
| Matériel de bureau               | 45 159           | 40 266         | 4 893            | 3 ans         |
| Matériel informatique            | 8 844            | 7 335          | 1 509            | de 7 à 10 ans |
| Mobilier                         |                  |                |                  |               |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>2 765 719</b> | <b>559 917</b> | <b>2 205 803</b> |               |

**Etat des stocks = 358 634 €**

Le stock s'élève à 358 634 euros, il correspond à l'acquisition d'un foncier.

*Etat des créances = 65 070 880 €*

| Etat des créances                  | Montant brut      | A un an           | A plus d'un an   |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| Actif immobilisé                   | 1 169 400         |                   | 1 169 400        |
| Actif circulant & charges d'avance | 63 901 479        | 63 901 479        |                  |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>65 070 880</b> | <b>63 901 479</b> | <b>1 169 400</b> |

*Dépréciations = 7 322 860 €*

| Nature des dépréciations | A l'ouverture    | Augmentation     | Diminution       | A la clôture     |
|--------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Stocks et en-cours       |                  |                  |                  |                  |
| Comptes de tiers         | 6 681 523        | 7 322 263        | 6 681 523        | 7 322 263        |
| Comptes financiers       |                  | 597              |                  | 597              |
| <b>TOTAL</b>             | <b>6 681 523</b> | <b>7 322 860</b> | <b>6 681 523</b> | <b>7 322 860</b> |

Parmi les dépréciations comptabilisées au 31 décembre 2021, 4 112 k€ concernent la SCCV Le Clos de l'Amandine qui, à la date de clôture des comptes annuels 2021, est engagée dans plusieurs procédures contentieuses à l'encontre des intervenants dans une opération de construction livrée au cours du premier semestre 2020. Compte tenu des dépréciations comptabilisées au 31 décembre 2021, la valeur nette des créances détenues par UNITI SA sur la filiale Le Clos de l'Amandine s'établit à 800 k€. Cette valeur correspond à l'estimation des indemnités à recevoir à l'issue des procédures en cours.

*Détail des dépréciations*

| Chantiers        | Dépréciations sur créances commerciales | Dépréciations sur créances financières | TOTAL            |
|------------------|---|--|------------------|
| Julien           |   | 281 685                                | 281 685          |
| Kassandra        | 79 002                                  | 154 905                                | 233 907          |
| St Jacques       |   | 251 908                                | 251 908          |
| Alexandra        |   | 40 499                                 | 40 499           |
| Begonia          |   | 306 981                                | 306 981          |
| Anemone          | 7 553                                   | 840 679                                | 848 232          |
| Amandine         |   | 4 112 158                              | 4 112 158        |
| Cleia            | 152 036                                 | 984 812                                | 1 136 847        |
| Orée de Toulouse | 110 046                                 |  | 110 046          |
| <b>TOTAL</b>     | <b>348 637</b>                          | <b>6 973 626</b>                       | <b>7 322 263</b> |

*Produits à recevoir par postes du bilan = 9 659 547 €*

| Produits à recevoir          | Montant          |
|------------------------------|------------------|
| Immobilisations financières  |                  |
| Clients et comptes rattachés | 9 640 447        |
| Autres créances              | 19 100           |
| Disponibilités               |                  |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>9 659 547</b> |

*Charges constatées d'avance = 201 460 €*

Les charges constatées d'avance ne sont composées que de charges ordinaires dont la répercussion sur le résultat est reportée à un exercice ultérieur.

**IV. NOTES SUR LE BILAN PASSIF**

*Capital social = 1 240 129 €*

| Mouvements des titres           | Nombre            | Val. nominale | Capital social   |
|---------------------------------|-------------------|---------------|------------------|
| Titres en début d'exercice      | 12 401 290        | 0.10          | 1 240 129        |
| Titres émis                     |                   |               |                  |
| Titres remboursés ou annulés    |                   |               |                  |
| <b>Titres en fin d'exercice</b> | <b>12 401 290</b> | <b>0.10</b>   | <b>1 240 129</b> |

*Variations capitaux propres :*

|                                 | Capital          | Prime d'émission | Réserves légales | Réserves         | Résultat de l'exercice | Provisions règlementées | Total Capitaux propres |
|---------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|
| Situation à la clôture N-1      | 1 240 129        | 5 954 775        | 124 013          | 1 642 732        | 374 873                |                         | 9 336 522              |
| Affectation de résultat         |                  |                  |                  | 374 843          | -374 873               |                         | -                      |
| Dividendes                      |                  |                  |                  |                  |                        |                         |                        |
| Résultat de l'exercice          |                  |                  |                  |                  | 661 192                |                         | 661 192                |
| Provisions règlementées         |                  |                  |                  |                  |                        | 8 635                   | 8 635                  |
| Subventions d'investissement    |                  |                  |                  |                  |                        |                         |                        |
| <b>Situation à la clôture N</b> | <b>1 240 129</b> | <b>5 954 775</b> | <b>124 013</b>   | <b>2 017 604</b> | <b>661 192</b>         | <b>8 635</b>            | <b>10 006 348</b>      |

*Composition du capital social :*

| Actionnaires       | % de détention  | Nombre de titres  |
|--------------------|-----------------|-------------------|
| SASU ETS ORIA      | 57,25 %         | 7 100 352         |
| SAS SILVER HOLDING | 34,68 %         | 4 301 290         |
| AUTRES PORTEURS    | 8,07 %          | 999 648           |
| <b>TOTAL</b>       | <b>100,00 %</b> | <b>12 401 290</b> |

**Provisions = 81 476 €**

| Nature des provisions             | A l'ouverture | Augmentation  | Diminution    | A la clôture  |
|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Provisions réglementées           |               | 8 635         |               | 8 635         |
| Provisions pour risques & charges | 87 041        | 20 800        | 35 000        | 72 841        |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>87 041</b> | <b>29 435</b> | <b>35 000</b> | <b>81 476</b> |

**Etat des dettes = 68 039 576 €**

| Etat des dettes             | Montant total     | De 0 à 1 an       | De 1 à 5 ans      | Plus de 5 ans |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------|
| Etablissements de crédit    | 26 115 098        | 12 738 803        | 13 376 295        |               |
| Dettes financières diverses | 31 509 263        | 31 509 263        |                   |               |
| Fournisseurs                | 2 055 146         | 2 055 146         |                   |               |
| Dettes fiscales & sociales  | 7 227 526         | 7 227 526         |                   |               |
| Dettes sur immobilisations  |                   |                   |                   |               |
| Autres dettes               | 129 713           | 129 713           |                   |               |
| Produits constatés d'avance | 1 002 831         | 1 002 831         |                   |               |
| <b>TOTAL</b>                | <b>68 039 576</b> | <b>54 663 281</b> | <b>13 376 295</b> |               |

**Charges à payer par postes du bilan = 675 868 €**

| Charges à payer                | Montant        |
|--------------------------------|----------------|
| Emp. & dettes établ. de crédit | 1 842          |
| Emp. & dettes financières div. | 9 026          |
| Fournisseurs                   | 429 791        |
| Dettes fiscales & sociales     | 235 210        |
| Autres dettes                  |                |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>675 868</b> |

**Produits constatés d'avance = 1 002 831 €**

Les produits constatés d'avance ne sont composés que de produits ordinaires dont la répercussion sur le résultat est reportée à un exercice ultérieur.

**V. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT**

**Ventilation du chiffre d'affaires = 10 159 351 €**

Le chiffre d'affaires de l'exercice se décompose de la manière suivante :

| Nature du chiffre d'affaires   | Montant HT        | Taux            |
|--------------------------------|-------------------|-----------------|
| Prestations de services        | 9 293 813         | 91.48 %         |
| Produits des activités annexes | 865 538           | 8.52 %          |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>10 159 351</b> | <b>100.00 %</b> |

*Détail des charges et produits exceptionnels*

| Libellés                                     | Charges          | Produits       |
|--|------------------|----------------|
| Pénalités et amendes                         | 27 483           | 0              |
| Dons et libéralités                          | 20 000           | 0              |
| Charges et produits sur exercices antérieurs | 15 000           | 5 406          |
| Cessions d'actifs                            | 223 550          | 224 151        |
| Abandons de créances sur projets anciens     | 1 379 626        | 0              |
| Opérations exceptionnelles diverses          | 133 141          | 4 238          |
| Dotations aux amortissements dérogatoires    | 8 635            | 0              |
| <b>TOTAL</b>                                 | <b>1 807 435</b> | <b>233 795</b> |

*Ventilation de l'impôt sur les bénéfices = 3 208 €*

| Niveau de résultat         | Avant impôt    | Impôt        | Après impôt    |
|----------------------------|----------------|--------------|----------------|
| Résultat d'exploitation    | 3 886 591      | -1 016 657   | 2 869 934      |
| Résultat financier         | -1 654 967     | 603 060      | -1 051 907     |
| Résultat exceptionnel      | -1 573 640     | 416 805      | -1 156 835     |
| Participation des salariés | 0              | 0            | 0              |
| <b>TOTAL</b>               | <b>657 984</b> | <b>3 208</b> | <b>661 192</b> |

*Accroissements et allègements de la dette future d'impôts*

| Accroissements et allègements           | Montant      | Impôts       |
|---|--------------|--------------|
| <b>Accroissements</b>                   | <b>8 635</b> | <b>2 289</b> |
| Provisions réglementées                 | 8 635        | 2 289        |
| Subventions à réintégrer au résultat    |              |              |
| <b>Allègements</b>                      | <b>0</b>     | <b>0</b>     |
| Provis. non deduct. L'année de dotat.   |              |              |
| Total des déficits exploit. Reportables |              |              |
| Total des amortissements différés       |              |              |
| Total des moins-values à long terme     |              |              |
| <b>TOTAL</b>                            | <b>8 635</b> | <b>2 289</b> |

*Incidence des évaluations fiscales dérogatoires*

| Incidence fiscale du dérogatoire    | Montant |
|-------------------------------------|---------|
| Résultat net de l'exercice          | 661 192 |
| Impôts sur les bénéfices            | -3 208  |
| Résultat comptable avant impôts     | 657 984 |
| Variation des prov. Réglementées    | 8 635   |
| Résultat hors impôts et dérogatoire | 666 620 |

*Autres informations relatives au compte de résultat*

Les postes de charges et produits composant le résultat de l'exercice figurent au compte de résultat des états financiers.

On pourra s'y reporter ainsi qu'à la plaquette financière annuelle, documents qui fournissent une information plus détaillée.

**VI. AUTRES INFORMATIONS**

*Rémunération des dirigeants*

Cette information n'est pas mentionnée dans la présente Annexe, car elle conduirait indirectement à donner une rémunération individuelle.

*Honoraires des Commissaires Aux Comptes*

|   | Montant       |
|---|---------------|
| Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes          | 50 353        |
| Honoraires facturés au titre des conseils et prestations de service |               |
| <b>TOTAL</b>  | <b>50 353</b> |

*Effectif moyen employé*

| Catégorie    | Effectif moyen |
|--------------|----------------|
| Employés     | 6.04           |
| Cadres       | 23.89          |
| <b>TOTAL</b> | <b>29.94</b>   |

**Entreprises Liées :** Eléments concernant les entreprises liées et les participations

| POSTES  | MONTANT CONCERNANT<br>LES ENTREPRISES |   |
|---|---------------------------------------|---|
|   | liées                                 | avec lesquelles<br>la Sté a un lien<br>de participation |
| Avances et acomptes sur immobilisations                       |                                       |   |
| Participations  | 15 294 663                            |   |
| Créances rattachées à des participations                      |                                       |   |
| Prêts   |                                       |   |
| Avances et acomptes versés sur commandes (actif<br>circulant) |                                       |   |
| Créances clients et comptes rattachés                         | 34 225 296                            |   |
| Autres créances   | 19 281 907                            |   |
| Capital souscrit appelé non versé                             |                                       |   |
| Emprunts obligataires convertibles                            |                                       |   |
| Autres emprunts obligataires                                  |                                       |   |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit        |                                       |   |
| Emprunts et dettes financières divers                         |                                       |   |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours              |                                       |   |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                      | 661 192                               |   |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés               |                                       |   |
| Autres dettes   | 29 399 166                            |   |
| Produits de participation                                     | 350 000                               |   |
| Autres produits financiers                                    | 1 604 766                             |   |
| Charges financières   | 628 327                               |   |

**Entreprises Liées :** détail des créances clients

| SOCIETES                 | CREANCES<br>CLIENTS | SOCIETES              | CREANCES CLIENTS |
|--------------------------|---------------------|-----------------------|------------------|
| PEYMECADE                | 2 126 487           | PIERRE ET MARIE CURIE | 345 427          |
| CLAUDE MONET             | 2 007 874           | LES SENS CIEL         | 344 503          |
| VERDUN                   | 1 315 162           | SENAS                 | 333 077          |
| L'EDEN                   | 1 088 209           | PIBRAC                | 319 649          |
| GRENADE                  | 1 010 430           | OREE DES CHENES       | 309 716          |
| BOISSIERE                | 971 949             | CLOS DES ROSES        | 283 612          |
| L'OPALE                  | 939 025             | ANTARES               | 281 433          |
| OUSSEA                   | 903 488             | ORPHEE                | 280 624          |
| SCI OREE TOULOUSE        | 862 684             | PLAISANCE             | 272 557          |
| SYMBIOSE                 | 857 404             | LE GABRIEL            | 266 297          |
| BELBOSC                  | 711 486             | CLOS ABAYETTE         | 264 950          |
| CASTEL                   | 704 270             | IRIS                  | 264 924          |
| DRAGUIGNAN               | 701 920             | HARMONY               | 259 427          |
| L'UNION                  | 699 351             | OREE DES PINS         | 250 930          |
| HUGO                     | 688 600             | ASTILBE               | 249 062          |
| EMERAUDE                 | 687 234             | JARDIN DES FLEUR      | 220 422          |
| APPARTE                  | 685 015             | LOUIS                 | 213 450          |
| CASSIOPEE                | 664 942             | HIBISCUS              | 212 170          |
| RUBIS / STANDING SENIORS | 663 236             | AQUARELLE             | 191 465          |
| JARDINS D'EMILIE         | 658 253             | JARDINS DE CLEIA      | 182 443          |
| CLOS DU BASTION          | 643 584             | CLOS MENNEVEUX        | 150 589          |
| TOULON ESTEREL           | 634 867             | SEQUOIA               | 131 931          |
| LES LILAS                | 624 743             | EUCALYPTUS            | 109 084          |
| RANGUEIL                 | 604 224             | KASSANDRA             | 94 803           |

|                               |         |                 |                   |
|-------------------------------|---------|-----------------|-------------------|
| CLOS MAXIME                   | 562 371 | ECRIN           | 79 684            |
| ALHENA                        | 558 557 | FACTORY         | 79 412            |
| KENNEDY                       | 527 177 | GUSTAVE EIFFEL  | 77 033            |
| HIBISCUS / FONCIERE UNITI     | 520 624 | AQUARELIA       | 73 895            |
| AMARYLLIS                     | 489 385 | LE CLOS MARION  | 51 848            |
| AUORE / UNITI ACCESSION       | 485 260 | L'ORANGER       | 45 823            |
| AUBE                          | 461 745 | MARMANDE        | 43 635            |
| LE CLOS MATTY                 | 436 926 | ODYSSEE         | 42 142            |
| MAS BEDOS                     | 435 872 | AMANDINE        | 41 846            |
| LES CAMELIAS                  | 424 653 | JARDIN D'AMBRE  | 11 310            |
| CONVERGENCE                   | 403 221 | ANEMONE         | 9 064             |
| CLOS DE LA CONVENTION         | 363 450 | FLOREA          | 4 080             |
| RESIDENCE DIEGO               | 351 652 | EMERGENCE       | 3 886             |
| VAR SILVER SANTE              | 350 190 | JARINDS D'ESMEE | 3 480             |
| <b>TOTAL CREANCES CLIENTS</b> |         |                 | <b>34 225 296</b> |

Entreprises Liées : détail des autres créances et autres dettes

| SOCIETES                      | AUTRES CREANCES | SOCIETES             | AUTRES DETTES |
|-------------------------------|-----------------|----------------------|---------------|
| CLOS D'AMANDINE               | 4 870 082       | SYMBIOSE             | 5 371 911     |
| LES JARDINS DE CLEIA          | 2 134 500       | UNITI PERFORMANCE    | 4 727 137     |
| LES TERRASSES DE KASSANDRA    | 1 819 930       | OUSSEA               | 3 818 405     |
| CLOS DE JADE                  | 1 431 846       | SEQUOIA              | 2 696 872     |
| L'OREE DES CHENES             | 1 158 008       | DOMAINE DES PINS     | 1 695 461     |
| SCCV PIBRAC                   | 880 146         | ANTARES              | 1 190 282     |
| RUBIS / STANDING SENIOR       | 860 466         | ALHENA               | 1 177 258     |
| ANEMONE                       | 840 679         | LES JARDINS D'EMILIE | 1 150 944     |
| UNITI NORD DE FRANCE          | 834 517         | GRENADE              | 1 057 055     |
| SENAS ALPILLES                | 568 049         | LILAS                | 1 027 764     |
| MAS BEDOS                     | 401 006         | TOULON ESTEREL       | 974 515       |
| BEGONIA                       | 306 981         | CLOS ENGUERAND       | 959 046       |
| DRAGUIGNAN ESTEREL            | 291 872         | SQUARE CRISTAL       | 714 502       |
| RES ST JULIEN                 | 282 061         | L'AUBE               | 692 386       |
| L'OPALE                       | 255 911         | LES JARDINS D'IRIS   | 511 696       |
| CLOS ST JACQUES               | 253 297         | LA RESIDENCE DIEGO   | 429 219       |
| EMERAUDE                      | 194 969         | CLOS DE VERDUN       | 284 544       |
| L'EDEN                        | 193 261         | EGLANTINE            | 263 968       |
| LE CLOS MARION                | 189 371         | L ASTILBE            | 260 045       |
| UNITI FINANCEMENT LUXEMBOURG  | 187 596         | OREE DE TOULOUSE     | 211 454       |
| LE CLOS DE BASTION            | 158 405         | COQUELICOT           | 130 109       |
| UNION                         | 154 864         | GIANNI               | 54 220        |
| HARMONY                       | 128 613         | PEYMEADE             | 373           |
| CLOS DE LA CONVENTIO          | 110 909         |                      |               |
| HIBISCUS / FONCIERE UNITI     | 94 546          |                      |               |
| AGATE                         | 76 766          |                      |               |
| CLAUDE MONET                  | 65 914          |                      |               |
| UNITI CROISSANCE              | 65 153          |                      |               |
| CAMELIAS                      | 61 798          |                      |               |
| SAIN BEL TILLION              | 55 128          |                      |               |
| AUORE / UNITI ACCESSION       | 53 628          |                      |               |
| CLOS D'ALEXANDRA              | 41 844          |                      |               |
| ORPHEE                        | 31 958          |                      |               |
| AMARYLLIS                     | 29 970          |                      |               |
| AQUARELLE                     | 27 451          |                      |               |
| L'EUCALYPTUS                  | 27 274          |                      |               |
| LE CLOS DE LORENE             | 20 313          |                      |               |
| LES SENS CIEL                 | 13 751          |                      |               |
| PP CAPISCOL                   | 10 623          |                      |               |
| BELBOSC                       | 8 465           |                      |               |
| PP TORTUES                    | 6 678           |                      |               |
| LE CASTEL                     | 4 522           |                      |               |
| SASU MARMANDE                 | 3 402           |                      |               |
| APPARTE / HOLDING CLOS MAXIME | 2 160           |                      |               |

|                              |                   |                            |                   |
|------------------------------|-------------------|----------------------------|-------------------|
| HUGO                         | 1 029             |                            |                   |
| L'OREE DES PINS              | 1 012             |                            |                   |
| PP VAUNAGE                   | 859               |                            |                   |
| FLOREA                       | 441               |                            |                   |
| CONVERGEANCE                 | 264               |                            |                   |
| EMERGENCE                    | 62                |                            |                   |
| HEMISPHERE                   | 62                |                            |                   |
| CARRE DES SENS               | 62                |                            |                   |
| PP WILSON                    | 21                |                            |                   |
|                              |                   |                            |                   |
| <i>SOUS TOTAL</i>            | <i>19 212 495</i> |                            |                   |
|                              |                   |                            |                   |
| ACTIONNAIRES                 | 69 412            |                            |                   |
| <b>TOTAL AUTRES CREANCES</b> | <b>19 281 907</b> | <b>TOTAL AUTRES DETTES</b> | <b>29 399 166</b> |

### Garanties données au 31/12/2021

| Société  | Montant Emprunté | Portée de la Garantie  |
|----------|------------------|--|
| 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 Première Pierre  |

| Filiales             | Montant emprunté par la filiale | Portée de la Garantie donnée par Uniti | Portée de la Garantie donnée par la filiale   |
|----------------------|---------------------------------|--|---|
| UNITI CROISSANCE     | 26 700 000                      |  | Nantissement des titres en garantie de l'emprunt souscrit auprès de Silver Holding SAS (1)  |
| 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                       |  | Caution solidaire indivisible   |
| ANTARES              | 1 350 000                       | GAPD                                   | Nantissement des actions de la filiale et du prix de vente  |
| LES JARDINS D'EMILIE | 1 600 000                       | GAPD                                   | (2)   |
| LES JARDINS D'IRIS   | 1 050 000                       | GAPD                                   |   |
| OUSSEA               | 3 000 000                       | GAPD                                   | Nantissement des actions de la filiale et du prix de vente  |
| LE RUBIS             | 540 700                         | GAPD                                   |   |
| SYMBIOSE             | 1 750 000                       | GAPD                                   |   |
| TOULON ESTEREL       | 2 500 000                       | GAPD                                   | Nantissement des actions de la filiale et du prix de vente  |

(1) Au 31 décembre 2021, le montant des tirages réalisés s'établit à 22 697 819 Euros

(2) Au 31 décembre 2021, le montant des tirages réalisés s'établit à 1 029 000 Euros

## VI. DETAIL DES POSTES CONCERNES PAR LE CHEVAUCHEMENT D'EXERCICE

Les comptes détaillés dans les tableaux suivants concernent les écritures comptables relatives à l'indépendance des exercices.

*Produits à recevoir = 9 659 547 €*

| Produits à recevoir sur clts et comptes rattachés | Montant          |
|---|------------------|
| Clients – fae (418 000)                           | 264 000          |
| Clients- factures à établir (418 100)             | 9 376 447        |
| <b>TOTAL</b>                                      | <b>9 640 447</b> |

| Produits à recevoir sur autres créances | Montant       |
|---|---------------|
| Cpam - ijss à percevoir (438 700)       | 901           |
| Org. soc - remb à percevoir (438 710)   | 5 586         |
| Etat - produits à recevoir (448 700)    | 12 613        |
| <b>TOTAL</b>                            | <b>19 100</b> |

*Charges constatées d'avance = 201 460 €*

| Charges constatées d'avance           | Montant        |
|---------------------------------------|----------------|
| Charges constatées d'avance (486 000) | 201 460        |
| <b>TOTAL</b>                          | <b>201 460</b> |

*Charges à payer = 675 868 €*

| Emprunts & dettes auprès des étab. de crédit | Montant      |
|--|--------------|
| Banque - intérêts courus (518 100)           | 1 842        |
| <b>TOTAL</b>                                 | <b>1 842</b> |

| Emprunts & dettes financières diverses | Montant      |
|--|--------------|
| Interets courus sur emprunts (168 880) | 9 026        |
| <b>TOTAL</b>                           | <b>9 026</b> |

| Dettes fournisseurs et comptes rattachés     | Montant        |
|--|----------------|
| Fournisseurs - fact. non parvenues (408 100) | 13 652         |
| Frs - fnp cpt auxiliaires (408 200)          | 416 139        |
| <b>TOTAL</b>                                 | <b>429 791</b> |

| Dettes fiscales et sociales                 | Montant        |
|---|----------------|
| Dettes provis. prov congés à payer(428 200) | 105 568        |
| Charges sociales s/cong s payer (438 200)   | 44 661         |
| Etat - flat tax à payer (448 601)           | 28 665         |
| Etat – cvae (448 610)                       | 56 315         |
| <b>TOTAL</b>                                | <b>235 210</b> |

*Produits constatés d'avance = 1 002 831 €*

| Produits constatés d'avance           | Montant          |
|---------------------------------------|------------------|
| Produits constatés d'avance (487 000) | 1 002 831        |
| <b>TOTAL</b>                          | <b>1 002 831</b> |

## 7. RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

### 7.1 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2021

**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  
Montpellier-Nîmes

**UNITI**

SA au capital de 1 240 129 €

73 boulevard Haussmann

75008 PARIS

**RAPPORT  
DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
SUR LES COMPTES CONSOLIDES**

Exercice clos le 31 décembre 2021

**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 COMPTES CONSOLIDÉS**

Exercice clos le 31 décembre 2021

---

A l'assemblée générale de la société UNITI,

**Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société **UNITI** relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

**Fondement de l'opinion**

**Référentiel d'audit**

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

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

**Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

#### Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points suivants exposés dans les notes 1.1, 4 et 17 de l'annexe sur les comptes consolidés concernant :

- Les écarts d'acquisition (p. 22 de l'annexe) ;
- Autres créances et comptes de régularisation (p. 24 de l'annexe) ;
- Charges et produits exceptionnels (p. 29 de l'annexe).

#### Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

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

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

Votre groupe constate les résultats sur les contrats à long terme selon les modalités décrites dans la note 3.2 de l'annexe « Prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat des programmes ». Ces résultats sont dépendants des estimations à terminaison réalisées par la direction.

Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté notamment à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent les évaluations des résultats à terminaison de ces contrats et à revoir les calculs effectués par la société.

#### Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Fait à Paris, le 29 avril 2022

Les commissaires aux comptes

Signé électroniquement le 29/04/2022 par  
Philippe De Reviere De Mauny



**Audit CPA**

Représenté par Philippe de Reviere

Signé électroniquement le 29/04/2022 par  
Fabrice Caillette

 Signed with  
**universign** 

**Fabrice CAILLETTE**

## 7.2 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels au 31 décembre 2021

**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  
Montpellier- Nîmes

**UNITI**

SA au capital de 1 240 129 €

73 boulevard Haussmann

75008 PARIS

**RAPPORT  
DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
SUR LES COMPTES ANNUELS**

Exercice clos le 31 décembre 2021

**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 COMPTES CONSOLIDÉS**

Exercice clos le 31 décembre 2021

---

A l'assemblée générale de la société UNITI,

**OPINION**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société **UNITI** relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

**FONDEMENT DE L'OPINION**

**Référentiel d'audit**

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

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

**Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

## OBSERVATIONS

Sans remettre en cause l'opinion exprimé ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points suivants exposés dans l'annexe des comptes annuels :

- Evènements significatifs et faits caractéristiques de l'exercice ;
- Provisions pour dépréciations des comptes clients figurant au titre II « Principes, règles et méthodes comptables » point 3. « Mode et méthode d'évaluation », paragraphe « Créances, Dettes et Liquidités » ;
- Garanties données figurant au titre « autres informations ».

## JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

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

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

Nous avons axé nos contrôles principalement sur les points suivants : **détermination du chiffre d'affaires, états de suivi des programmes, relations entre les parties liées, provisions pour dépréciation des actifs et en particulier des créances intra-groupe**. Ces contrôles n'ont pas révélé d'anomalie significative.

## VERIFICATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

**Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires**

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

#### **Rapport sur le gouvernement d'entreprise**

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce.

#### **Autres informations**

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

#### **RESPONSABILITES DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS**

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

#### **RESPONSABILITES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIVES A L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS**

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

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

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

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 29 avril 2022

Signé électroniquement le 29/04/2022 par  
Philippe De Revers De Mauny



**Audit CPA**

Représenté par Philippe de Revers

Les commissaires aux comptes

Signé électroniquement le 29/04/2022 par  
Fabrice Caillette

 Signed with  
**universign**



**Fabrice CAILLETTE**

## 8 INFORMATIONS GENERALES

### 8.1 Fiche signalétique de l'action UNITI

#### Fiche signalétique de l'action

Ticker : ALUNT

Code ISIN : FR0012709160

Titres en circulation : 12 401 290

Place de cotation : Euronext Growth  
Paris (France)

Marché : Euronext Growth

Secteur d'activité (classification  
Euronext) : 8670, Real Estate  
Investment Trusts

Cotation en continu

Eligible PEA-PME

### 8.2 Contacts

#### Contacts UNITI

Stéphane ORIA, Président Directeur Général

Gilles AUBAGNAC, Directeur Administratif et Financier Groupe

Tél : + 33 (0)4 67 99 69 47

@ : [ga@uniti-habitat.fr](mailto:ga@uniti-habitat.fr)

#### Contact Listing Sponsor

ATOUCAPITAL, Rodolphe OSSOLA

@ : [rodolphe.ossola@atoutcapital.com](mailto:rodolphe.ossola@atoutcapital.com)

## 9 ANNEXES

### 9.1 Conventions réglementées 2021

| ANNEXE 1                                |   |  |   |
|---|---|--|---|
| CONVENTIONS 2021 autorisées à approuver |   |  |   |
|   | Associés et dirigeants  | Objet et nature des                              | Modalités essentielles et montant des prestations   |
| <b>Convention de trésorerie</b>         | <b>LA BOISSIERE</b><br>Président: UNITI CROISSANCE                  | Avances de trésorerie                            | 1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges<br>2° Application à compter du 1er janvier 2021<br>3° Conditions avances de trésorerie : en fonction des capacités respectives d'excédents de liquidités des sociétés, pour les besoins en fonds de roulement liés à leur activité courante.<br>4° Compte-tenu de leurs liens capitalistiques et économiques, ces opérations d'avance de trésorerie sont réalisées dans l'intérêt social de chacune des sociétés signataires.<br>5° Conditions financières : taux d'intérêt légal en vigueur. Au 31 décembre 2021, le montant des avances consenties à LA BOISSIERE par UNITI CROISSANCE est de 4 043 336,91 €. |
| <b>Convention de prestation</b>         | <b>SARL BLG</b><br>813 129 459<br>Gérant : Mr Bruno LECOQ           | Prestations de gestion                           | 1° Prestations de : organisation et structuration du "groupe", direction administrative et financière, budgétaire, trésorerie, encadrement, gestion et suivi du personnel<br>2° Application à compter du <b>1 décembre 2021</b> (avenant)<br>3° conditions financières : forfait mensuel de 3 000 € HT<br>4° <b>Montant facturé pour l'exercice est de 3 000€.</b>  |
| <b>Convention d'abandon de créance</b>  | <b>SAIN BEL TILLION</b><br>Président : UNITI                        | Abandon de créance                               | 1° Abandon de la créance détenue par UNITI sur la société SAIN BEL TILLION, 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<br>2° Application à compter du <b>30 juin 2021</b><br>3° Le montant abandonné est de <b>292 988,75€ TTC.</b>   |
| <b>Convention d'abandon de créance</b>  | <b>L'AURORE</b><br>Président : UNITI                                | Abandon de créance                               | 1° Abandon de la créance détenue par UNITI sur la société L'AURORE, 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<br>2° Application à compter du <b>31 décembre 2021</b><br>3° Le montant abandonné est de <b>442 597,47€ TTC.</b>   |
| <b>Convention d'abandon de créance</b>  | <b>L'EMERAUDE</b><br>Président : UNITI                              | Abandon de créance                               | 1° Abandon de la créance détenue par UNITI sur la société L'EMERAUDE, 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<br>2° Application à compter du <b>31 décembre 2021</b><br>3° Le montant abandonné est de <b>147 243,10€ TTC.</b>   |
| <b>Convention d'abandon de créance</b>  | <b>LE CLOS D'ESMEE</b><br>Président : UNITI CROISSANCE              | Abandon de créance                               | 1° Abandon de la créance détenue par UNITI sur la société LE CLOS D'ESMEE, 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<br>2° Application à compter du <b>31 décembre 2021</b><br>3° Le montant abandonné est de <b>159 392,51€ TTC.</b>  |
| <b>Convention d'abandon de créance</b>  | <b>HARMONY</b><br>Président : UNITI                                 | Abandon de créance                               | 1° Abandon de la créance détenue par UNITI sur la société HARMONY, 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<br>2° Application à compter du <b>31 décembre 2021</b><br>3° Le montant abandonné est de <b>103 697,20€ TTC.</b>  |
| <b>Convention d'abandon de créance</b>  | <b>L'ORANGER</b><br>Président : UNITI CROISSANCE                    | Abandon de créance                               | 1° Abandon de la créance détenue par UNITI sur la société L'ORANGER, 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<br>2° Application à compter du <b>31 décembre 2021</b><br>3° Le montant abandonné est de <b>478 661,40€ TTC.</b>  |
| <b>Convention de prestation</b>         | <b>SASU ETS ORIA</b><br>752 026 179<br>Président : Mr Stéphane ORIA | 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,<br>2° Application à compter du <b>1er JANVIER 2021</b><br>3° conditions financières : forfait mensuel de 33 075 ht (Avenant)<br>4° <b>Montant facturé pour l'exercice 396 900 € HT par ETS ORIA à UNITI</b>  |

## 9.2 Conventions réglementées poursuivies au cours de l'exercice 2021

| ANNEXE 2                    |   |                                 |  |
|-----------------------------|---|---------------------------------|--|
| CONVENTIONS déjà approuvées |   |                                 |  |
|                             | Associés et dirigeants concernés        | Objet et nature des conventions | Modalités essentielles et montant des prestations  |
| Convention de trésorerie    | L'UNION<br>Président: UNITI             | Avances de trésorerie           | 1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges<br>2° Application à compter du 19 mars 2018<br>3° Conditions avances de trésorerie : en fonction des capacités respectives d'excédents de liquidités des sociétés, pour les besoins en fonds de roulement liés à leur activité courante.<br>4° Compte-tenu de leurs liens capitalistiques et économiques, ces opérations d'avance de trésorerie sont réalisées dans l'intérêt social de chacune des sociétés signataires.<br>5° Conditions financières : taux d'intérêt légal en vigueur. Au 31 décembre 2021, le montant des avances consenties par UNITI est de 154 864,05 €.                                |
| Convention de trésorerie    | LE CLOS D'ENGUERAND<br>Président: UNITI | Avances de trésorerie           | 1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges<br>2° Application à compter du <b>8 janvier 2013</b><br>3° Conditions avances de trésorerie : en fonction des capacités respectives d'excédents de liquidités des sociétés, pour les besoins en fonds de roulement liés à leur activité courante.<br>4° Compte-tenu de leurs liens capitalistiques et économiques, ces opérations d'avance de trésorerie sont réalisées dans l'intérêt social de chacune des sociétés signataires.<br>5° Conditions financières : taux d'intérêt légal en vigueur. Au 31 décembre 2021, le montant des avances consenties par le CLOS D'ENGUERAND à UNITI est de 959 045,59 €. |
| Convention de trésorerie    | SEQUOIA<br>Président: UNITI             | Avances de trésorerie           | 1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges<br>2° Application à compter du <b>10 mai 2016</b><br>3° Conditions avances de trésorerie : en fonction des capacités respectives d'excédents de liquidités des sociétés, pour les besoins en fonds de roulement liés à leur activité courante.<br>4° Compte-tenu de leurs liens capitalistiques et économiques, ces opérations d'avance de trésorerie sont réalisées dans l'intérêt social de chacune des sociétés signataires.<br>5° Conditions financières : taux d'intérêt légal en vigueur. Au 31 décembre 2021, le montant des avances consenties à UNITI est de 2 696 872,40€.                           |
| Convention de trésorerie    | OREE DES PINS<br>Président: UNITI       | Avances de trésorerie           | 1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges<br>2° Application à compter du <b>10 mai 2016</b><br>3° Conditions avances de trésorerie : en fonction des capacités respectives d'excédents de liquidités des sociétés, pour les besoins en fonds de roulement liés à leur activité courante.<br>4° Compte-tenu de leurs liens capitalistiques et économiques, ces opérations d'avance de trésorerie sont réalisées dans l'intérêt social de chacune des sociétés signataires.<br>5° Conditions financières : taux d'intérêt légal en vigueur. Au 31 décembre 2021, le montant des avances consenties à UNITI est de 1012€.                                   |
| Convention de trésorerie    | LILAS<br>Président: UNITI               | Avances de trésorerie           | 1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges<br>2° Application à compter du <b>10 mai 2016</b><br>3° Conditions avances de trésorerie : en fonction des capacités respectives d'excédents de liquidités des sociétés, pour les besoins en fonds de roulement liés à leur activité courante.<br>4° Compte-tenu de leurs liens capitalistiques et économiques, ces opérations d'avance de trésorerie sont réalisées dans l'intérêt social de chacune des sociétés signataires.<br>5° Conditions financières : taux d'intérêt légal en vigueur. Au 31 décembre 2021, le montant des avances consenties à UNITI est de 1 027 764,18€.                           |
| Convention de trésorerie    | VERDUN<br>Président: UNITI              | Avances de trésorerie           | 1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges<br>2° Application à compter du <b>10 mai 2016</b><br>3° Conditions avances de trésorerie : en fonction des capacités respectives d'excédents de liquidités des sociétés, pour les besoins en fonds de roulement liés à leur activité courante.<br>4° Compte-tenu de leurs liens capitalistiques et économiques, ces opérations d'avance de trésorerie sont réalisées dans l'intérêt social de chacune des sociétés signataires.<br>5° Conditions financières : taux d'intérêt légal en vigueur. Au 31 décembre 2021, le montant des avances consenties à UNITI est de 284 543,86€.                             |
| Convention de trésorerie    | UNITI CROISSANCE<br>Président: UNITI    | Avances de trésorerie           | 1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges<br>2° Application à compter du <b>10 mai 2016</b><br>3° Conditions avances de trésorerie : en fonction des capacités respectives d'excédents de liquidités des sociétés, pour les besoins en fonds de roulement liés à leur activité courante.<br>4° Compte-tenu de leurs liens capitalistiques et économiques, ces opérations d'avance de trésorerie sont réalisées dans l'intérêt social de chacune des sociétés signataires.<br>5° Conditions financières : taux d'intérêt légal en vigueur. Au 31 décembre 2021, le montant des avances consenties par UNITI est de 65 153,20€.                            |

| ANNEXE 2                    |  |                                 |   |
|-----------------------------|--|---------------------------------|---|
| CONVENTIONS déjà approuvées |  |                                 |   |
|                             | Associés et dirigeants concernés                   | Objet et nature des conventions | Modalités essentielles et montant des prestations   |
| Convention de trésorerie    | GUSTAVE EIFFEL<br>Président: UNITI CROISSANCE      | Avances de trésorerie           | 1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges<br>2° Application à compter du <b>5 mai 2015</b><br>3° Conditions avances de trésorerie : en fonction des capacités respectives d'excédents de liquidités des sociétés, pour les besoins en fonds de roulement liés à leur activité courante.<br>4° Compte-tenu de leurs liens capitalistiques et économiques, ces opérations d'avance de trésorerie sont réalisées dans l'intérêt social de chacune des sociétés signataires.<br>5° Conditions financières : taux d'intérêt légal en vigueur. Au 31 décembre 2021, le montant des avances consenties à UNITI CROISSANCE est de 425 794,36€.        |
| Convention de trésorerie    | LES JARDINS D AMBRE<br>Président: UNITI CROISSANCE | Avances de trésorerie           | 1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges<br>2° Application à compter du <b>20 avril 2016</b><br>3° Conditions avances de trésorerie : en fonction des capacités respectives d'excédents de liquidités des sociétés, pour les besoins en fonds de roulement liés à leur activité courante.<br>4° Compte-tenu de leurs liens capitalistiques et économiques, ces opérations d'avance de trésorerie sont réalisées dans l'intérêt social de chacune des sociétés signataires.<br>5° Conditions financières : taux d'intérêt légal en vigueur. Au 31 décembre 2021, le montant des avances consenties par UNITI CROISSANCE est de 1 602 855,10€. |
| Convention de trésorerie    | RESIDENCE CASSIOPEE<br>Président: UNITI CROISSANCE |                                 | 1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges<br>2° Application à compter du <b>12 mai 2016</b><br>3° Conditions avances de trésorerie : en fonction des capacités respectives d'excédents de liquidités des sociétés, pour les besoins en fonds de roulement liés à leur activité courante.<br>4° Compte-tenu de leurs liens capitalistiques et économiques, ces opérations d'avance de trésorerie sont réalisées dans l'intérêt social de chacune des sociétés signataires.<br>5° Conditions financières : taux d'intérêt légal en vigueur. Au 31 décembre 2021, le montant des avances consenties par UNITI CROISSANCE est de 53 545,66€.      |
| Convention de trésorerie    | L'ORANGER<br>Président: UNITI CROISSANCE           |                                 | 1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges<br>2° Application à compter du <b>19 juillet 2016</b><br>3° Conditions avances de trésorerie : en fonction des capacités respectives d'excédents de liquidités des sociétés, pour les besoins en fonds de roulement liés à leur activité courante.<br>4° Compte-tenu de leurs liens capitalistiques et économiques, ces opérations d'avance de trésorerie sont réalisées dans l'intérêt social de chacune des sociétés signataires.<br>5° Conditions financières : taux d'intérêt légal en vigueur. Au 31 décembre 2021, le montant des avances consenties par UNITI CROISSANCE est de 348 752,34€. |
| Convention de trésorerie    | LE CLOS D'ESMEE<br>Président: UNITI CROISSANCE     |                                 | 1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges<br>2° Application à compter du <b>5 septembre 2016</b><br>3° Conditions avances de trésorerie : en fonction des capacités respectives d'excédents de liquidités des sociétés, pour les besoins en fonds de roulement liés à leur activité courante.<br>4° Compte-tenu de leurs liens capitalistiques et économiques, ces opérations d'avance de trésorerie sont réalisées dans l'intérêt social de chacune des sociétés signataires.<br>5° Conditions financières : taux d'intérêt légal en vigueur. Au 31 décembre 2021, le montant des avances consenties par UNITI CROISSANCE est de 24 239,17€. |
| Convention de trésorerie    | ECRIN<br>Président: UNITI CROISSANCE               |                                 | 1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges<br>2° Application à compter du <b>12 juin 2019</b><br>3° Conditions avances de trésorerie : en fonction des capacités respectives d'excédents de liquidités des sociétés, pour les besoins en fonds de roulement liés à leur activité courante.<br>4° Compte-tenu de leurs liens capitalistiques et économiques, ces opérations d'avance de trésorerie sont réalisées dans l'intérêt social de chacune des sociétés signataires.<br>5° Conditions financières : taux d'intérêt légal en vigueur. Au 31 décembre 2021, le montant des avances consenties par UNITI CROISSANCE est de 3 724 318,90€.  |
| Convention de trésorerie    | LOUIS<br>Président: UNITI CROISSANCE               |                                 | 1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges<br>2° Application à compter du <b>12 juin 2019</b><br>3° Conditions avances de trésorerie : en fonction des capacités respectives d'excédents de liquidités des sociétés, pour les besoins en fonds de roulement liés à leur activité courante.<br>4° Compte-tenu de leurs liens capitalistiques et économiques, ces opérations d'avance de trésorerie sont réalisées dans l'intérêt social de chacune des sociétés signataires.<br>5° Conditions financières : taux d'intérêt légal en vigueur. Au 31 décembre 2021, le montant des avances consenties par UNITI CROISSANCE est de 48 457,07€.     |

| 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 KENNEDY<br>Président: UNITI CROISSANCE      |                                 | 1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges<br>2° Application à compter du <b>22 octobre 2016</b><br>3° Conditions avances de trésorerie : en fonction des capacités respectives d'excédents de liquidités des sociétés, pour les besoins en fonds de roulement liés à leur activité courante.<br>4° Compte-tenu de leurs liens capitalistiques et économiques, ces opérations d'avance de trésorerie sont réalisées dans l'intérêt social de chacune des sociétés signataires.<br>5° Conditions financières : taux d'intérêt légal en vigueur. Au 31 décembre 2021, le montant des avances consenties par UNITI CROISSANCE est de 4 552 990,56€. |
| Convention de trésorerie    | ODYSSEE<br>Président: UNITI CROISSANCE              |                                 | 1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges<br>2° Application à compter du <b>1er août 2014</b><br>3° Conditions avances de trésorerie : en fonction des capacités respectives d'excédents de liquidités des sociétés, pour les besoins en fonds de roulement liés à leur activité courante.<br>4° Compte-tenu de leurs liens capitalistiques et économiques, ces opérations d'avance de trésorerie sont réalisées dans l'intérêt social de chacune des sociétés signataires.<br>5° Conditions financières : taux d'intérêt légal en vigueur. Au 31 décembre 2021, le montant des avances consenties par UNITI CROISSANCE est de 1 173 204,65€.   |
| Convention de trésorerie    | LE JARDIN DES FLEURS<br>Président: UNITI CROISSANCE |                                 | 1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges<br>2° Application à compter du <b>1er août 2014</b><br>3° Conditions avances de trésorerie : en fonction des capacités respectives d'excédents de liquidités des sociétés, pour les besoins en fonds de roulement liés à leur activité courante.<br>4° Compte-tenu de leurs liens capitalistiques et économiques, ces opérations d'avance de trésorerie sont réalisées dans l'intérêt social de chacune des sociétés signataires.<br>5° Conditions financières : taux d'intérêt légal en vigueur. Au 31 décembre 2020, le montant des avances consenties par UNITI CROISSANCE est de 305 581,39€      |
| Convention de trésorerie    | LE CLOS DES ROSES<br>Président: UNITI CROISSANCE    |                                 | 1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges<br>2° Application à compter du <b>1er août 2014</b><br>3° Conditions avances de trésorerie : en fonction des capacités respectives d'excédents de liquidités des sociétés, pour les besoins en fonds de roulement liés à leur activité courante.<br>4° Compte-tenu de leurs liens capitalistiques et économiques, ces opérations d'avance de trésorerie sont réalisées dans l'intérêt social de chacune des sociétés signataires.<br>5° Conditions financières : taux d'intérêt légal en vigueur. Au 31 décembre 2021, le montant des avances consenties par UNITI CROISSANCE est de 96 380,12€       |
| Convention de trésorerie    | BELBOSC<br>Président: UNITI                         |                                 | 1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges<br>2° Application à compter du <b>1er août 2014</b><br>3° Conditions avances de trésorerie : en fonction des capacités respectives d'excédents de liquidités des sociétés, pour les besoins en fonds de roulement liés à leur activité courante.<br>4° Compte-tenu de leurs liens capitalistiques et économiques, ces opérations d'avance de trésorerie sont réalisées dans l'intérêt social de chacune des sociétés signataires.<br>5° Conditions financières : taux d'intérêt légal en vigueur. Au 31 décembre 2021, le montant des avances consenties par UNITI est de 8 464,80€.                  |
| Convention de trésorerie    | LE GABRIEL<br>Président: UNITI CROISSANCE           |                                 | 1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges<br>2° Application à compter du <b>1er août 2014</b><br>3° Conditions avances de trésorerie : en fonction des capacités respectives d'excédents de liquidités des sociétés, pour les besoins en fonds de roulement liés à leur activité courante.<br>4° Compte-tenu de leurs liens capitalistiques et économiques, ces opérations d'avance de trésorerie sont réalisées dans l'intérêt social de chacune des sociétés signataires.<br>5° Conditions financières : taux d'intérêt légal en vigueur. Au 31 décembre 2021, le montant des avances consenties par UNITI CROISSANCE est de 1 211 418,38€.   |
| Convention de trésorerie    | CONVERGENCE<br>Président: UNITI                     | Avances de trésorerie           | 1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges<br>2° Application à compter du <b>22 juin 2020</b><br>3° Conditions avances de trésorerie : en fonction des capacités respectives d'excédents de liquidités des sociétés, pour les besoins en fonds de roulement liés à leur activité courante.<br>4° Compte-tenu de leurs liens capitalistiques et économiques, ces opérations d'avance de trésorerie sont réalisées dans l'intérêt social de chacune des sociétés signataires.<br>5° Conditions financières : taux d'intérêt légal en vigueur. Au 31 décembre 2021, le montant des avances consenties par UNITI est de 263,94€.                     |

| ANNEXE 2                       |   |                                 |  |
|--------------------------------|---|---------------------------------|--|
| CONVENTIONS déjà approuvées    |   |                                 |  |
|                                | Associés et dirigeants concernés                    | Objet et nature des conventions | Modalités essentielles et montant des prestations  |
| Convention de trésorerie       | VILLA PLAISANCE<br>Président: UNITI CROISSANCE      | Avances de trésorerie           | 1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges<br>2° Application à compter du <b>25 juin 2020</b><br>3° Conditions avances de trésorerie : en fonction des capacités respectives d'excédents de liquidités des sociétés, pour les besoins en fonds de roulement liés à leur activité courante.<br>4° Compte-tenu de leurs liens capitalistiques et économiques, ces opérations d'avance de trésorerie sont réalisées dans l'intérêt social de chacune des sociétés signataires.<br>5° Conditions financières : taux d'intérêt légal en vigueur. Au 31 décembre 2021, le montant des avances consenties par UNITI CROISSANCE est de 140,23€.     |
| Convention de trésorerie       | FACTORY<br>Président: UNITI CROISSANCE              | Avances de trésorerie           | 1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges<br>2° Application à compter du <b>01 mars 2020</b><br>3° Conditions avances de trésorerie : en fonction des capacités respectives d'excédents de liquidités des sociétés, pour les besoins en fonds de roulement liés à leur activité courante.<br>4° Compte-tenu de leurs liens capitalistiques et économiques, ces opérations d'avance de trésorerie sont réalisées dans l'intérêt social de chacune des sociétés signataires.<br>5° Conditions financières : taux d'intérêt légal en vigueur. Au 31 décembre 2021, le montant des avances consenties par UNITI CROISSANCE est de 771 674,31€. |
| Convention de trésorerie       | LE CLOS MATTY<br>Président: UNITI CROISSANCE        | Avances de trésorerie           | 1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges<br>2° Application à compter du <b>14 avril 2016</b><br>3° Conditions avances de trésorerie : en fonction des capacités respectives d'excédents de liquidités des sociétés, pour les besoins en fonds de roulement liés à leur activité courante.<br>4° Compte-tenu de leurs liens capitalistiques et économiques, ces opérations d'avance de trésorerie sont réalisées dans l'intérêt social de chacune des sociétés signataires.<br>5° Conditions financières : taux d'intérêt légal en vigueur. Au 31 décembre 2021, le montant des avances consenties à UNITI CROISSANCE est de 37 636,07€.   |
| Convention de frais de gestion | GUSTAVE EIFFEL<br>Président : UNITI CROISSANCE      | Prestations de maîtrise         | 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<br>2° Application à compter du <b>11 mai 2015</b><br>3° conditions financières : <b>5%</b> du montant TTC de la vente VEFA et payable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux<br>4° <b>Produit de 0 € HT dans les comptes d'UNITI au titre de l'exercice 2021</b>   |
| Convention de frais de gestion | LES JARDINS D AMBRE<br>Président : UNITI CROISSANCE | Prestations de maîtrise         | 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<br>2° Application à compter du <b>20 avril 2016</b><br>3° conditions financières : <b>5%</b> du montant TTC de la vente VEFA et payable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux<br>4° <b>Produit de 89 533,95 € HT dans les comptes d'UNITI au titre de l'exercice 2021</b>   |
| Convention de frais de gestion | SEQUOIA<br>Président : UNITI                        | Prestations de maîtrise         | 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<br>2° Application à compter du <b>1er décembre 2017</b><br>3° conditions financières : <b>7%</b> du montant TTC de la vente VEFA et payable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux<br>4° <b>Produit de 0€ HT dans les comptes d'UNITI au titre de l'exercice 2021</b>  |
| Convention de frais de gestion | RESIDENCE CASSIOPEE<br>Président : UNITI CROISSANCE | Prestations de maîtrise         | 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<br>2° Application à compter du <b>16 novembre 2016</b><br>3° conditions financières : <b>5%</b> du montant TTC de la vente VEFA et payable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux<br>4° <b>Produit de 0 € HT dans les comptes d'UNITI au titre de l'exercice 2021</b>  |
| Convention de frais de gestion | L'ORANGER<br>Président : UNITI CROISSANCE           | Prestations de maîtrise         | 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<br>2° Application à compter du <b>19 juillet 2016</b><br>3° conditions financières : <b>5%</b> du montant TTC de la vente VEFA et payable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux<br>4° <b>Produit de 44 638,85€ HT dans les comptes d'UNITI au titre de l'exercice 2021</b>  |

| ANNEXE 2                       |   |                                 |  |
|--------------------------------|---|---------------------------------|--|
| CONVENTIONS déjà approuvées    |   |                                 |  |
|                                | Associés et dirigeants concernés                    | Objet et nature des conventions | Modalités essentielles et montant des prestations  |
| Convention de frais de gestion | LE CLOS D'ESMEE<br><br>Président : UNITI CROISSANCE | Prestations de maîtrise         | 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<br>2° Application à compter du <b>16 novembre 2016</b><br>3° conditions financières : <b>5%</b> du montant TTC de la vente VEFA et payable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux<br>4° <b>Produit de 37 950,60€ HT dans les comptes d'UNITI au titre de l'exercice 2021</b> |
| Convention de frais de gestion | ECRIN<br><br>Président : UNITI CROISSANCE           | Prestations de maîtrise         | 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<br>2° Application à compter du <b>12 juin 2019</b><br>3° conditions financières : <b>5%</b> du montant TTC de la vente VEFA et payable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux<br>4° <b>Produit de 0 € HT dans les comptes d'UNITI au titre de l'exercice 2021</b>            |
| Convention de frais de gestion | LOUIS<br><br>Président : UNITI CROISSANCE           | Prestations de maîtrise         | 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<br>2° Application à compter du <b>12 juin 2019</b><br>3° conditions financières : <b>5%</b> du montant TTC de la vente VEFA et payable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux<br>4° <b>Produit de 0 € HT dans les comptes d'UNITI au titre de l'exercice 2021</b>            |
| Convention de frais de gestion | OREE PINS<br><br>Président : UNITI                  | Prestations de maîtrise         | 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<br>2° Application à compter du <b>11 mai 2015</b><br>3° conditions financières : <b>7%</b> du montant TTC de la vente VEFA et payable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux<br>4° <b>Produit de 0 € HT dans les comptes d'UNITI au titre de l'exercice 2021</b>             |
| Convention de frais de gestion | LE CLOS KENNEDY<br><br>Président : UNITI CROISSANCE | Prestations de maîtrise         | 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<br>2° Application à compter du 5 janvier <b>2021</b><br>3° conditions financières : <b>5%</b> du montant TTC de la vente VEFA et payable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux<br>4° <b>Produit de - 0 € HT dans les comptes d'UNITI au titre de l'exercice 2021</b>        |
| Convention de frais de gestion | LILAS<br><br>Président : UNITI                      | Prestations de maîtrise         | 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<br>2° Application à compter du <b>11 mai 2015</b><br>3° conditions financières : <b>7%</b> du montant TTC de la vente VEFA et payable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux<br>4° <b>Produit de 46 056,55€ HT dans les comptes d'UNITI au titre de l'exercice 2021</b>      |

| ANNEXE 2                       |  |  |  |
|--------------------------------|--|--|--|
| CONVENTIONS déjà approuvées    |  |  |  |
|                                | Associés et dirigeants concernés   | Objet et nature des conventions                  | Modalités essentielles et montant des prestations  |
| Convention de frais de gestion | <p>ODYSSEE</p> <p>Président : UNITI CROISSANCE</p>                               | Prestations de maîtrise                          | <p>1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maîtrise d'ouvrage</p> <p>2° Application à compter du <b>11 mai 2015</b></p> <p>3° conditions financières : <b>5%</b> du montant TTC de la vente VEFA et payable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux</p> <p>4° <b>Produit de 34 615,33€ HT dans les comptes d'UNITI au titre de l'exercice 2021</b></p> |
| Convention de frais de gestion | <p>LE JARDIN DES FLEURS</p> <p>Président : UNITI CROISSANCE</p>                  | Prestations de maîtrise                          | <p>1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maîtrise d'ouvrage</p> <p>2° Application à compter du <b>11 mai 2015</b></p> <p>3° conditions financières : <b>5%</b> du montant TTC de la vente VEFA et payable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux</p> <p>4° <b>Produit de 0 € HT dans les comptes d'UNITI au titre de l'exercice 2021</b></p>        |
| Convention de frais de gestion | <p>LE CLOS DES ROSES</p> <p>Président : UNITI CROISSANCE</p>                     | Prestations de maîtrise                          | <p>1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maîtrise d'ouvrage</p> <p>2° Application à compter du <b>11 mai 2015</b></p> <p>3° conditions financières : <b>5%</b> du montant TTC de la vente VEFA et payable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux</p> <p>4° <b>Produit de 0 € HT dans les comptes d'UNITI au titre de l'exercice 2021</b></p>        |
| Convention de frais de gestion | <p>BELBOSC</p> <p>Président : UNITI</p>  | Prestations de maîtrise                          | <p>1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maîtrise d'ouvrage</p> <p>2° Application à compter du <b>11 mai 2015</b></p> <p>3° conditions financières : <b>7%</b> du montant TTC de la vente VEFA et payable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux</p> <p>4° <b>Produit de 0 € HT dans les comptes d'UNITI au titre de l'exercice 2020</b></p>        |
| Convention de frais de gestion | <p>LE GABRIEL</p> <p>Président : UNITI CROISSANCE</p>                            | Prestations de maîtrise                          | <p>1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maîtrise d'ouvrage</p> <p>2° Application à compter du <b>11 mai 2015</b></p> <p>3° conditions financières : <b>5%</b> du montant TTC de la vente VEFA et payable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux</p> <p>4° <b>Produit de 0 € HT dans les comptes d'UNITI au titre de l'exercice 2021</b></p>        |
| Convention de prestation       | <p><b>SARL CESSI</b></p> <p>381 336 478</p> <p>Président : Mr Georges BESSON</p> | Prestations de conseil et d'assistance juridique | <p>1° Prestations de : recherche des contrats d'assurance, mise en place de contrats cadres, gestion des sinistres, gestion des contrats,</p> <p>2° Application à compter du <b>5 JANVIER 2014</b></p> <p>3° conditions financières : forfait mensuel de 1 700€ ht + 20% du montant TTC des primes</p> <p>4° <b>Montant facturé pour l'exercice 42 515,67 € HT par SARL CESSI à UNITI</b></p>  |
| Convention de prestation       | <p><b>SARL BLG</b></p> <p>813 129 459</p> <p>Gérant : Mr Bruno LECOQ</p>         | Prestations de gestion                           | <p>1° Prestations de : organisation et structuration du "groupe", direction administrative et financière, budgétaire, trésorerie, encadrement, gestion et suivi du personnel</p> <p>2° Application à compter du <b>2 juillet 2018</b></p> <p>3° conditions financières : forfait mensuel de 11 250 jusqu'à novembre 2021 hors frais</p> <p>4° Montant facturé pour l'exercice 121 275 € HT par SARL BLG à UNITI</p>  |