

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-S)

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 117504

## COMPTE DE RESULTAT

*Présenté en Euros*

RUBRIQUES	France	Export	31/12/2021 (12 mois)	31/12/2020 (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>

**COMPTE DE RESULTAT (SUITE)**

*Présenté en Euros*

RUBRIQUES	31/12/2021 (12 mois)	31/12/2020 (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		

## BILAN ACTIF

*Présenté en Euros*

	31/12/2021 (12 mois)			31/12/2020 (12 mois)
	Brut	Amort.Déprect°.	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
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
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
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				
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
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>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
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				
<b>CREANCES</b>				
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
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>				
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
Ecarts 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>

## BILAN PASSIF

*Présenté en Euros*

	31/12/2021 (12 mois)	31/12/2020 (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
Ecarts 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>

## **ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS**

### **PRINCIPES - REGLES ET METHODES COMPTABLES**

---

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2021 au 31/12/2021.

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 obligataire 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
- Kassandra
- 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.

**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 developpe interne	60 058	0	60 058	3 ans
Autres immobilisations incorporelles	1 688 337	0	1 688 337	Non amortiss.
Agencements locaux	70 498	33 491	37 007	de 3 à 7 ans
Materiel de bureau	8 626	6 980	1 646	de 3 à 7 ans
Materiel informatique	45 159	40 266	4 893	3 ans
Mobilier	8 844	7 335	1 509	de 7 à 10 ans
<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.

**ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS (suite)**

**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 réglementées	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		0
Dividendes							
Résultat de l'exercice					661 192		661 192
Provisions réglementées						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.

## ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS (suite)

### 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.

## ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS (suite)

### 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*

	<b>Montant</b>
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*

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

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

<b>POSTES</b>	<b>MONTANT CONCERNANT LES ENTREPRISES</b>	
	<b>liées</b>	<b>avec lesquelles la Sté a un lien de participation</b>
Avances et acomptes sur immobilisations		
Participations	15 294 663	
Créances rattachées à des participations		
Prêts		
Avances et acomptes versés sur commandes (actif 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**

<b>SOCIETES</b>	<b>CREANCES CLIENTS</b>	<b>SOCIETES</b>	<b>CREANCES CLIENTS</b>
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
AURORE / 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

<b>SOCIETES</b>	<b>AUTRES CREANCES</b>	<b>SOCIETES</b>	<b>AUTRES DETTES</b>
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	PEYMEHADE	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

**ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS (suite)**

**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 €*

<b>Produits à recevoir sur clts et comptes rattachés</b>	<b>Montant</b>
Clients - fae( 418000 )	264 000
Clients- factures a etablir( 418100 )	9 376 447
<b>TOTAL</b>	<b>9 640 447</b>

<b>Produits à recevoir sur autres créances</b>	<b>Montant</b>
Cpam - ijss a percevoir( 438700 )	901
Org. soc - remb a percevoir( 438710 )	5 586
Etat - produits a recevoir( 448700 )	12 613
<b>TOTAL</b>	<b>19 100</b>

*Charges constatées d'avance = 201 460 €*

<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>Montant</b>
Charges constat es d'avance( 486000 )	201 460
<b>TOTAL</b>	<b>201 460</b>

*Charges à payer = 675 868 €*

<b>Emprunts &amp; dettes auprès des étab. de crédit</b>	<b>Montant</b>
Banque - interets courus( 518100 )	1 842
<b>TOTAL</b>	<b>1 842</b>

<b>Emprunts &amp; dettes financières diverses</b>	<b>Montant</b>
Interets courus sur emprunts( 168880 )	9 026
<b>TOTAL</b>	<b>9 026</b>

<b>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>Montant</b>
Fournisseurs - fact. non parvenues( 408100 )	13 652
Frs - fnp cpt auxiliaires( 408200 )	416 139
<b>TOTAL</b>	<b>429 791</b>

<b>Dettes fiscales et sociales</b>	<b>Montant</b>
Dettes provis. prov congés à payer( 428200 )	105 568
Charges sociales s/cong s payer( 438200 )	44 661
Etat - flat tax à payer( 448601 )	28 665
Etat - cvaec( 448610 )	56 315
<b>TOTAL</b>	<b>235 210</b>

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

<b>Produits constatés d'avance</b>	<b>Montant</b>
Produits constatés d'avance( 487000 )	1 002 831
<b>TOTAL</b>	<b>1 002 831</b>

**ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS (suite)**

**TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS**

*Tableau*

Filiales et participations	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos
Anemone	1 000	- 858 628	100 %	140 592	0	0	- 9 829
Les Jardins d'Iris	100	- 27 336	100 %	100	100	100 800	- 9 386
Domaine des Pins	100	- 1 485 364	100 %	100	100	2 438 333	- 199 106
L'Opale	100	- 384 921	100 %	100	100	0	- 5 266
Résidence saint Julien	100	- 586 012	100 %	100	0	0	- 149 324
Résidence Diego	100	- 17 822	100 %	100	100	280 675	71 864
Kassandra	100	- 430 230	100 %	100	0	0	- 631 363
Grenade	125	- 454 221	100 %	1 886 717	1 886 717	0	5 446
Square Cristal	100	- 98 100	100 %	100	100	0	5 297
Les jardins d'Emilie	100	- 1 178 507	100 %	100	100	0	- 1 742
Amaryllis	100	- 4	100 %	100	100	0	0
Sequoia	230	2	43.48%	100	100	11 270 111	463 165
Agate	100	0	100 %	100	100	0	- 75 819
Harmony	100	0	100 %	100	100	0	- 127 962
Antares	100	- 265 876	100 %	100	100	0	- 132 524
Alhena	100	- 238 872	100 %	100	100	0	- 162 780
Draguignan Esterel	100	1 609	95 %	95	95	0	1
Oussea	100	1	100 %	100	100	0	0
L'Astilbe	100	46 545	100 %	100	100	0	572
L'Eucalyptus	100	- 26 846	100 %	100	100	0	0
Clos du Bastion	100	- 158 500	100 %	100	100	0	- 613
Le clos de Lorene	100	- 19 916	100 %	100	100	0	- 1 238
Clos de la Convention	100	- 1 857	100 %	100	100	0	3
Jardins de Cleia	100	- 549 448	100 %	100	0	9 501 469	- 617 907
Senas Alpile	100	- 900 042	100 %	90	90	0	- 52 260
Claude Monet	100	- 60 613	100 %	100	100	0	0
Clos Amandine	1 000	- 4 840 999	100 %	230	0	0	- 114 743
Toulon Esterel	100	- 747 804	100 %	100	100	12 256 519	- 1 378 133
Aurore/Uniti succession	100	- 2 391	100 %	100	100	0	- 56 521
Hibiscus/Foncière uniti	100	- 3 790	100 %	100	100	0	0
Rubis / standing seniors	100	- 2 522	100 %	100	100	0	- 1
Saint Bel Tillion	100	- 8	100 %	100	100	0	- 62 147
Clos Marion	100	- 27 782	100 %	100	100	0	1
Emeraude	100	- 243 409	100 %	100	100	0	- 2 970
Clos de Jade	100	- 1 273 943	100 %	100	100	0	- 32 868
Residence les Camélias	100	- 806 889	100 %	100	100	0	- 55 119
Begonia	1 000	- 341 668	100 %	143 093	0	0	- 3 790
Coquelicot	1 000	128 774	100 %	100 561	100 561	0	51
Uniti Nord de france	100	- 368 158	100 %	75	75	0	- 8 958
Gianni	1 000	52 902	100 %	1 430	1 430	0	1 240
Eglantine	2 648	- 734 411	100 %	1 637 325	1 637 325	0	- 3 024
Clos d'Enguerand	1 257	- 26 875	89.23%	43 006	43 006	0	15 727
Clos d'Alexandra	1 000	- 41 949	100 %	1 000	0	0	450
Mas Bedos	1 000	- 390 448	100 %	1 000	1 000	0	0
Clos Saint Jacques	1 000	- 249 063	100 %	1 000	0	0	- 2 844
Les lilas	210	- 192 568	47.62%	100	100	6 696 899	- 268 815
L'Eden	100	- 4 015	100 %	100	100	0	- 21 251

SCCV de Belbosc	1 000	- 1 000	50.10%	1 029 658	1 029 658	0	0
Le clos Verdun	100	- 962 768	99 %	295 051	295 051	8 915 941	392 089
L'Aube	100	0	100 %	100	100	0	- 59 380
Marmande	100	- 39 251	100 %	100	100	0	- 197
L'Union	600	- 700 251	99.83%	301	301	8 271 039	- 60 754
L'Oree des chênes	500	- 1	100 %	500	500	0	0
Hugo	100	1	100 %	100	100	0	0
Symbiose	100	0	100 %	100	100	0	0
L'Orée de Toulouse	100	- 535 836	100 %	110 000	110 000	5 034 391	403 780
Uniti Croissance	660 000	- 96 942	50 %	3 300 000	3 300 000	0	88 776
Oree des Pins	1 000	0	100 %	550	550	0	0
Pibrac	200	25 258	100 %	199	199	0	- 94 204
Apparte	1	- 336	100 %	1	1	0	0
Le Castel	100	- 1	100 %	100	100	0	0
Uniti Performance	100	- 54 087	100 %	100	100	473 500	- 47 938
Aquarelle	100	0	100 %	100	100	0	0
Les sens Ciel	100	0	100 %	100	100	0	0
Convergence	100	0	100 %	100	100	0	0
Florea	100	0	100 %	100	100	0	0
Orphee	100	0	100 %	100	100	0	0
Var Silver Sante	2 000	0	51 %	1 020	1 020	0	0
Emergence*	100	0	100 %	100	100	NA	NA
Hemisphere*	100	0	100 %	100	100	NA	NA
Carre des sens*	100	0	100 %	100	100	NA	NA
Peymeinade*	1 000	0	60 %	600	600	NA	NA
Première Pierre**	7 622	4 070 241	75 %	6 576 520	6 576 520	1 287 372	397 948

\* 1<sup>ère</sup> clôture 31/12/2022, aucun arrêté comptable n'a encore été réalisé à ce jour

\*\* Clôture 30/09/2021

**UNITI**  
Société anonyme au capital de 1.520.129 euros  
Siège social : 73 Boulevard Haussmann, 75008 PARIS  
789 821 535 R.C.S PARIS

**PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
ANNUELLE ET EXTRAORDINAIRE**

**EN DATE DU 28 JUIN 2022**

L'an deux mille vingt-et-un,

le 28 juin à 10 heures,

Les actionnaires de la société « UNITI », société anonyme à conseil d'administration au capital de 1.520.129 euros, divisé en 15.201.290 actions d'une valeur nominal de 0,10 euros chacune (ci-après la « Société »), se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire, au siège social sis 73 Boulevard Haussmann, 75008 PARIS, sur convocation faite par le conseil d'administration par avis inséré le 23 mai 2022 dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires n°61, le 13 juin 2022 dans le Journal Spécial des Sociétés, journal d'annonces légales.

Il a été établi une feuille de présence des votes par correspondance et des votes par procuration reçus par la Société. Sont annexés à la feuille de présence, le relevé des pouvoirs des actionnaires représentés et des formulaires de votes par correspondance reçus par la Société.

Monsieur Fabrice CAILLETTE, Co-Commissaire aux comptes titulaire, régulièrement convoqué, est présent.

Le cabinet AUDIT CPA, Co-Commissaire aux comptes, représenté par Monsieur Philippe DE REVIERS, régulièrement convoqué, est présent par voie de visio-conférence

L'Assemblée Générale est présidée par Monsieur Stéphane ORIA, en sa qualité de Président du Conseil d'administration de la Société.

Le Conseil d'administration de la Société a désigné Monsieur Bruno LECOQ et la société CESSI, représentée par Monsieur Georges BESSON, actionnaires de la Société, en qualité de scrutateurs, lesquels ont accepté cette fonction.

Le cabinet MIGUERES MOULIN, représentée par Maître Valérie BENSOUSSAN est désignée secrétaire de l'Assemblée.

La feuille de présence est arrêtée et certifiée exacte par le Bureau ainsi constitué, qui constate que les actionnaires ayant voté par correspondance ou par procuration possèdent 5.648.868 actions, auxquelles sont attachés 5.648.868 droits de vote, sur les 15.201.290 actions formant le capital social et ayant le droit de vote.

En conséquence, l'Assemblée réunissant plus du quart du capital social est régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

Le Président précise que tous les documents devant être communiqués aux actionnaires, conformément à la législation sur les sociétés commerciales, ont été tenus à leur disposition au siège social et/ou sur le site Internet de la Société dans les délais légaux et réglementaires et notamment :

- la copie de l'avis de réunion paru dans le Bulletin des Annonces légales Obligatoires n°61 du 23 mai 2022,
- la copie de l'avis de convocation paru dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires n°61 du 23 mai 2022,
- la copie du journal d'annonces légales Journal Spécial des Sociétés du 13 juin 2022, contenant l'avis de convocation,
- la copie des lettres de convocation adressées aux actionnaires titulaires d'actions nominatives,
- la copie des lettres de convocation recommandée adressées aux Commissaires aux Comptes, accompagnée des récépissés correspondants,
- le texte des résolutions soumises à l'Assemblée,
- le Rapport Financier Annuel 2021 incluant le rapport de gestion et le rapport sur le gouvernement d'entreprise,
- le rapport du Conseil d'administration sur les résolutions soumises à l'Assemblée,
- le bilan, le compte de résultat et l'annexe relatifs aux comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2021,
- le bilan, le compte de résultat et l'annexe relatifs aux comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021,
- les rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels et les comptes consolidés,
- le rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées au 31 décembre 2021.
- les rapports des Commissaires aux comptes à la présente Assemblée, et
- un exemplaire à jour des statuts de la Société.

Le Président indique que la Société a fait droit, dans les conditions légales, aux demandes de communication dont elle a été saisie. Il précise ensuite qu'il n'a été communiqué à la Société aucune demande d'inscription à l'ordre du jour de points ou de nouveaux projets de résolutions émanant des actionnaires, ni aucune question écrite à l'Assemblée.

Le Président rappelle ensuite que l'Assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour suivant :

### **ORDRE DU JOUR**

#### **I. DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

1. Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et quitus aux Administrateurs ;
2. Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ;
3. Approbation des dépenses et charges visées au 4° de l'article 39 du Code général des impôts ;

4. Affectation du résultat de l'exercice ;
5. Approbation des conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce ;
6. Autorisation à donner au Conseil d'administration en vue de l'achat par la Société de ses propres actions conformément à l'article L.22-10-62 du Code de commerce ;

## **II. DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

7. Délégation de compétence à conférer au Conseil d'administration à l'effet de décider, soit, l'émission, avec maintien du droit préférentiel, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital donnant droit à un titre de créance, soit l'incorporation au capital de bénéfices, réserves ou primes ;
8. 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 donnant droit à un titre de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription sans indication de bénéficiaires et par offre au public ;
9. 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 donnant droit à un titre de créance, par placement privé et dans la limite de 20% du capital social par an avec suppression du droit préférentiel de souscription sans indication de bénéficiaires ;
10. 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 donnant droit à un titre de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de catégories de bénéficiaires ;
11. 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 de la délégation de compétence visées à la Résolution précédente avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription selon le cas ;
12. Délégation de pouvoirs à consentir au Conseil d'administration, à l'effet de décider une augmentation du capital en numéraire réservée aux salariés adhérent d'un PEE conformément aux dispositions des articles L. 225-129-6 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du Travail, avec suppression du droit préférentiel de souscription réservée au profit des salariés de la Société ;
13. 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 ;
14. Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social de la Société par voie d'annulation d'actions ;
15. Pouvoirs pour formalités.

\*\*\*

## DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

### PREMIERE RESOLUTION

*Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et quitus aux Administrateurs*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance :

- du rapport de gestion établi par le Conseil d'administration, et
- du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

**Approuve** les comptes annuels, à savoir le bilan, le compte de résultat et l'annexe arrêtés le 31 décembre 2021, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports. En conséquence, l'Assemblée Générale donne aux membres du Conseil d'administration *quitus* et sans réserve de l'exécution de leur mandat respectif pour l'exercice écoulé.

**En conséquence, l'Assemblée Générale donne aux membres du Conseil d'administration quitus entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat respectif pour l'exercice écoulé.**

**Vote pour : 15.020.101 voix**

**Vote contre : 0 voix**

**Abstention : 0 voix**

**Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des actionnaires ayant voté par correspondance ou par procuration.**

### DEUXIEME RESOLUTION

*Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance :

- du rapport de gestion établi par le Conseil d'administration sur la situation et l'activité du Groupe, et
- du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

**Approuve** les comptes consolidés, à savoir le bilan, le compte de résultat et l'annexe arrêtés le 31 décembre 2021, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

**Vote pour : 15.020.101 voix**

**Vote contre : 0 voix**

**Abstention : 0 voix**

**Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des actionnaires ayant voté par correspondance ou par procuration.**

### **TROISIEME RESOLUTION**

*Approbation des dépenses et charges visées au 4° de l'article 39 du Code général des impôts*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'administration et du rapport des Commissaires aux comptes, statuant en application des dispositions de l'article 223 *quater* du Code général des impôts.

**Approuve** 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 qui s'élève à 45.720 euros et le montant de l'impôt sur les sociétés correspondant.

**Vote pour : 15.020.101 voix**

**Vote contre : 0 voix**

**Abstention : 0 voix**

**Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des actionnaires ayant voté par correspondance ou par procuration.**

### **QUATRIEME RESOLUTION**

*Affectation du résultat de l'exercice*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

**Approuve** la proposition du Conseil d'administration et décide d'affecter le résultat de l'exercice s'élevant à 661.192 euros comme suit :

au poste « Autres Réserves » à hauteur de 661.192 euros, qui sera ainsi porté après affectation à un solde de 2.678.796 euros.

Conformément à l'article 243 bis du Code général des impôt, l'Assemblée Générale rappelle qu'aucun dividende n'a été versé au cours des trois derniers exercices.

**Vote pour : 15.020.101 voix**

**Vote contre : 0 voix**

**Abstention : 0 voix**

**Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des actionnaires ayant voté par correspondance ou par procuration.**

### **CINQUIEME RESOLUTION**

*Approbation des conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport spécial des Commissaires aux comptes,

**Approuve** les conclusions du rapport présenté par les Commissaires aux comptes en application de l'article L. 225-38 du Code de commerce sur les conventions soumises à autorisation ainsi que les conventions qui y sont mentionnées.

**Approuve par la suite**, la convention visée par l'article L. 225-38 du Code de commerce conclue entre les Etablissements ORIA, représentée par son Président Monsieur Stéphane ORIA, et la Société.

**Approuve également**, la convention visée par l'article L. 225-38 du Code de commerce conclue entre la SARL BLG, représentée par son gérant Monsieur Bruno LECOQ, et la Société.

**Approuve enfin**, la convention visée par l'article L. 225-38 du Code de commerce conclue entre la SARL CESSI, représentée par son gérant Monsieur Georges BESSON, et la Société.

Il est précisé que les actionnaires concernés par la conclusion de ces conventions ne peuvent pas prendre part au vote de la présente résolution.

**Vote pour : 6.260.166 voix**

**Vote contre : 0 voix**

**Abstention : 0 voix**

**Exclusions : 8.759.935 voix**

**Les personnes intéressées ne prenant pas part au vote, cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité des actionnaires ayant voté par correspondance ou par procuration.**

#### **SIXIEME RESOLUTION**

*Autorisation à donner au Conseil d'administration en vue de l'achat par la Société de ses propres actions conformément à l'article L.22-10-62 du Code de commerce*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, et conformément au Règlement européen n°596/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 et aux dispositions de l'article L.22-10-62 et suivants du Code de commerce,

**Autorise** le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, à acheter ou à faire acheter, en une ou plusieurs fois les actions de la Société, portant sur un nombre d'actions n'excédant pas 10% du capital social de la Société (à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement).

**Décide** que le rachat par la Société de ses propres actions aura pour finalité :

- la mise en œuvre de plans d'option d'achat d'actions, de plans d'attributions gratuite d'actions, d'opérations d'actionnariat salarié réservé aux adhérents à un plan d'épargne d'entreprise, conformément aux dispositions légales en vigueur, ou d'allocation d'actions au profit des salariés et/ou dirigeants mandataires sociaux de la Société et des sociétés qui lui sont liées ;
- la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;
- leur utilisation dans le cadre de toute opération de couverture des engagements de la Société au titre d'instruments financiers portant notamment sur l'évolution du cours des actions de la Société ;
- la conservation des actions et leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, fusion, scission ou apport ;
- l'annulation totale ou partielle des actions par voie de réduction du capital social (notamment en vue d'optimiser la gestion de la trésorerie, la rentabilité des fonds propres ou le résultat par action), sous réserve de l'adoption par la présente Assemblée Générale de la 14<sup>ème</sup> Résolution ci-après ;

- l'animation du marché des actions dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de service d'investissement, en conformité avec la Charte de déontologie reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers ;
- la mise en œuvre de toute pratique de marché qui viendrait à être autorisée par l'AMF et, plus généralement, la réalisation de toutes opérations conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

**Fixe** comme suit les modalités de cet achat :

Le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat d'actions s'élève à un million d'euros (1.000.000 €), net de frais. Ces opérations d'achat, de cession, d'échange ou de transfert pourront être effectuées par tous moyens, c'est-à-dire sur le marché ou de gré à gré, dans les limites prévues par la réglementation en vigueur. Ces opérations pourront intervenir à tout moment, dans le respect de la réglementation en vigueur, y compris en période d'offre publique, sous réserves des dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Il est précisé (i) qu'un montant maximum de 5% des actions composant le capital social de la Société pourra être affecté en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, scission ou apport, et (ii) qu'en cas d'acquisition dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10% du montant du capital social mentionnée ci-dessus correspondra au nombre d'actions achetées déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de la présente autorisation. Le prix maximum d'achat par action par la Société de ses propres actions ne devra pas excéder cinq euros (5 €). Il est précisé qu'en cas d'opération sur le capital, notamment par incorporation de réserves et/ou de division ou de regroupement des actions, ce prix sera ajusté par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital social avant l'opération et du nombre après l'opération.

**Délègue** au Conseil d'administration, en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, de division, de regroupement de titres et de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, le pouvoir d'ajuster les prix d'achat et de vente susvisés afin de tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

**Donne** tout pouvoir au Conseil d'administration, sous réserve du strict respect des textes légaux et réglementaires, avec faculté de subdélégation afin de :

- juger de l'opportunité de lancer un programme de rachat ;
- déterminer les conditions et modalités du programme de rachat dont notamment le prix des actions achetées ;
- effectuer par tout moyen l'acquisition, la cession ou le transfert de ces actions, passer tous ordres en bourse,
- affecter ou réaffecter les actions acquises aux différents objectifs poursuivis dans les conditions légales et réglementaires applicables ;
- conclure tout accords en vue notamment de la tenue des registres d'achats et de vente d'actions, effectuer toutes déclaration auprès de l'AMF et tout autre organisme ;
- remplir toutes finalités ;

- établir et publier le communiqué d'information relatif à la mise en place du programme de rachat ; et
- d'une manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire pour exécuter et mettre en œuvre la présente décision.

**Fixe** à dix-huit (18) mois, à compter du jour de la présente Assemblée Générale, la durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente Résolution, soit jusqu'au 28 décembre 2023, date à laquelle elle sera considérée comme caduque si le Conseil d'administration n'en a pas fait usage.

Le Conseil d'administration donnera aux actionnaires réunis en Assemblée Générale annuelle, dans le rapport prévu à l'article L. 225-100 combiné avec L.22-10-35 et L.22-10-36 du Code de commerce et conformément à l'article L. 225-211 et L.22-10-62 du Code de commerce, les informations relatives à la réalisation des opérations d'achat d'actions autorisées par l'Assemblée Générale, notamment le nombre et le prix des actions ainsi acquises, le volume des actions utilisées.

**Décide** que la présente autorisation privera d'effet la délégation antérieure ayant le même objet.

**Vote pour : 15.020.101 voix**

**Vote contre : 0 voix**

**Abstention : 0 voix**

**Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des actionnaires ayant voté par correspondance ou par procuration.**

## **DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

### **SEPTIEME RESOLUTION**

*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 donnant droit à un titre de créance, soit l'incorporation au capital de bénéfices, réserves ou primes*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions de l'article L225-129 et suivants du Code de commerce, notamment des articles L. 225-129-2, L. 225-130 et L. 228-92 et L. 228-93 dudit Code de commerce.

**Délègue** au Conseil d'administration sa compétence, avec faculté de subdélégation au Directeur Général, à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, en euros ou en monnaie étrangère ou en toute autre unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies, à une ou plusieurs augmentations de capital :

- par l'émission, sur le marché français et/ou international, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires de la Société et/ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à tout moment ou à date fixe, au capital de la Société, ou des sociétés qui possèderaient directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou de sociétés dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, ou donnant droit à un titre de créance, par souscription soit en espèces soit par compensation de créances, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière ;

- et/ou par incorporation au capital de tout ou partie des bénéfices, réserves ou primes dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible et sous forme d'attribution d'actions ordinaires gratuites ou d'élévation du nominal des actions existantes ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés,

étant précisé que l'émission d'actions de préférence est strictement exclue de la présente délégation.

**Décide** de fixer comme suit les limites des montants des émissions autorisées en cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation :

- le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation est fixé à un million d'euros (1.000.000 €) ou en toute autre unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies, étant précisé que le montant nominal total de ces augmentations de capital s'imputera sur le montant du plafond global prévue à la 13<sup>ème</sup> Résolution de la présente Assemblée Générale. A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement, en cas d'opérations financières nouvelles pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
- le montant nominal des obligations et autres titres de créances donnant accès au capital susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder vingt-cinq millions d'euros (25.000.000 €) ou en toute autre unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies, étant précisé que le montant nominal total de ces obligations ou autres titres de créances s'imputera sur le plafond applicable aux obligations ou autres titres de créances fixé par la 13<sup>ème</sup> Résolution de la présente Assemblée Générale,

**Fixe** à vingt-six (26) mois, à compter du jour de la présente Assemblée Générale, la durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente résolution, soit jusqu'au 28 août 2024, date à laquelle elle sera considérée comme caduque si le Conseil d'administration n'en a pas fait usage.

En cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation :

- décide que la ou les émissions seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible proportionnellement au nombre d'actions alors détenues par eux dans les conditions prévues à l'article L.225-132 du Code de commerce ;
- prend acte que le Conseil d'administration aura la faculté d'instituer un droit de souscription à titre réductible ;
- prend acte et décide, en tant que de besoin, que dans le cas d'émissions d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies, si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'administration pourra utiliser, dans les conditions prévues par la loi et dans l'ordre qu'il déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après :
  - limiter l'émission au montant des souscriptions, à la condition que celui-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'émission décidée,
  - répartir librement tout ou partie des actions ou, dans le cas de valeurs mobilières lesdites valeurs mobilières, dont l'émission a été décidée mais n'ayant pas été souscrites à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible,

- offrir au public, par offre au public de titres financiers, tout ou partie des actions ou, dans le cas des valeurs mobilières donnant accès au capital, desdites valeurs mobilières non souscrites, sur le marché français et/ou autres à l'étranger et/ou sur le marché international,
- décide que le Conseil d'administration pourra, d'office et dans tous les cas, limiter l'émission décidée au montant atteint lorsque les actions et/ou autres valeurs mobilières non souscrites représentent moins de 3% de ladite émission ;
- prend acte et décide en tant que besoin, qu'en cas d'usage de la présente délégation de compétence, la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital emportera de plein droit au profit des porteurs, renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit, conformément aux dispositions de l'article L. 225-132 du Code de commerce ;
- décide, conformément aux dispositions de l'article L. 225-130 et L.22-10-50 du Code de commerce, que les droits formant rompus ne seront pas négociables ni cessibles et que les titres correspondant seront vendus ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits au plus tard trente (30) jours après la date d'inscription à leur compte du nombre entier de titres attribués ;

**Précise** que les opérations visées dans la présente résolution pourront être effectuées à tout moment, y compris en période d'offre publique sur les titres de la Société, dans le respect des dispositions législatives et réglementaires,

**Décide** que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre, ou non, ainsi que celui d'y surseoir le cas échéant, la présente délégation de compétence dans les conditions légales ainsi que dans les limites et conditions précisées ci-dessus à l'effet notamment de :

- décider l'augmentation de capital et déterminer les valeurs mobilières à émettre et, de manière plus générale, décider les émissions dans le cadre de la présente délégation ;
- décider le montant de l'augmentation de capital, le prix d'émission ainsi que le montant de la prime qui pourra, le cas échéant, être demandée à l'émission ;
- déterminer les dates et modalités de l'augmentation de capital, la nature et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer, et de décider en outre, dans le cas d'obligations ou d'autres titres de créances donnant accès au capital de la Société, de leur caractère subordonné ou non (et, le cas échéant, de leur rang de subordination conformément aux dispositions de l'article L. 228-97 du Code de commerce), fixer leur taux d'intérêt (notamment intérêt à taux fixe ou variable ou à coupon zéro ou indexé), leur durée (déterminée ou indéterminée), et les autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ; ces titres pourraient être assortis de bons donnant droit à l'attribution, à l'acquisition ou à la souscription d'obligations ou d'autres valeurs mobilières représentatives de créances, ou prendre la forme d'obligations complexes au sens entendu par les autorités boursières ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables ;
- déterminer le mode de libération des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre ou des titres à émettre ;
- fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou aux valeurs mobilières à émettre et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions ordinaires nouvelles (c'est-à-dire les éventuels titres sous-jacents) porteront jouissance, déterminer les modalités d'exercice des droits, le cas échéant, à conversion, échange,

remboursement, y compris par remise d'actifs de la Société tels que les actions ou valeurs mobilières déjà émises par la Société, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de l'augmentation de capital ;

- prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés à ces titres en conformité avec les dispositions légales et réglementaires pendant un délai maximum de trois mois ;
- à sa seule initiative, imputer les frais d'augmentation de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation de capital ;
- fixer, et procéder à tout ajustement, afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tout autre actif, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
- constater la réalisation de chaque augmentation de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts ;
- d'une manière générale passer toute convention, notamment pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation, ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés.

Les modalités définitives des opérations réalisées en vertu de la présente autorisation feront l'objet d'un rapport complémentaire, conforme aux prescriptions de l'article L. 225-129-5 du Code de commerce, que le Conseil d'administration établira au moment où il fera usage de la délégation de compétence à lui conférer par la présente Assemblée Générale. Les Commissaires aux comptes établiront également un rapport complémentaire à cette occasion.

**Décide** que la présente autorisation privera d'effet la délégation antérieure ayant le même objet

**Vote pour : 15.020.101 voix**

**Vote contre : 0 voix**

**Abstention : 0 voix**

**Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité des deux tiers des actionnaires ayant vote par correspondance ou par procuration.**

#### **HUITIEME RESOLUTION**

*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 donnant droit à un titre de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription sans indication de bénéficiaires et par offre au public*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions de l'article L225-129 et

suivants du Code de commerce, notamment des articles L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136 et L. 228-91 dudit Code de commerce.

**Délègue** au Conseil d'administration sa compétence, avec faculté de subdélégation au Directeur Général, à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera à l'émission, sur le marché français et/ou international, en offrant des titres financiers au public avec suppression du droit préférentiel de souscription de bénéficiaires, en euros ou en monnaie étrangère ou en toute autre unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies, d'actions ordinaires de la Société et/ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à tout moment ou à date fixe, au capital de la Société, ou des sociétés qui possèderaient directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou de sociétés dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, ou donnant droit à un titre de créance, par souscription soit en espèces soit par compensation de créances, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière, les valeurs mobilières représentatives des créances pouvant émises avec ou sans garantie, sous les formes, taux et conditions que le Conseil d'administration jugera convenables ;

étant précisé que l'émission d'actions de préférence est strictement exclue de la présente délégation.

**Décide** de fixer comme suit les limites des montants des émissions autorisées en cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation :

- le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation est fixé à un million d'euros (1.000.000 €) ou en toute autre unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies, étant précisé que le montant nominal total de ces augmentations de capital s'imputera sur le montant du plafond global prévue à la 13<sup>ème</sup> Résolution de la présente Assemblée Générale. A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement, en cas d'opérations financières nouvelles pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
- le montant nominal des obligations et autres titres de créances donnant accès au capital susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder vingt-cinq millions d'euros (25.000.000 €) ou en toute autre unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies, étant précisé que le montant nominal total de ces obligations ou autres titres de créances s'imputera sur le plafond applicable aux obligations ou autres titres de créances fixé par la 13<sup>ème</sup> Résolution de la présente Assemblée Générale,

**Décide** de supprimer, sans indication de bénéficiaires, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions, autres valeurs mobilières et à tous les titres pouvant être émis en application de la présente résolution, en laissant toutefois au Conseil d'administration la faculté d'instituer au profit des actionnaires, sur tout ou partie des émissions, un droit de priorité pour les souscrire pendant le délai et selon les termes qu'il fixera conformément aux dispositions de l'article L. 225-35 du Code de commerce, cette priorité ne donnant pas lieu à la création de droits négociables, mais pouvant être exercée tant à titre irréductible que réductible.

**Prend acte et décide** en tant que besoin, qu'en cas d'usage de la présente délégation de compétence, la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital emportera de plein droit au profit des porteurs, renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit, conformément aux dispositions de l'article L. 225-132 du Code de commerce.

**Décide** que la présente délégation de compétence est conférée au Conseil d'administration pour une durée de vingt-six (26) mois, à compter du jour de la présente Assemblée Générale, soit jusqu'au 28

août 2024, date à laquelle elle sera considérée comme caduque si le Conseil d'administration n'en a pas fait usage.

**Décide** que :

- pour les augmentations de capital, le prix d'émission des actions nouvelles sera fixé par le Conseil d'administration conformément aux dispositions des articles L. 225-136-2 et R. 22-10-32 du Code de commerce et devra être au moins égal à la moyenne pondérée par les volumes des cinq dernières séances de bourse précédant sa fixation, diminuée le cas échéant d'une décote maximale de 30%, après correction de cette moyenne en cas de différence sur les dates de jouissance, étant toutefois précisé que si lors de l'utilisation de la présente délégation, les actions de la Société étaient admises aux négociations sur un marché réglementé, le prix serait fixé conformément aux dispositions de l'articles L. 225-136, 1° et R. 22-10-32 du Code de commerce,
- pour les valeurs mobilières donnant accès au capital, le prix d'émission sera fixé par le Conseil d'administration de telle manière que les sommes perçues immédiatement par la Société lors de l'émission des valeurs mobilières en cause, augmentées des sommes susceptibles d'être perçues ultérieurement par la Société pour chaque action attachée et/ou sous-jacente aux valeurs mobilières émises, soient au moins égales au prix minimum prévu ci-dessus ,
- la conversion, le remboursement et la transformation en actions de chaque valeur mobilière donnant accès au capital se fera, compte tenu de la valeur nominale de la dite valeur mobilière, en un nombre d'actions tel que la somme perçue par la Société, pour chaque action, soit au moins égale au prix minimum visé ci-dessus.

Il est toutefois précisé que dans l'hypothèse de l'admission des actions de la Société sur un marché réglementé, le prix minimum dont il est fait référence aux trois alinéas ci-dessus devra être au moins égal au prix minimum prévu par les dispositions légales et réglementaires en vigueur applicables aux sociétés dont les actions sont admises sur un marché réglementé.

**Décide** que les actions nouvelles émises au titre des augmentations de capital seront complètement assimilées aux actions ordinaires anciennes et soumises à toutes les dispositions des statuts et aux décisions des assemblées générales.

**Précise** que les opérations visées dans la présente résolution pourront être effectuées à tout moment, y compris en période d'offre publique sur les titres de la Société, dans le respect des dispositions législatives et réglementaires,

**Décide** que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre, ou non, ainsi que celui d'y surseoir le cas échéant, la présente délégation de compétence dans les conditions légales ainsi que dans les limites et conditions précisées ci-dessus à l'effet notamment de :

- décider l'augmentation de capital et déterminer les valeurs mobilières à émettre et, de manière plus générale, décider les émissions dans le cadre de la présente délégation ;
- décider le montant de l'augmentation de capital ;
- fixer le prix d'émission ainsi que le montant de la prime qui pourra, le cas échéant, être demandée à l'émission, dans le cadre des limites posées par la présente résolution ;

- déterminer les dates et modalités de l’augmentation de capital, la nature et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer, et de décider en outre, dans le cas d’obligations ou d’autres titres de créances donnant accès au capital de la Société, de leur caractère subordonné ou non (et, le cas échéant, de leur rang de subordination conformément aux dispositions de l’article L. 228-97 du Code de commerce), fixer leur taux d’intérêt (notamment intérêt à taux fixe ou variable ou à coupon zéro ou indexé), leur durée (déterminée ou indéterminée), et les autres modalités d’émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d’amortissement ; ces titres pourraient être assortis de bons donnant droit à l’attribution, à l’acquisition ou à la souscription d’obligations ou d’autres valeurs mobilières représentatives de créances, ou prendre la forme d’obligations complexes au sens entendu par les autorités boursières ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables ;
- décider, dans l’hypothèse où les souscriptions n’ont pas absorbé la totalité de l’émission, de limiter le montant de l’augmentation de capital au montant de souscriptions reçues sous condition que celui-ci atteigne au moins les trois-quarts de l’émission décidée ;
- déterminer le mode de libération des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre ou des titres à émettre ;
- fixer, s’il y a lieu, les modalités d’exercice des droits attachés aux actions ou aux valeurs mobilières à émettre et, notamment arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions ordinaires nouvelles (c’est-à-dire les éventuels titres sous-jacents) porteront jouissance, déterminer les modalités d’exercice des droits, le cas échéant, à conversion, échange, remboursement, y compris par remise d’actifs de la Société tels que les actions ou valeurs mobilières déjà émises par la Société, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de l’augmentation de capital ;
- prévoir la faculté de suspendre éventuellement l’exercice des droits attachés à ces titres en conformité avec les dispositions légales et réglementaires pendant un délai maximum de trois mois ;
- à sa seule initiative, imputer les frais d’augmentation de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation de capital ;
- fixer, et procéder à tout ajustement, afin de prendre en compte l’incidence d’opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du nominal de l’action, d’augmentation de capital par incorporation de réserves, d’attribution gratuite d’actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tout autre actif, d’amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
- constater la réalisation de chaque augmentation de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts ; et

A  
B

- d'une manière générale passer toute convention, notamment pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation, ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés.

Les modalités définitives des opérations réalisées en vertu de la présente autorisation feront l'objet d'un rapport complémentaire, conforme aux prescriptions de l'article L. 225-129-5 du Code de commerce, que le Conseil d'administration établira au moment où il fera usage de la délégation de compétence à lui conférer par la présente Assemblée Générale. Les Commissaires aux comptes établiront également un rapport complémentaire à cette occasion.

**Décide** que la présente autorisation privera d'effet la délégation antérieure ayant le même objet.

**Vote pour : 14.868.903 voix**

**Vote contre : 151.198 voix**

**Abstention : 0 voix**

**Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité des deux tiers des actionnaires ayant vote par correspondance ou par procuration.**

#### **NEUVIEME RESOLUTION**

*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 donnant droit à un titre de créance, par placement privé et dans la limite de 20% du capital social par an avec suppression du droit préférentiel de souscription sans indication de bénéficiaires*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions de l'article L225-129 et suivants du Code de commerce, notamment des articles L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136 et L. 228-91 dudit Code de commerce.

**Délègue** au Conseil d'administration sa compétence, avec faculté de subdélégation au Directeur Général, à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera à l'émission, par une offre visée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, avec suppression du droit préférentiel de souscription sans indication de bénéficiaires, en euros ou en monnaie étrangère ou en toute autre unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies, d'actions ordinaires de la Société et/ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à tout moment ou à date fixe, au capital de la Société, ou des sociétés qui possèderaient directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou de sociétés dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, ou donnant droit à un titre de créance, par souscription soit en espèces soit par compensation de créances, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière, les valeurs mobilières représentatives des créances pouvant émisées avec ou sans garantie, sous les formes, taux et conditions que le Conseil d'administration jugera convenables ;

étant précisé que l'émission d'actions de préférence est strictement exclue de la présente délégation.

**Décide** de fixer comme suit les limites des montants des émissions autorisées en cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation :

- le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation est fixé à un million d'euros (1.000.000 €) ou en toute autre unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies, étant précisé que le montant nominal total de ces augmentations de capital (i) sera limité à 20% du capital par an (apprécié à la date de mise en œuvre de la délégation) et (ii) s'imputera sur le montant du plafond global prévue à la 13<sup>ème</sup> Résolution de la présente Assemblée Générale. A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaire à émettre pour préserver, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;
- le montant nominal des obligations et autres titres de créances donnant accès au capital susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder vingt-cinq millions d'euros (25.000.000 €) ou en toute autre unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies, étant précisé que le montant nominal total de ces obligations ou autres titres de créances s'imputera sur le plafond applicable aux obligations ou autres titres de créances fixé par la 13<sup>ème</sup> Résolution de la présente Assemblée Générale,

**Décide** de supprimer, sans indication de bénéficiaires, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions, autres valeurs mobilières et à tous les titres pouvant être émis en application de la présente résolution,

**Décide** que les émissions susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente résolution pourront l'être par des offres à des investisseurs qualifiés ou à un cercle restreint d'investisseurs au sens du 1<sup>o</sup> de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier.

**Prend acte et décide** en tant que besoin, qu'en cas d'usage de la présente délégation de compétence, la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital emportera de plein droit au profit des porteurs, renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit, conformément aux dispositions de l'article L. 225-132 du Code de commerce.

**Décide** que la présente délégation de compétence est conférée au Conseil d'administration pour une durée de vingt-six (26) mois, à compter du jour de la présente Assemblée Générale, soit jusqu'au 28 aout 2024, date à laquelle elle sera considérée comme caduque si le Conseil d'administration n'en a pas fait usage.

**Décide** que :

- pour les augmentations de capital, le prix d'émission des actions nouvelles sera fixé par le Conseil d'administration conformément aux dispositions des articles L.225-136-2 et R. 22-10-32 du Code de commerce et devra être au moins égal à la moyenne pondérée par les volumes des cinq dernières séances de bourse précédant sa fixation, diminuée le cas échéant d'une décote maximale de 30%, après correction de cette moyenne en cas de différence sur les dates de jouissance, étant toutefois précisé que si lors de l'utilisation de la présente délégation, les actions de la Société étaient admises aux négociations sur un marché réglementé, le prix serait fixé conformément aux dispositions de l'articles L. 225-136, 1<sup>o</sup> et R. 22-10-32 du Code de commerce,
- pour les valeurs mobilières donnant accès au capital, le prix d'émission sera fixé par le Conseil d'administration de telle manière que les sommes perçues immédiatement par la Société lors de l'émission des valeurs mobilières en cause, augmentées des sommes susceptibles d'être perçues ultérieurement par la Société pour chaque action attachée et/ou sous-jacente aux valeurs mobilières émises, soient au moins égales au prix minimum prévu ci-dessus ,

- la conversion, le remboursement et la transformation en actions de chaque valeur mobilière donnant accès au capital se fera, compte tenu de la valeur nominale de la dite valeur mobilière, en un nombre d'actions tel que la somme perçue par la Société, pour chaque action, soit au moins égale au prix minimum visé ci-dessus.

Il est toutefois précisé que dans l'hypothèse de l'admission des actions de la Société sur un marché réglementé, le prix minimum dont il est fait référence aux trois alinéas ci-dessus devra être au moins égal au prix minimum prévu par les dispositions légales et réglementaires en vigueur applicables aux sociétés dont les actions sont admises sur un marché réglementé.

**Décide** que les actions nouvelles émises au titre des augmentations de capital seront complètement assimilées aux actions ordinaires anciennes et soumises à toutes les dispositions des statuts et aux décisions des assemblées générales.

**Précise** que les opérations visées dans la présente résolution pourront être effectuées à tout moment, y compris en période d'offre publique sur les titres de la Société, dans le respect des dispositions législatives et réglementaires,

**Décide** que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre, ou non, ainsi que celui d'y surseoir le cas échéant, la présente délégation de compétence dans les conditions légales ainsi que dans les limites et conditions précisées ci-dessus à l'effet notamment de :

- décider l'augmentation de capital et déterminer les valeurs mobilières à émettre et, de manière plus générale, décider les émissions dans le cadre de la présente délégation ;
- décider le montant de l'augmentation de capital ;
- fixer le prix d'émission ainsi que le montant de la prime qui pourra, le cas échéant, être demandée à l'émission, dans le cadre des limites posées par la présente résolution ;
- déterminer les dates et modalités de l'augmentation de capital, la nature et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer, et de décider en outre, dans le cas d'obligations ou d'autres titres de créances donnant accès au capital de la Société, de leur caractère subordonné ou non (et, le cas échéant, de leur rang de subordination conformément aux dispositions de l'article L. 228-97 du Code de commerce), fixer leur taux d'intérêt (notamment intérêt à taux fixe ou variable ou à coupon zéro ou indexé), leur durée (déterminée ou indéterminée), et les autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ; ces titres pourraient être assortis de bons donnant droit à l'attribution, à l'acquisition ou à la souscription d'obligations ou d'autres valeurs mobilières représentatives de créances, ou prendre la forme d'obligations complexes au sens entendu par les autorités boursières ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables ;
- décider, dans l'hypothèse où les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, de limiter le montant de l'augmentation de capital au montant de souscriptions reçues sous condition que celui-ci atteigne au moins les trois-quarts de l'émission décidée ;
- déterminer le mode de libération des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre ou des titres à émettre ;

- fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou aux valeurs mobilières à émettre et, notamment arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions ordinaires nouvelles (c'est-à-dire les éventuels titres sous-jacents) porteront jouissance, déterminer les modalités d'exercice des droits, le cas échéant, à conversion, échange, remboursement, y compris par remise d'actifs de la Société tels que les actions ou valeurs mobilières déjà émises par la Société, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de l'augmentation de capital ;
- prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés à ces titres en conformité avec les dispositions légales et réglementaires pendant un délai maximum de trois mois ;
- à sa seule initiative, imputer les frais d'augmentation de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation de capital ;
- fixer, et procéder à tout ajustement, afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tout autre actif, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
- constater la réalisation de chaque augmentation de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts ;
- d'une manière générale passer toute convention, notamment pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation, ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés.

Les modalités définitives des opérations réalisées en vertu de la présente autorisation feront l'objet d'un rapport complémentaire, conforme aux prescriptions de l'article L. 225-129-5 du Code de commerce, que le Conseil d'administration établira au moment où il fera usage de la délégation de compétence à lui conférer par la présente Assemblée Générale. Les Commissaires aux comptes établiront également un rapport complémentaire à cette occasion.

**Décide** que la présente autorisation privera d'effet la délégation antérieure ayant le même objet

**Vote pour : 14.868.903 voix**

**Vote contre : 151.198 voix**

**Abstention : 0 voix**

**Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité des deux tiers des actionnaires ayant vote par correspondance ou par procuration.**

## **DIZIEME RESOLUTION**

*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 donnant droit à un titre de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de catégories de bénéficiaires*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions de l'article L225-129 et suivants du Code de commerce, notamment des articles L. 225-129-2, L. 225-130 et L. 228-92 et L. 228-93 dudit Code de commerce.

**Délègue** au Conseil d'administration sa compétence, avec faculté de subdélégation au Directeur Général, à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera à l'émission, sur le marché français et/ou international, en offrant des titres financiers au public avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, en euros ou en monnaie étrangère ou en toute autre unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies, d'actions ordinaires de la Société et/ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à tout moment ou à date fixe, au capital de la Société, ou des sociétés qui possèderaient directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou de sociétés dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, ou donnant droit à un titre de créance, par souscription soit en espèces soit par compensation de créances, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière, les valeurs mobilières représentatives des créances pouvant émises avec ou sans garantie, sous les formes, taux et conditions que le Conseil d'administration jugera convenables ;

étant précisé que l'émission d'actions de préférence est strictement exclue de la présente délégation.

**Décide** de fixer comme suit les limites des montants des émissions autorisées en cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation :

- le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation est fixé à un million d'euros (1.000.000 €) ou en toute autre unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies, étant précisé que le montant nominal total de ces augmentations de capital s'imputera sur le montant du plafond global prévue à la 13<sup>ème</sup> Résolution de la présente Assemblée Générale. A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement, en cas d'opérations financières nouvelles pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
- le montant nominal des obligations et autres titres de créances donnant accès au capital susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder vingt-cinq millions d'euros (25.000.000 €) ou en toute autre unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies, étant précisé que le montant nominal total de ces obligations ou autres titres de créances s'imputera sur le plafond applicable aux obligations ou autres titres de créances fixé par la 13<sup>ème</sup> Résolution de la présente Assemblée Générale,

**Prend acte et décide** en tant que besoin, qu'en cas d'usage de la présente délégation de compétence, la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital emportera de plein droit au profit des porteurs, renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit, conformément aux dispositions de l'article L. 225-132 du Code de commerce.

**Décide** que la présente délégation de compétence est conférée au Conseil d'administration pour une durée de dix-huit (18) mois, à compter du jour de la présente Assemblée Générale, soit jusqu'au 28

décembre 2023, date à laquelle elle sera considérée comme caduque si le Conseil d'administration n'en a pas fait usage.

**Décide** de supprimer, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions, autres valeurs mobilières et titres de créances pouvant être émis en application de la présente résolution, au profit de catégories de bénéficiaires des actions ou valeurs mobilières à émettre à savoir :

- des sociétés d'investissements et fonds d'investissements de droit français ou de droit étranger investissant dans le secteur de immobilier ; et
- des sociétés industrielles investissant dans le secteur immobilier.

Le Conseil d'administration fixera la liste précise des bénéficiaires de cette augmentation de capital et/ou émissions de valeurs mobilières réservées au sein de cette ou ces catégories de personnes et le nombre de titres à attribuer à chacun d'eux.

**Décide que :**

- pour les augmentations de capital, le prix d'émission des actions nouvelles (lesquelles seront assimilées aux actions anciennes, ainsi qu'il est précisé au paragraphe ci-après) sera fixé par le Conseil d'administration conformément aux dispositions des articles L. 225-138-II et R. 225-114 du Code de commerce et devra être au moins égal à la moyenne pondérée par les volumes des cinq dernières séances de bourse précédant sa fixation, diminuée le cas échéant d'une décote maximale de 30%, après correction de cette moyenne en cas de différence sur les dates de jouissance,
- pour les valeurs mobilières donnant accès au capital, le prix d'émission sera fixé par le Conseil d'administration de telle manière que les sommes perçues immédiatement par la Société lors de l'émission des valeurs mobilières en cause, augmentées des sommes susceptibles d'être perçues ultérieurement par la Société pour chaque action attachée et/ou sous-jacente aux valeurs mobilières émises, soient au moins égales au prix minimum prévu ci-dessus ,
- la conversion, le remboursement et la transformation en actions de chaque valeur mobilière donnant accès au capital se fera, compte tenu de la valeur nominale de la dite valeur mobilière, en un nombre d'actions tel que la somme perçue par la Société, pour chaque action, soit au moins égale au prix minimum visé ci-dessus.

Il est toutefois précisé que dans l'hypothèse de l'admission des actions de la Société sur un marché réglementé, le prix minimum dont il est fait référence aux trois alinéas ci-dessus devra être au moins égal au prix minimum prévu par les dispositions légales et réglementaires en vigueur applicables aux sociétés dont les actions sont admises sur un marché réglementé.

**Décide** que les actions nouvelles émises au titre des augmentations de capital seront complètement assimilées aux actions ordinaires anciennes et soumises à toutes les dispositions des statuts et aux décisions des assemblées générales.

**Précise** que les opérations visées dans la présente résolution pourront être effectuées à tout moment, y compris en période d'offre publique sur les titres de la Société, dans le respect des dispositions législatives et réglementaires,

**Décide** que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre, ou non, ainsi que celui d'y surseoir le cas échéant, la présente délégation de compétence dans les conditions légales ainsi que dans les limites et conditions précisées ci-dessus à l'effet notamment de :

- décider l'augmentation de capital et déterminer les valeurs mobilières à émettre et, de manière plus générale, décider les émissions dans le cadre de la présente délégation ;
- décider le montant de l'augmentation de capital ;
- fixer le prix d'émission ainsi que le montant de la prime qui pourra, le cas échéant, être demandée à l'émission, dans le cadre des limites posées par la présente résolution ;
- déterminer les dates et modalités de l'augmentation de capital, la nature et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer, et de décider en outre, dans le cas d'obligations ou d'autres titres de créances donnant accès au capital de la Société, de leur caractère subordonné ou non (et, le cas échéant, de leur rang de subordination conformément aux dispositions de l'article L. 228-97 du Code de commerce), fixer leur taux d'intérêt (notamment intérêt à taux fixe ou variable ou à coupon zéro ou indexé), leur durée (déterminée ou indéterminée), et les autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ; ces titres pourraient être assortis de bons donnant droit à l'attribution, à l'acquisition ou à la souscription d'obligations ou d'autres valeurs mobilières représentatives de créances, ou prendre la forme d'obligations complexes au sens entendu par les autorités boursières ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables ;
- décider, dans l'hypothèse où les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, de limiter le montant de l'augmentation de capital au montant de souscriptions reçues sous condition que celui-ci atteigne au moins les trois-quarts de l'émission décidée ;
- déterminer le mode de libération des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre ou des titres à émettre ;
- fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou aux valeurs mobilières à émettre et, notamment arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions ordinaires nouvelles (c'est-à-dire les éventuels titres sous-jacents) porteront jouissance, déterminer les modalités d'exercice des droits, le cas échéant, à conversion, échange, remboursement, y compris par remise d'actifs de la Société tels que les actions ou valeurs mobilières déjà émises par la Société, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de l'augmentation de capital ;
- prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés à ces titres en conformité avec les dispositions légales et réglementaires pendant un délai maximum de trois mois ;
- à sa seule initiative, imputer les frais d'augmentation de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation de capital ;
- fixer, et procéder à tout ajustement, afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tout autre actif, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, et fixer les modalités selon

*M* *G*

lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital ;

- constater la réalisation de chaque augmentation de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts ;
- d'une manière générale passer toute convention, notamment pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation, ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés, procéder à toutes formalités et déclarations, requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation et la bonne fin de cette émission et, en général, faire le nécessaire.

Les modalités définitives des opérations réalisées en vertu de la présente autorisation feront l'objet d'un rapport complémentaire, conforme aux prescriptions de l'article L. 225-129-5 du Code de commerce, que le Conseil d'administration établira au moment où il fera usage de la délégation de compétence à lui conférer par la présente Assemblée Générale. Les Commissaires aux comptes établiront également un rapport complémentaire à cette occasion.

**Décide** que la présente autorisation privera d'effet la délégation antérieure ayant le même objet.

**Vote pour : 14.868.903 voix**

**Vote contre : 151.198 voix**

**Abstention : 0 voix**

**Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité des deux tiers des actionnaires ayant vote par correspondance ou par procuration.**

#### **ONZIEME RESOLUTION**

*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 de la délégation de compétence visées à la Résolution précédente avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription selon le cas*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions de l'article L. 225-135-1 du Code de commerce,

**Autorise** le Conseil d'administration d'augmenter le nombre de titres à émettre aux fins de couvrir d'éventuelles sur allocations et de stabiliser les cours dans le cadre d'une émission, avec ou sans maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à tout moment ou à date fixe, au capital de la Société, ou des sociétés qui possèderaient directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou de sociétés dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, ou donnant droit à un titre de créance, par souscription soit en espèces soit par compensation de créances, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière, à procéder aux émissions correspondantes au même prix que celui retenu pour l'émission initiale et dans la limite de 15% de cette demeure, conformément aux dispositions de l'article R. 225-118 du Code de commerce ou toute autre disposition applicable ;

**Décide** que la présente autorisation, conférée au Conseil d'administration devra être mise en œuvre dans les trente (30) jours de la clôture de la souscription de l'émission initiale concédée ; si le Conseil d'administration n'en a pas fait usage dans ce délai, elle sera considérée caduque au titre de l'émission concernée ;

**Décide** que le montant nominal des émissions correspondantes s'imputera sur le montant du plafond global applicable prévu à la 13<sup>ème</sup> résolution ;

**Constate** que, dans l'hypothèse d'une émission avec maintien, ou sans maintien, du droit préférentiel de souscription, la limite prévue au 1<sup>o</sup> du I de l'article L. 225-134 du Code de commerce, sera augmentée dans les mêmes proportions ;

**Décide** que la présente autorisation privera d'effet l'autorisation antérieure ayant le même objet.

**Vote pour : 14.868.903 voix**

**Vote contre : 151.198 voix**

**Abstention : 0 voix**

**Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité des deux tiers des actionnaires ayant vote par correspondance ou par procuration.**

#### **DOUZIEME RESOLUTION**

*Délégation de pouvoirs à consentir au Conseil d'administration, à l'effet de décider une augmentation du capital en numéraire réservée aux salariés adhérent d'un Plan Épargne Entreprise (PEE) conformément aux dispositions des articles L. 225-129-6 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du Travail, avec suppression du droit préférentiel de souscription réservée au profit des salariés de la Société*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration à la présente Assemblée générale et du rapport spécial des Commissaires aux comptes.

**Décide** de procéder à une augmentation de capital d'un montant nominal maximum égal à 3% du capital social tel que constaté au moment de l'émission d'actions ordinaires nouvelles de la Société, d'une valeur nominale de 0,10 euro, à libérer en numéraire ou par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la Société, réservées aux salariés de la Société, ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L.225-180 du Code de commerce, adhérents au Plan d'Épargne Entreprise à instituer à l'initiative de la Société et/ou de tous fonds commun de placement par l'intermédiaire desquels les actions nouvelles ainsi émises seraient souscrites par eux,

**Décide** que le prix de souscription des actions émises en vertu de la présente délégation de pouvoirs, qui conféreront les mêmes droits que les actions anciennes de même catégorie, sera fixé par le Conseil d'administration dans les conditions prévues par les dispositions de l'article L.3332-19 ou L.3332-20 du Code du travail selon que les titres sont ou non admis aux négociations sur un marché réglementé à la date de l'augmentation de capital,

**Décide** de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires à émettre au titre de la présente résolution, réservé aux actionnaires de la Société en application de l'article L.225-132 du Code de commerce, et cl 'en réserver la souscription aux salariés en activité au sein de la Société au jour de la souscription et adhérent au PEE,

**Décide** que chaque augmentation de capital ne sera réalisée qu'à concurrence du montant des actions effectivement souscrites par les salariés individuellement ou par l'intennédiai.re d'un fonds commun de

placement d'entreprise ou toute autre structure ou entité permise par les dispositions légales ou réglementaires applicables,

**Décide** de déléguer au Conseil d'administration conformément aux dispositions de l'article L. 225-129-1 du Code de commerce tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions de l'article L.225-129-4 du Code de commerce, pour mettre en œuvre la présente décision dans les conditions légales ainsi que dans les limites et conditions ci-dessus précisées à l'effet notamment de :

- de réaliser, après la mise en place du PEE, dans un délai maximum de cinq (5) ans à compter de la présente décision, l'augmentation de capital en une ou plusieurs fois, sur ses seules délibérations, par émission d'actions réservées aux salariés ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L.225-180 du Code de commerce ayant la qualité d'adhérent au PEE en faveur desquels le droit préférentiel de souscription a été supprimé ;
- déterminer les conditions d'attribution éventuelles des actions nouvelles ainsi émises au profit desdits salariés dans les conditions légales, en ce compris les conditions d'ancienneté, arrêter la liste des bénéficiaires, ainsi que le nombre de titres susceptibles d'être attribués à chacun d'entre eux, dans la limite du plafond de l'augmentation de capital ;
- décider que les souscriptions pourront être réalisés directement ou par l'intermédiaire d'un fond commun de placement d'entreprise ou toute autre structure ou entité permises par les dispositions légales ou réglementaires applicables ;
- mettre en place, fixer les modalités et conditions d'adhésion au PEE, qui serait nécessaire, en établir ou modifier le règlement ;
- arrêter la date et les modalités des émissions qui seront réalisées en vertu de la présente délégation en conformité avec les prescription légales et statutaires, et notamment fixer le prix de souscription en respect des conditions de l'article L.3332 -20 du Code du travail, arrêter les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions, les dates de jouissance, les délais de libérations des actions, recueillir les souscriptions des salariés ;
- recueillir les sommes correspondant à la libération des souscriptions, qu'elle soit effectuée par versement d'espèces ou par compensation de créances, et le cas échéant, arrêter le solde créditeur des comptes courants ouverts dans les livres de la Société au nom des souscripteurs libérant par compensation les actions souscrites ;
- fixer, dans la limite légale de trois (3) ans à compter de la souscription prévu par l'article L. 225-138-1 du Code de commerce, le délai accordé aux salariés souscripteurs pour la libération du montant de leur souscriptions; étant précisé que conformément aux dispositions légales, les actions souscrites, pourront être libérées, à la demande de la Société ou du souscripteur, par versements périodiques, soit prélèvements égaux et réguliers sur le salaire du souscripteur ;
- constater la réalisation des augmentations de capital à concurrence du montant des actions qui seront effectivement souscrites individuellement ou par l'intermédiaire d'un fond commun de placement d'entreprise ou toute autre structure ou entité permises par les dispositions légales ou réglementaires applicables, et le cas échéant imputer tous frais sur le montant des primes payées lors de l'émission des actions et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital, après chaque augmentation ;
- accomplir, directement ou par mandataire, toutes opérations et formalités légales;
- apporter aux statuts les modifications corrélatives aux augmentations du capital social ;

- prendre toutes mesures, et généralement faire tout ce qui sera utile et nécessaire en vue de la réalisation définitive de l'augmentation ou des augmentations successives du capital social.

**Décide** de fixer à vingt-six (26) mois à compter du jour de la présente décision, la durée de validité de la présente délégation, soit jusqu'au 28 août 2024 à compter de la présente Assemblée.

**Vote pour : 5.648.868 voix**

**Vote contre : 9.371.233 voix**

**Abstention : 0 voix**

**Cette résolution, mise aux voix, est rejetée.**

### **TREIZIEME RESOLUTION**

*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*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires,

connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, et comme conséquence, de l'adoption des 7<sup>ème</sup> à 13<sup>ème</sup> Résolutions ci-dessus:

**Décide** de fixer à un million (1.000.000) d'euros le montant nominal maximal des augmentations de capital social, immédiates et/ou à terme, susceptibles d'être réalisées en vertu des délégations de compétence conférées par les résolutions susvisées, étant précisé qu'à ce montant nominal s'ajoutera, éventuellement le montant nominal des actions à émettre en supplément pour préserver les droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société conformément à la loi;

**Décide** également de fixer à de vingt-cinq millions (25.000.000) d'euros le montant nominal maximal des valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société susceptibles d'être émises en vertu des délégations de compétence conférées par les résolutions susvisées.

**Vote pour : 15.020.101 voix**

**Vote contre : 0 voix**

**Abstention : 0 voix**

**Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des actionnaires ayant voté par correspondance ou par procuration.**

### **QUATORZIEME RESOLUTION**

*Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social de la Société par voie d'annulation d'actions*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport des Commissaires aux comptes,

après avoir rappelé la cotation des actions de la Société sur le marché Euronext Growth Paris,

conformément aux dispositions de l'article L.22-10-62 du Code de commerce,

**Autorise** le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, à annuler en une ou plusieurs fois aux époques qu'il appréciera, pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée Générale, les actions acquises par la Société au titre de la mise en œuvre de l'autorisation donnée à la 6<sup>ème</sup> Résolution ou toute résolution ayant le même objet et la même base légale, clans la limite de 10% du capital social de la Société par période de vingt-quatre (24) mois, et réduire corrélativement le capital social, étant rappelé que ce pourcentage s'applique à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée Générale,

**Autorise** le Conseil d'administration à imputer la différence entre la valeur de rachat des actions annulées et leur valeur nominale sur le poste « Prime d'émission » ou sur tout autre poste de réserves disponibles, y compris la réserve légale, celle-ci dans la limite de 10% de la réduction de capital réalisée,

**Donne** tout pouvoir au Conseil d'administration, sous réserve du strict respect des textes légaux et réglementaires, avec faculté de subdélégation afin de :

- procéder à cette ou ces opérations d'annulation d'actions et de réduction de capital ;
- arrêter le montant définitif de la réduction de capital ;
- en fixer les modalités ;
- en constater la réalisation;
- procéder à la modification corrélatrice des statuts de la Société ;
- effectuer toutes les formalités et déclarations auprès de tous organismes ;
- et d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire pour la mise en œuvre de la présente autorisation.

**Décide** que la présente autorisation privera d'effet la délégation antérieure ayant le même objet.

**Vote pour : 15.020.101 voix**

**Vote contre : 0 voix**

**Abstention : 0 voix**

**Celle résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des actionnaires ayant voté par correspondance ou par procuration.**

#### **QUINZIEME RESOLUTION**

##### *Pouvoirs pour les formalités*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

**Donne** tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal de la présente Assemblée Générale, en vue d'effectuer toutes finalités de publicité et de dépôt prévues par la législation en vigueur.

**Vote pour : 15.020.101 voix**

**Vote contre : 0 voix**

**Abstention : 0 voix**

**Celle résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des actionnaires ayant voté par correspondance ou par procuration.**

\*  
\*   \*  
\*

**L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 12 heures**

**De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal, lequel après lecture, a été signé par le Président, le Secrétaire et les Scrutateurs.**



---

**Le Président : Stéphane ORIA**

---

**La secrétaire : le cabinet MIGUERES  
MOULIN,  
Représentée par Valérie  
BENSOUSSAN**

---

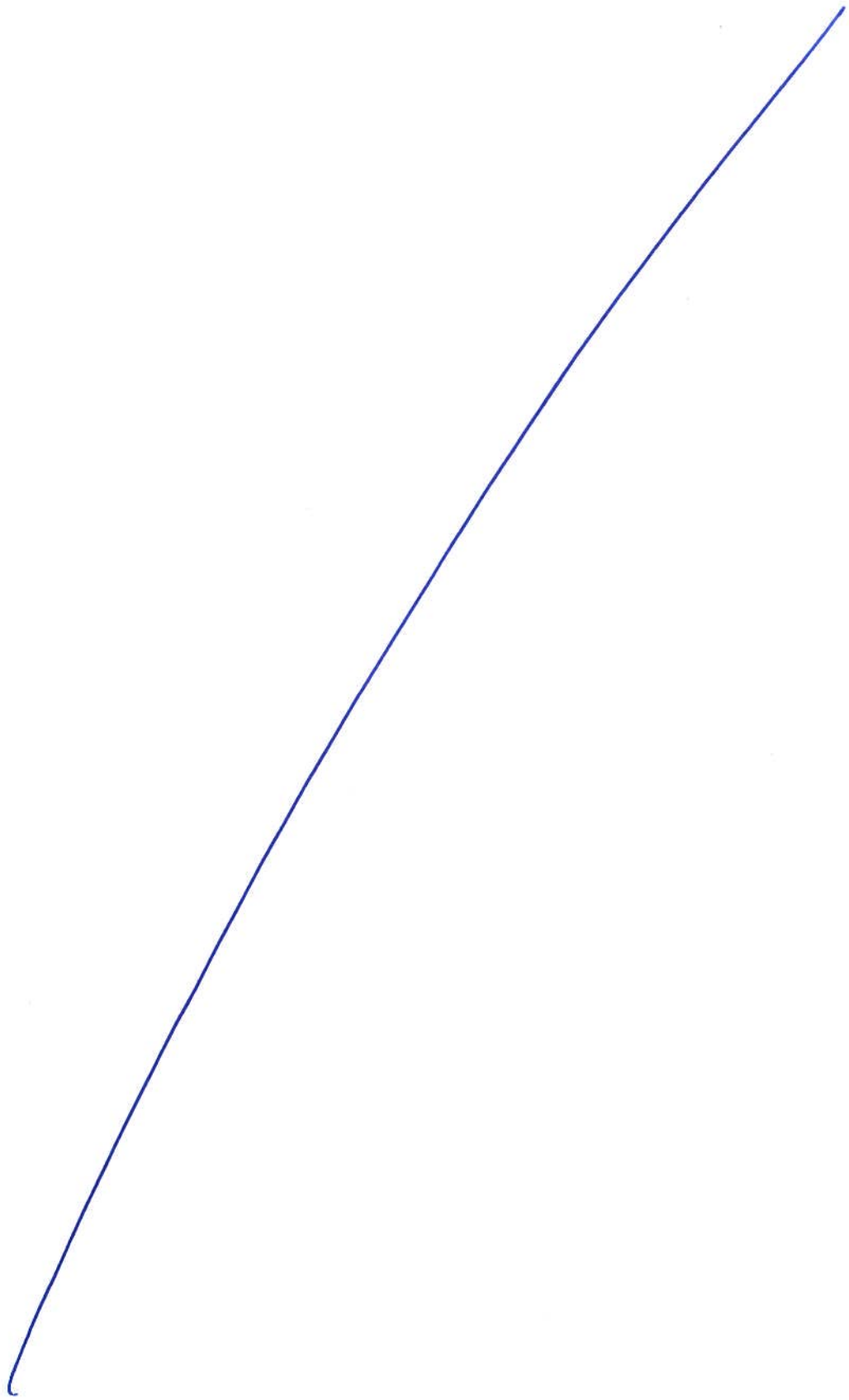
**Le Scrutateur : Georges BESSON**



---

**Le Scrutateur : Bruno LECOQ**







# 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 (*) <i>En milliers d'euros – normes françaises</i>	31 décembre 2021	31 décembre 2020	Variation 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 obligatoire, 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 (*) En milliers d'euros – normes françaises	31-déc 2021	31-déc 2020	Variation 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/ 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 24.08.2022 (26 mois)	Montant nominal des augmentations de capital 1.000.000 €*  Montant nominal des obligations et autres titres de créances donnant accès au capital 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 24.08.2022 (26 mois)	Montant nominal des augmentations de capital 1.000.000 €*  Montant nominal des obligations et autres titres de créances donnant accès au capital 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 24.08.2022 (26 mois)	Montant nominal des augmentations de capital 1.000.000 €*  Montant nominal des obligations et autres titres de créances donnant accès au capital 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 29.12.2022	Montant nominal des augmentations de capital 1.000.000 €*  	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 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 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 24.08.2023 (38 mois)	Montant nominal des augmentations de capital 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 1.000.000 €* Montant nominal des obligations et autres titres de créances donnant accès au capital 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 24.12.2021 (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 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 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 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 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 Décembre 2021	% d'intérêt Décembre 2020
UNITI SA 73 BOULEVARD HAUSSMANN, 75008 PARIS	789821535	100.00%	100.00%
ALHENA SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	821 215 985	100.00%	100.00%
ANEMONE SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	793 986 514	100.00%	100.00%
ANTARES SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	821 059 227	100.00%	100.00%
AQUARELLE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	884 620 261	100.00%	100.00%
BEGONIA SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	797 698 628	100.00%	100.00%
BOISSIERE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	888117025	25,50%	100.00%
CIEL 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	884 620 212	100.00%	100.00%
CLAUDE MONET SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	811 892 157	100.00%	100.00%
CLOS D'ENQUERAND SAS 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	790 358 345	94.71%	94.71%
CONVERGENCE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	884 620 113	100.00%	100.00%
COQUELICOT SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	798 169 991	100.00%	100.00%
DE BELBOSC SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	833 821 697	50.10%	50.10%
DRAGUIGNAN ESTEREL SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	811 401 413	100.00%	100.00%
EGLANTINE SAS 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	805 100 492	100.00%	100.00%
FACTORY 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	882 645 617	50.00%	50.00%
FLOREA 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	884 620 196	100.00%	100.00%
GRENADE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819617796	100.00%	100.00%
GUSTAVE EIFFEL SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	811 174 366	50.00%	50.00%
HARMONY SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	821 064 953	100.00%	100.00%
HUGO SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	852 980 861	100.00%	100.00%
L'AGATE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	820 430 080	100.00%	100.00%
L'ODYSSEE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	827 733 825	50.00%	50.00%
L'OPALE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	818 614 885	100.00%	100.00%
L'ORANGER SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	821 622 362	50.00%	50.00%
L'OREE DES CHENES SCCV 59 T AV DE LA DAME BLANCHE, 94300 VINCENNES	840 772 883	100.00%	100.00%

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

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

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

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

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2021	% d'intérêt Décembre 2020
VAR SILVER SANTE 132 RUE LE CORBUSIER 83130 LA GARDE	901 966 861	51,00%	0%
RANGUEIL 103 310 AV DU MAL JUIN, 34200 SETE	908 091 929	32,50%	0%
HEMISPHERE 310 AV DU MAL JUIN, 34200 SETE	908 243 595	100.00%	0%
EMERGENCE 310 AV DU MAL JUIN, 34200 SETE	908 179 765	100.00%	0%
CARRE DES SENS 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'arrêtés 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 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 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	1 029 000 €	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 AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS DES 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 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 (12 mois)	31/12/2020 (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 (12 mois)	31/12/2020 (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 (12 mois)			31/12/2020 (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 (12 mois)	31/12/2020 (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 LES ENTREPRISES	
	liées	avec lesquelles la Sté a un lien de participation
Avances et acomptes sur immobilisations		
Participations	15 294 663	
Créances rattachées à des participations		
Prêts		
Avances et acomptes versés sur commandes (actif 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 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



**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
Convention de trésorerie	LA BOISSIERE Président: UNITI CROISSANCE	Avances de trésorerie	1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges 2° Application à compter du 1er janvier 2021 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. 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. 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 €.
Convention de prestation	SARL BLG 813 129 459 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 2° Application à compter du <b>1 décembre 2021</b> (avenant) 3° conditions financières : forfait mensuel de 3 000 € HT 4° <b>Montant facturé pour l'exercice est de 3 000€.</b>
Convention d'abandon de créance	SAIN BEL TILLION 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 2° Application à compter du <b>30 juin 2021</b> 3° Le montant abandonné est de <b>292 988,75€ TTC.</b>
Convention d'abandon de créance	L'AURORE 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 2° Application à compter du <b>31 décembre 2021</b> 3° Le montant abandonné est de <b>442 597,47€ TTC.</b>
Convention d'abandon de créance	L'EMERAUDE 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 2° Application à compter du <b>31 décembre 2021</b> 3° Le montant abandonné est de <b>147 243,10€ TTC.</b>
Convention d'abandon de créance	LE CLOS D'ESMEE 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 2° Application à compter du <b>31 décembre 2021</b> 3° Le montant abandonné est de <b>159 392,51€ TTC.</b>
Convention d'abandon de créance	HARMONY 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 2° Application à compter du <b>31 décembre 2021</b> 3° Le montant abandonné est de <b>103 697,20€ TTC.</b>
Convention d'abandon de créance	L'ORANGER 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 2° Application à compter du <b>31 décembre 2021</b> 3° Le montant abandonné est de <b>478 661,40€ TTC.</b>
Convention de prestation	SASU ETS ORIA 752 026 179 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, 2° Application à compter du <b>1er JANVIER 2021</b> 3° conditions financières : forfait mensuel de 33 075 ht (Avenant) 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 Président: UNITI	Avances de trésorerie	1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges 2° Application à compter du 19 mars 2018 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. 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. 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 Président: UNITI	Avances de trésorerie	1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges 2° Application à compter du <b>8 janvier 2013</b> 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. 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. 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 Président: UNITI	Avances de trésorerie	1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges 2° Application à compter du <b>10 mai 2016</b> 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. 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. 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 Président: UNITI	Avances de trésorerie	1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges 2° Application à compter du <b>10 mai 2016</b> 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. 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. 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 Président: UNITI	Avances de trésorerie	1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges 2° Application à compter du <b>10 mai 2016</b> 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. 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. 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 Président: UNITI	Avances de trésorerie	1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges 2° Application à compter du <b>10 mai 2016</b> 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. 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. 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 Président: UNITI	Avances de trésorerie	1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges 2° Application à compter du <b>10 mai 2016</b> 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. 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. 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 Président: UNITI CROISSANCE	Avances de trésorerie	1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges 2° Application à compter du <b>5 mai 2015</b> 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. 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. 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 Président: UNITI CROISSANCE	Avances de trésorerie	1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges 2° Application à compter du <b>20 avril 2016</b> 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. 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. 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 Président: UNITI CROISSANCE		1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges 2° Application à compter du <b>12 mai 2016</b> 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. 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. 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 Président: UNITI CROISSANCE		1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges 2° Application à compter du <b>19 juillet 2016</b> 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. 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. 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 Président: UNITI CROISSANCE		1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges 2° Application à compter du <b>5 septembre 2016</b> 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. 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. 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 Président: UNITI CROISSANCE		1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges 2° Application à compter du <b>12 juin 2019</b> 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. 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. 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 Président: UNITI CROISSANCE		1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges 2° Application à compter du <b>12 juin 2019</b> 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. 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. 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 Président: UNITI CROISSANCE		1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges 2° Application à compter du <b>22 octobre 2016</b> 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. 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. 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 Président: UNITI CROISSANCE		1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges 2° Application à compter du <b>1er août 2014</b> 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. 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. 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 Président: UNITI CROISSANCE		1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges 2° Application à compter du <b>1er août 2014</b> 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. 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. 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 Président: UNITI CROISSANCE		1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges 2° Application à compter du <b>1er août 2014</b> 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. 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. 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 Président: UNITI		1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges 2° Application à compter du <b>1er août 2014</b> 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. 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. 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 Président: UNITI CROISSANCE		1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges 2° Application à compter du <b>1er août 2014</b> 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. 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. 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 Président: UNITI	Avances de trésorerie	1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges 2° Application à compter du <b>22 juin 2020</b> 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. 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. 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 Président: UNITI CROISSANCE	Avances de trésorerie	1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges 2° Application à compter du <b>25 juin 2020</b> 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. 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. 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 Président: UNITI CROISSANCE	Avances de trésorerie	1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges 2° Application à compter du <b>01 mars 2020</b> 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. 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. 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 Président: UNITI CROISSANCE	Avances de trésorerie	1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges 2° Application à compter du <b>14 avril 2016</b> 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. 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. 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 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 2° Application à compter du <b>11 mai 2015</b> 3° conditions financières : <b>5%</b> du montant TTC de la vente VEFA et payable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° 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 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 2° Application à compter du <b>20 avril 2016</b> 3° conditions financières : <b>5%</b> du montant TTC de la vente VEFA et payable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° Produit de 89 533,95 € HT dans les comptes d'UNITI au titre de l'exercice 2021</b>
Convention de frais de gestion	SEQUOIA 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 2° Application à compter du <b>1er décembre 2017</b> 3° conditions financières : <b>7%</b> du montant TTC de la vente VEFA et payable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° Produit de 0€ HT dans les comptes d'UNITI au titre de l'exercice 2021</b>
Convention de frais de gestion	RESIDENCE CASSIOPEE 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 2° Application à compter du <b>16 novembre 2016</b> 3° conditions financières : <b>5%</b> du montant TTC de la vente VEFA et payable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° Produit de 0 € HT dans les comptes d'UNITI au titre de l'exercice 2021</b>
Convention de frais de gestion	L'ORANGER 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 2° Application à compter du <b>19 juillet 2016</b> 3° conditions financières : <b>5%</b> du montant TTC de la vente VEFA et payable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux <b>4° 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  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 2° Application à compter du <b>16 novembre 2016</b> 3° conditions financières : <b>5%</b> du montant TTC de la vente VEFA et payable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux 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  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 2° Application à compter du <b>12 juin 2019</b> 3° conditions financières : <b>5%</b> du montant TTC de la vente VEFA et payable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux 4° <b>Produit de 0 € HT dans les comptes d'UNITI au titre de l'exercice 2021</b>
Convention de frais de gestion	LOUIS  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 2° Application à compter du <b>12 juin 2019</b> 3° conditions financières : <b>5%</b> du montant TTC de la vente VEFA et payable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux 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  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 2° Application à compter du <b>11 mai 2015</b> 3° conditions financières : <b>7%</b> du montant TTC de la vente VEFA et payable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux 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  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 2° Application à compter du <b>5 janvier 2021</b> 3° conditions financières : <b>5%</b> du montant TTC de la vente VEFA et payable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux 4° <b>Produit de - 0 € HT dans les comptes d'UNITI au titre de l'exercice 2021</b>
Convention de frais de gestion	LILAS  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 2° Application à compter du <b>11 mai 2015</b> 3° conditions financières : <b>7%</b> du montant TTC de la vente VEFA et payable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux 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>