

## COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

En milliers d'euros	Note	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Chiffre d'affaires	11	160 685	150 624
Autres produits d'exploitation		1 666	3 191
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>162 351</b>	<b>153 815</b>
Achats consommés – Filiales Projet	12	(144 038)	(137 577)
Achat consommés - Holdings	12	(4 423)	(4 156)
Autres charges d'exploitation		(600)	(116)
Impôts et taxes		(307)	(212)
Charges de personnel	13	(5 017)	(4 205)
Dotations / Reprises aux amortissements et provisions	15	(109)	(504)
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION</b>		<b>(154 494)</b>	<b>(146 770)</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS DES ECARTS D'ACQUISITION</b>		<b>7 857</b>	<b>7 045</b>
Amortissement des écarts d'acquisition		(315)	(315)
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION APRES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS DES ECARTS D'ACQUISITION</b>		<b>7 541</b>	<b>6 730</b>
(Charges) et produits financiers	16	(3 817)	(3 450)
(Charges) et produits exceptionnels	17	(182)	(394)
Impôts sur les résultats	18	(1 061)	(342)
<b>RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES</b>		<b>2 480</b>	<b>2 544</b>
Quote-part de résultat des mises en équivalence		-	-
<b>RESULTAT NET CONSOLIDE</b>		<b>2 480</b>	<b>2 544</b>
Intérêts minoritaires		(1 728)	(2 308)
<b>RESULTAT NET (part du groupe)</b>		<b>752</b>	<b>236</b>
Résultat par action en euros	19	0,05	0,02
Résultat dilué par action en euros	19	0,05	0,02

## 3. RAPPORT DE GESTION

### 3.1 INFORMATIONS SUR LA VIE ECONOMIQUE DE LA SOCIETE 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.

Après une année 2023 marquée par la forte baisse des volumes investis sur le marché de l'immobilier résidentiel géré et classique en France, l'année 2024 devrait voir le marché entrer dans une phase de normalisation, renforcée par les plans de soutien du gouvernement au secteur immobilier qui favoriseront la vente en bloc.

Dans ce contexte, UNITI maintient sa trajectoire de croissance dans le segment des logements conventionnés et gérés, en développant des programmes d'accession sociale, de logements intermédiaires et de résidences gérées, où la demande non satisfaite continue de croître.

Son offre complète et diversifiée de produits immobiliers résidentiels accessibles à tous, combinée à son modèle agile et sécurisé de vente en bloc qui s'impose progressivement dans le secteur, ainsi que l'adaptation du modèle déployé avec l'exploitant AQUARELIA pour adresser le fort potentiel de développement sur le marché des Résidences Services Seniors, permet à UNITI de continuer à renforcer sa position parmi les principaux acteurs de l'immobilier résidentiel en France.

À plus long terme, dans des marchés structurellement porteurs, alimentés par la rareté des logements neufs et les évolutions démographiques et sociologiques, les perspectives du Groupe sont soutenues par l'intérêt croissant des acteurs publics et des investisseurs privés pour son modèle de logement abordable et ses projets d'aménagement immobilier à fort impact sociétal et environnemental.

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

Au 31 décembre 2023, le Groupe UNITI compte 50 collaborateurs, répartis au sein des six agences UNITI localisées à Paris (siège social), Toulouse (31), Sète (34), Nice (06), Lille/ Lesquin (59) et Brest/ Guipavas (29) et au siège de PREMIERE PIERRE (34).

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

Malgré les turbulences économiques, UNITI est solidement positionné pour maintenir sa croissance. Au 31 décembre 2023, son carnet de commandes progresse de 6 % et comprend près de 8 700 logements conventionnés et gérés, représentant un volume d'affaires TTC proche de 1 600 M€ à livrer au cours des quatre prochaines années.

Ce portefeuille d'opérations, développé par le réseau des sept implantations régionales du Groupe, comprend environ 2 800 logements en phase de production chantier, soit un volume d'affaires TTC évalué à près de 530 M€. De plus, près de 5 800 logements sont sous maîtrise foncière et en phase de montage ou d'instruction des permis de construire. Principalement destinés à la vente en VEFA à des bailleurs sociaux et des investisseurs institutionnels, ces projets devraient générer un volume d'affaires TTC prévisionnel d'environ 1 070 M€, soutenant ainsi la croissance future du Groupe.

Dans ce portefeuille des opérations en développement, figurent des ensembles emblématiques, caractérisant la diversité de l'offre développée par le Groupe UNITI :

- Deux Résidences Services Seniors (RSS) situées à Pont-Audemer (Eure) et à Yvetot (Seine-Maritime), représentant un total de 213 logements en appartements T1 et T2 principalement, vendus en bloc (VEFA) à Crédit Agricole Normandie-Seine Foncière, filiale à 100% de la Caisse Régionale du CREDIT AGRICOLE NORMANDIE-SEINE, et exploitées par le partenaire AQUARELIA :
  - La RSS de Pont-Audemer (100 logements) a été engagée en chantier en juillet 2023 pour une livraison prévue à la fin du second trimestre 2025.



- La RSS localisée à Yvetot (113 logements) a été lancée en construction en janvier 2024 pour une livraison prévue à la fin de l'année 2025.



Ces deux RSS sont des réponses résidentielles aux enjeux de transition démographique et de soutien à l'autonomie des personnes âgées. Elles permettent aux communes de Pont Audemer et d'Yvetot de faire évoluer leur offre locative de qualité, grâce notamment aux multiples services et espaces communs adaptés.

Accessibles au plus grand nombre de seniors (loyer, charges et services inclus proposés à partir de 1390 € par mois), ces deux résidences contribueront à favoriser l'autonomie des seniors, tout en conciliant qualité de services, sécurité et bien-être.

L'exploitation de ces deux résidences sera sécurisée au travers d'un bail de 11 ans et 9 mois fermes conclu avec AQUARELIA, gestionnaire exclusif de ces résidences. Partenaire historique d'UNITI, AQUARELIA est un acteur pionnier en France dans la gestion de RSS, disposant de près de 30 ans d'expérience et dont le parc de résidences en exploitation à fin 2025 sera proche de 25 établissements (environ 2.600 logements) contre 14 actuellement.

Le développement de ces deux nouvelles RSS s'appuie sur la construction de bâtiments qualitatifs et performants, tant d'un point de vue fonctionnel qu'environnemental, et sur le modèle à vocation sociale développé par UNITI et AQUARELIA visant un large public de seniors. UNITI et AQUARELIA se démarquent ainsi grâce à leur modèle économique disruptif, marqué par une ambition commune de mixité sociale intergénérationnelle et garantissant la pré-commercialisation des RSS dès le montage de l'opération. Cet engagement responsable, ainsi que l'offre « tout compris » adaptée aux attentes de tous les seniors avec l'un des meilleurs rapports qualité/ prix du marché, permettent au CREDIT AGRICOLE NORMANDIE-SEINE de prendre part à un projet d'utilité sociétale pour la région Normandie.

- Silver Age, Eco-village Seniors, localisé à Castelginest (Haute Garonne) ; un concept moderne d'habitat et de services pour les seniors, regroupement 150 logements en accession libre (villas plain-pied, villas et appartements, pôle médical, crèche), dont la livraison est prévue en 2025.



### 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 gérées (notamment résidences services seniors ouvertes à l'hébergement de personnes âgées autonomes).

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 2023, la Société ne dispose pas de succursales.

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

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

UNITI enregistre ainsi sur l'année 2023 une croissance solide de ses résultats, caractérisés par :

- La progression de son chiffre d'affaires qui s'établit à 160,7 millions d'euros (+6,7%), soit une performance sensiblement supérieure à la moyenne du secteur ;
- L'amélioration significative de sa rentabilité opérationnelle EBITDA qui,

retraitée des frais financiers liés aux projets immobiliers, s'établit à 12,0 millions d'euros (7,5% du chiffre d'affaires) ;

- Et le renforcement de la structure financière du fait de l'augmentation des capitaux propres et de la maîtrise de la dette financière.

Au cours de l'exercice écoulé, les besoins de financement de la Société et de ses filiales ont été principalement couverts par la trésorerie disponible au 1er janvier 2023 (36,7 millions d'euros) et la levée de nouveaux financements obligataires et bancaires. Le Groupe a notamment clôturé la levée de deux émissions obligataires en format Euro PP d'un montant global de 23,6 millions d'euros. Ces obligations d'une maturité de 5 ans ont été intégralement souscrites en mai et octobre 2023 par la Caisse de prévoyance du personnel de la Sécurité sociale et assimilés (CAPSSA). Le produit de ces deux levées a contribué à soutenir la stratégie de croissance du Groupe sur le marché du logement résidentiel pour les seniors.

En complément de ces émissions, le Groupe a poursuivi en 2023 ses actions en vue de financer de façon pérenne son développement en adaptant notamment la maturité de sa dette financière et en réduisant son coût.

Au 31 décembre 2023, le Groupe dispose d'une trésorerie disponible de 47,2 millions d'euros et de capitaux propres positifs, incluant les intérêts minoritaires, d'un montant de 30,9 millions d'euros. A cette date, le ratio d'endettement financier net sur fonds propres (« gearing ») ressort à 2,1 contre 1,9 au 31 décembre 2022.

### 3.1.1.7 Eléments juridiques

Au 31 décembre 2023, le capital social de la Société s'élève à 1.536.629 euros et est composé de 15 366 290 actions ordinaires de 0,10 euro de valeur nominale chacune.

Au cours de l'année 2023, 165.000 actions nouvelles ont été émises dans le cadre du plan d'actions gratuites approuvées par l'Assemblée générale des actionnaires réunie en date du 25 juin 2020.

### 3.1.1.8 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.

### 3.1.1.9 Propriété intellectuelle

Sans objet.

### 3.1.1.10 Evènements post-clôture

Sans objet.

## 3.1.2 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), de la crise géopolitique liée à la guerre qui a éclaté en Ukraine en février 2022, du durcissement des conditions d'accès aux financements pour les entreprises et les particuliers et de la frilosité des investisseurs dont il a résulté un net recul, depuis l'année 2022, des volumes investis sur le marché de l'immobilier résidentiel (classique et géré).

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.

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 volatil. Par ailleurs, l'essentiel des opérations immobilières développées par le Groupe étant vendues en bloc à des bailleurs et investisseurs institutionnels, dont les exigences en matière de performances techniques et environnementales et de qualité des finitions ou de niveau d'équipement des logements se renforcent régulièrement, UNITI doit également prendre en compte les coûts induits de la mise en conformité des bâtiments aux nouvelles normes et réglementations. 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 a été à l'origine de pénuries, notamment d'acier, et de difficultés d'approvisionnement qui ont été à l'origine d'incertitudes additionnelles sur la capacité à maîtriser les délais et les coûts induits des opérations. Enfin, le durcissement des conditions d'accès aux financements et les décisions gouvernementales visant la restriction voire l'arrêt progressif de certains régimes fiscaux qui soutenaient historiquement la vente de logements neufs aux particuliers ont fragilisé financièrement le secteur du bâtiment et de ses principaux acteurs (entreprises notamment).

Dans ce contexte, la Direction générale, la Direction financière et la Direction technique nationale ont renforcé depuis 2021 les dispositifs d'accompagnement des équipes opérationnelles dans l'évaluation des coûts prévisionnels des projets, la maîtrise et la négociation des coûts de construction ainsi que dans la finalisation des procédures d'appels d'offre et dans la sélection des sous-traitants de sorte de sécuriser les conditions de réalisation financière et technique des opérations au moment de l'acquisition du foncier.

Enfin, le groupe a continué à élargir le champ de ses partenariats financiers, et notamment bancaires, de sorte de disposer d'un dispositif large et diversifié pour financer ses opérations.

### 3.1.3 Perspectives

- **Carnet de commandes : près de 1 600 M€ pour un portefeuille global de 8 700 logements conventionnés et gérés à livrer sur les 4 prochaines années**

Malgré les turbulences économiques, UNITI est solidement positionné pour maintenir sa croissance.

Au 31 décembre 2023, son carnet de commandes progresse de 5 % et comprend près de 8 700 logements conventionnés et gérés, représentant un volume d'affaires TTC proche de 1 600 M€ à livrer au cours des quatre prochaines années.

Ce portefeuille d'opérations, développé par le réseau des sept implantations régionales du Groupe, comprend environ 2 800 logements en phase de production chantier, soit un volume d'affaires TTC évalué à près de 530 M€. De plus, près de 5 900 logements sont sous maîtrise foncière et en phase de montage ou d'instruction des permis de construire. Principalement destinés à la vente en VEFA à des bailleurs sociaux et des investisseurs institutionnels, ces projets devraient générer un volume d'affaires TTC prévisionnel d'environ 1 070 M€, soutenant ainsi la croissance future du Groupe.

- **Poursuite de la stratégie de croissance**

Après une année 2023 marquée par la forte baisse des volumes investis sur le marché de l'immobilier résidentiel géré et classique en France, l'année 2024 devrait voir le marché entrer dans une phase de normalisation, renforcée par

les plans de soutien du gouvernement au secteur immobilier qui favoriseront la vente en bloc.

Dans ce contexte, UNITI maintient sa trajectoire de croissance dans le segment des logements conventionnés et gérés, en développant des programmes d'accession sociale, de logements intermédiaires et de résidences gérées, où la demande non satisfaite continue de croître.

Son offre complète et diversifiée de produits immobiliers résidentiels accessibles à tous, combinée à son modèle agile et sécurisé de vente en bloc qui s'impose progressivement dans le secteur, ainsi que l'adaptation du modèle déployé avec l'exploitant AQUARELIA pour adresser le fort potentiel de développement sur le marché des Résidences Services Seniors, permet à UNITI de continuer à renforcer sa position parmi les principaux acteurs de l'immobilier résidentiel en France.

À plus long terme, dans des marchés structurellement porteurs, alimentés par la rareté des logements neufs et les évolutions démographiques et sociologiques, les perspectives du Groupe sont soutenues par l'intérêt croissant des acteurs publics et des investisseurs privés pour son modèle de logement abordable et ses projets d'aménagement immobilier à fort impact sociétal et environnemental.

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

## **3.2 PRESENTATION DES COMPTES ET AUTRES INFORMATIONS FINANCIERES**

### **3.2.1 Analyse des comptes consolidés**

#### **Données clés de l'exercice 2023**

- UNITI confirme la solidité de son modèle dans un environnement économique difficile ;
- Chiffre d'affaires 2023 en croissance de +6,7% à 160,7 M€, en ligne avec les objectifs annoncés ;
- EBITDA de 12 M€, en progression de +3% malgré la croissance des coûts de structure et les tensions inflationnistes ;
- Structure financière renforcée et Gearing maîtrisé (2,1 à fin 2023 vs. 1,9 à fin 2022) dans une phase d'expansion qui permet au groupe d'aborder sereinement les années à venir ;
- Carnet de commandes : près de 1 600 M€ pour un portefeuille global de

8700 logements conventionnés et gérés à livrer sur les 4 prochaines années.

## Résultats consolidés de l'exercice 2023

Données consolidées (*) En milliers d'euros – normes françaises	31 décembre 2023	31 décembre 2022	Variation 2023-2022 (%)
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>160 685</b>	<b>150 624</b>	+6,7%
<b>EBITDA retraité (**)</b>	<b>12 017</b>	<b>11 709</b>	+2,6%
Taux de marge EBITDA (en %)	7,5%	7,8%	
<b>EBIT retraité (**)</b>	<b>11 908</b>	<b>11 205</b>	+6,3%
Taux de marge EBIT (en %)	7,4%	7,4%	
<b>Résultat net des sociétés intégrées</b>	<b>2 480</b>	<b>2 544</b>	-2,5%
Taux de marge nette (en %)	1,5%	1,7%	

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

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

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

Le chiffre d'affaires du Groupe s'établit en 2023 à 160,7 M€, en croissance de +6,7 % par rapport à l'exercice précédent (150,6 M€), enregistrant ainsi une performance sensiblement supérieure à la moyenne du secteur.

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

- Progression des résultats

L'EBITDA retraité des frais financiers liés aux projets s'établit en 2023 à 12,0 M€ (soit 7,5% du chiffre d'affaires), en progression de +2,6% par rapport à 2022 (11,7 M€) compte tenu de la bonne tenue des marges brutes des projets en développement et de la maîtrise des charges de structure en progression régulière.

Sur l'ensemble de l'exercice, les charges de structure, hors amortissements et provisions, s'élèvent à 10,3 M€, soit 6,4 % du chiffre d'affaires, vs. 8,7 M€ en 2022 (5,8 % du chiffre d'affaires). Sur ce montant, les charges de personnel représentent 5,0 M€ et progressent de +19,1 % en raison des recrutements effectués pour renforcer les 7 implantations régionales du Groupe ainsi que les

fonctions support. Compte tenu de son modèle de vente en bloc, l'effectif moyen du Groupe en 2023 s'établit à 46 personnes, contre 43 en 2022.

Suite à la déduction des dotations nettes aux amortissements et provisions de 0,1 M€ (vs. 0,5 M€ en 2022), l'EBIT retraité des frais financiers liés aux projets atteint 11,9 M€ en 2023 (taux de marge d'EBIT de 7,4 %), en progression de +6,3 % par rapport à 2022.

Après prise en compte de charges financières de 7,9 M€ (dont 4,1 M€ liés aux frais financiers sur projets en cours), d'une perte exceptionnelle de 0,2 M€, de charges d'impôts de 1,1 M€ et de dotations aux amortissements des écarts d'acquisition de 0,3 M€, le bénéfice net consolidé s'établit à 2,5 M€, en léger retrait par rapport à 2022. Le taux de marge nette 2023 ressort ainsi à 1,5 %.

- **Renforcement et maîtrise des ressources financières**

Au 31 décembre 2023, la trésorerie disponible s'élève à 47,2 M€ (vs. 36,7 M€ au 31 décembre 2022) et l'endettement financier net représente 66,1 M€ (vs. 52,7 M€ au 31 décembre 2022).

Au cours de l'exercice, le Groupe a démontré sa capacité à lever de nouvelles ressources financières en réalisant notamment deux émissions obligataires en format Euro PP d'un montant global de 23,6 M€. Ces obligations d'une maturité de 5 ans ont été intégralement souscrites en mai et octobre 2023 par la Caisse de prévoyance du personnel de la Sécurité sociale et assimilés (CAPSSA). Ces deux levées contribuent à soutenir la stratégie de croissance du Groupe sur le marché du logement résidentiel pour les seniors.

Dans le prolongement de ces émissions, le Groupe poursuit ses actions en vue de financer de façon pérenne son développement en adaptant notamment la maturité de sa dette financière et en réduisant son coût à travers un recours croissant aux financements bancaires notamment.

Les capitaux propres consolidés au 31 décembre 2023 s'établissent à 30,9 M€, en augmentation de +2,5 M€ par rapport au 31 décembre 2022, compte tenu notamment du résultat de l'exercice.

Au 31 décembre 2023, le ratio d'endettement financier net sur fonds propres (« gearing ») ressort à 2,1, contre 1,9 au 31 décembre 2022. Cette maîtrise du gearing dans une phase d'expansion permet au Groupe d'aborder sereinement les années à venir.

## 3.2.2 Analyse des comptes annuels de UNITI SA

### Données annuelles clés de l'exercice 2023

Données annuelles (*)	31-déc	31-déc	Variation
En milliers d'euros – normes françaises	2023	2022	2023-2022 (%)
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>11 922</b>	<b>10 756</b>	+10,8%
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>2 635</b>	<b>1 904</b>	+38,4%
Taux de marge REX (en %)	22,1%	17,7%	
Résultat financier	(1 881)	(1 113)	+69,0%
Résultat exceptionnel	(104)	(147)	-29,3%
Impôts sur les bénéfices	(18)	(4)	+350,0%
<b>Résultat net</b>	<b>620</b>	<b>648</b>	-4,3%
Taux de marge nette (en %)	5,2%	6,0%	

(\*) Données sociales annuelles auditées

### Données clés de l'exercice 2023

- Chiffre d'affaires à 11,9 M€ en progression par rapport à 2022 (+10,8%) du fait de l'augmentation des honoraires de gestion, de commercialisation et des frais techniques et marketing facturés aux sociétés filiales en charge de la gestion des programmes immobiliers, ainsi que de la facturation de *management fees* à la filiale Première Pierre ;
- Bénéfice d'exploitation de 2,6 M€ (22,1% du chiffre d'affaires), en augmentation de 38,4% par rapport à 2022 (1,9 M€) du fait de la hausse de 10,8% du chiffre d'affaires tout en limitant l'augmentation des charges d'exploitation (+5,7%) ;
- L'augmentation des charges d'exploitation sur l'année 2023 est d'une part liée à celle des charges de personnel qui s'élèvent à 4,3 M€ sur l'année 2023 contre 3,6 M€ en 2022 (+ 19,6 %), en raison des recrutements réalisés en 2022 et en 2023 pour renforcer le réseau d'agences ainsi que les structures techniques et les fonctions support. Elle s'explique d'autre part par la hausse des autres charges principalement constituées par l'annulation d'honoraires de gestion provisionnées sur des projets abandonnés (445 K€).
- Après prise en compte de charges financières nettes de 1,9 M€ (principalement constituées des charges d'intérêt sur dettes financières corporate), d'une perte exceptionnelle de 0,1 M€, le bénéfice net s'établit à 0,6 M€ (taux de marge nette de 5,0%) ;
- Au 31 décembre 2023, l'endettement financier net de la Société s'établit à 44,4 M€ contre 25,9 M€ 31 décembre 2022. Cette évolution est notamment liée à la levée, en mai et octobre 2023, de deux emprunts obligataires au

format Euro-PP, d'un montant en principal de 10.6 M€ et 13 M€. A cette date, les capitaux propres s'établissent à 19,2 M€, en progression de +0,7 M€ par rapport au 31 décembre 2022.

### 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 2023 :

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 €
20/05/22	Augmentation de capital	280 000,00	2 800 000	1 520 129,00 €
27/10/23	Augmentation de capital	16 500,00	165 000	1 536 629,00 €

#### 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 2023, 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 2023, soit un bénéfice de 619 684 euros, aux postes de « Réserve légale » et « Autres Réserves ».

#### 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 94 878 euros pour

l'exercice clos le 31 décembre 2023 (vs. 30.841 euros en 2022).

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

- Informations relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2023

Dettes Fournisseurs (montants en € TTC)		Nbre factures	% Achats TTC
<b>Total</b>	<b>3 778 532,00</b>	<b>405</b>	
Non échues	85 347,62	68	2%
Echues 1 à 30 jours	76 924,43	69	1%
Echues 31 à 60 jours	148 833,50	32	3%
Echues 61 à 90 jours	60 671,52	51	1%
Echues 91 jours et plus (*)	3 406 754,93	185	61%

(\*) Dont dettes avec les parties liées à hauteur de 2 324 668 €

Créances Clients (montants € TTC)		Nbre factures	% Chiffre d'affaires TTC
<b>Total</b>	<b>35 144 578,39</b>	<b>434</b>	
Non échues	6 933 068,69	33	48%
Echues 1 à 30 jours	-36 232,71	-	0%
Echues 31 à 60 jours	540 488,57	7	4%
Echues 61 à 90 jours	43 138,20	2	0%
Echues 91 jours et plus (*)	27 664 115,64	392	193%

(\*) Créances intra-groupe essentiellement

- Informations relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2022

Dettes Fournisseurs (montants en € TTC)		Nbre factures	% Achats TTC
<b>Total</b>	<b>3 350 663,42</b>	<b>427</b>	
Non échues	680 581,60	76	11%
Echues 1 à 30 jours	- 1 948,59	57	0%
Echues 31 à 60 jours	206 401,00	48	3%
Echues 61 à 90 jours	48 277,28	44	1%
Echues 91 jours et plus (*)	2 417 351,91	202	41%

(\*) Dont dettes avec les parties liées à hauteur de 690 449 €

Créances Clients (montants € TTC)		Nbre factures	% Chiffre d'affaires TTC
<b>Total</b>	<b>33 762 504,14</b>	<b>336</b>	<b>Total</b>
Non échues	5 579 530,55	33	Non échues
Echues 1 à 30 jours	37 351,92	2	Echues 1 à 30 jours
Echues 31 à 60 jours	2 611,63	5	Echues 31 à 60 jours

Echues 61 à 90 jours	88 989,84	2	Echues 61 à 90 jours
Echues 91 jours et plus (1)	28 053 720,21	287	Echues 91 jours et plus (2)

(1) Créances intra-groupe essentiellement

### 3.2.3.9 Prêts inter-entreprises

Les prêts inter-entreprises sont détaillés dans les annexes aux comptes consolidés et sociaux présentés 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	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Durée de l'exercice	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois
a) Capital social	1 536 629	1 520 129	1 240 129	1 240 129	1 240 129
b) Nombre d'actions émises	15 366 290	15 201 290	12 401 290	12 401 290	12 401 290
a) Chiffre d'affaires hors taxes	11 921 642	10 756 201	10 159 351	11 351 525	11 760 553
b) Bénéfice avant impôt, amortissements & provisions	119 698	130 368	1 577 442	2 792 214	2 560 542
c) Impôt sur les bénéfices	-18 000	-4 956	-3 208	-15 334	218 216
e) Bénéfice après impôt, amortissements & provisions	619 684	648 080	661 192	374 873	302 621
f) Montants des bénéfices distribués	-	-	-	-	-
g) Participation des salariés	-	-	-	-	-
b) Bénéfice après impôt, amortissements provisions	0,04	0,04	0,05	0,03	0,02
c) Dividende versé à chaque action	-	-	-	-	-
a) Nombre de salariés	36	32	33	29	23
b) Montant de la masse salariale	2 996 257	2 485 112	1 979 212	1 486 650	1 101 102
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	1 260 620	1 074 823	873 117	654 142	470 279

## 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 2023, 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 2023 et le 31 décembre 2023 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

#### 3.2.4 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 2023 et au 31 décembre 2022 est, à la connaissance de la Direction de la Société, la suivante :

Actionnaires	Au 31 décembre 2023				Au 31 décembre 2022			
	Nombre d'actions	% du capital	Nbre de droits de vote	% de droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% de droits de vote
Etablissements ORIA SASU (1)	8 702 692	56,63%	8 702 692	56,67%	8 703 221	57,25%	8 703 221	57,29%
Administrateurs, managers et employés	863 252	5,62%	863 252	5,62%	698 252	4,59%	698 252	4,60%
<b>Sous-total Management</b>	<b>9 565 944</b>	<b>62,25%</b>	<b>9 565 944</b>	<b>62,29%</b>	<b>9 401 473</b>	<b>61,85%</b>	<b>9 401 473</b>	<b>61,88%</b>
Silver Holding SAS (2)	5 497 670	35,78%	5 497 670	35,80%	5 497 670	36,17%	5 497 670	36,19%
<b>Sous-total Investisseurs financiers</b>	<b>5 497 670</b>	<b>35,78%</b>	<b>5 497 670</b>	<b>35,80%</b>	<b>5 497 670</b>	<b>36,17%</b>	<b>5 497 670</b>	<b>36,19%</b>
Flottant	292 832	1,91%	292 832	1,91%	293 346	1,93%	293 346	1,93%
Auto-détention	9 844	0,06%	-	-	8 801	0,06%	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>15 366 290</b>	<b>100,00%</b>	<b>15 356 446</b>	<b>100,00%</b>	<b>15 201 290</b>	<b>100,00%</b>	<b>15 192 489</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 fond géré par la société PGIM Real Estate

#### 3.2.5 Franchissement de seuil

Sans objet.

#### 3.2.6 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 2023, les salariés détiennent directement ou indirectement 1,3% du capital de la Société (base non diluée).

### 3.2.7 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 2023, la situation du contrat de liquidité est la suivante :

- 9 844 actions UNITI valorisées 18 998,92 euros (Cours de clôture de l'action au 31 décembre 2023 : 1,93 euros) ;
- Solde en espèces du compte de liquidité : 6 595,87 euros.

Conformément aux dispositions de l'article L.225-211 du code de commerce, les volumes de titres échangés sur l'exercice 2023 dans le cadre du contrat de liquidité sont résumés ci-après :

	Nombre d'actions	Cours moyen (euros)	Nombre de transactions
<b>Actions en compte au 31 décembre 2022</b>	<b>8 801</b>	<b>1,80</b>	
Actions achetées	3 882	1,90	51
Actions vendues	2 839	2,00	34
<b>Actions en compte au 31 décembre 2023</b>	<b>9 844</b>	<b>1,93</b>	

### 3.2.8 Opérations réalisées par les dirigeants sur les titres de la société

Au 31 décembre 2023, la société Etablissements ORIA détenait 8 702 692 actions de la Société contre 8 703 221 actions au 31 décembre 2022. Cette évolution résulte essentiellement de la cession par la société Etablissements ORIA de 529 actions nouvelles au cours de l'année 2023.

### 3.2.9 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 de l'Assemblée Générale réunie le 28 juin 2023 :

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
------------------------	-------------------------	---	--------------------------------	---

				2023
Délégation de compétence à conférer au Conseil d'administration à l'effet de décider, soit l'émission, <u>avec maintien du droit préférentiel de souscription</u> , 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	7 <sup>ème</sup>	28.06.2023 28.08.2025 (26 mois)	Montant nominal des augmentations de capital 1.000.000 €*  Montant nominal des obligations et autres titres de créances donnant accès au capital 25.000.000 €**	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, <u>avec suppression du droit préférentiel de souscription sans indication de bénéficiaires et par offre au public</u>	8 <sup>ème</sup>	28.06.2023 28.08.2025 (26 mois)	Montant nominal des augmentations de capital 1.000.000 €*  Montant nominal des obligations et autres titres de créances donnant accès au capital 25.000.000 €**	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, <u>par placement privé et dans la limite de 20% du capital par an avec suppression du droit préférentiel de souscription sans indication de bénéficiaires</u>	9 <sup>ème</sup>	28.06.2023 28.08.2025 (26 mois)	Montant nominal des augmentations de capital 1.000.000 €*  Montant nominal des obligations et autres titres de créances donnant accès au capital 25.000.000 €**	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	10 <sup>ème</sup>	28.06.2023 28.12.2024	Montant nominal des augmentations de capital 1.000.000 €*  Montant nominal des obligations et autres titres	Néant

ou à terme au capital ou donnant droit à un titre de créance, <u>avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de catégories de bénéficiaires</u>		(18 mois)	de créances donnant accès au capital 25.000.000 €**	
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 à la résolution précédente, <u>avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription selon le cas</u>	11 <sup>ème</sup>	28.06.2023 18 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	12 <sup>ème</sup>	28.06.2023 28.08.2026 (38 mois)	Montant nominal des augmentations de capital 50.000 €*	Néant
<u>Fixation du plafond global des autorisations d'émission d'actions et de valeurs mobilières</u> donnant accès au capital applicables et de valeurs mobilières représentatives de créances	14 <sup>ème</sup>	28.06.2023	Montant nominal des augmentations de capital 1.000.000 €* Montant nominal des obligations et autres titres de créances donnant accès au capital 25.000.000 €**	Néant
Délégation de compétence consentie au Conseil d'administration en vue de procéder à des <u>réductions de capital par annulation d'actions</u>	15 <sup>ème</sup>	28.06.2023 28.12.2024 (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

\*\* 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

### 3.2.10 Autres titres donnant accès au capital

Le Président de la Société, dûment autorisé par le Conseil d'Administration en date du 28 octobre 2021, a décidé le 5 août 2022 d'attribuer gratuitement 165.000 actions ordinaires de la Société dans le cadre du programme autorisé par l'Assemblée Générale extraordinaire réunie en date du 25 juin 2020. Ces actions gratuites ont été définitivement acquises au cours de l'année 2023 et ont donné lieu à la création de 165 000 actions de la Société de valeur nominale de 0,10 € chacune.

Conformément aux dispositions du Règlement général du plan d'attribution gratuite d'actions, les actions attribuées ne deviendront la propriété des bénéficiaires qu'au terme d'une période d'acquisition de 12 mois à compter de la date d'attribution et à la condition qu'à la date d'acquisition, les bénéficiaires soient salariés de la Société en vertu d'un contrat de travail à durée indéterminée, qu'ils soient effectivement présents dans l'effectif de la Société et ne fassent l'objet d'aucun préavis de licenciement ou de démission. Si à un moment quelconque durant la Période d'Acquisition, un bénéficiaire cesse de remplir la condition de présence, il conservera sa qualité de bénéficiaire et pourra recevoir les actions attribuées, si le non-respect de la condition de Présence résulte du décès ou de l'invalidité du bénéficiaire.

### 3.2.11 Prises de participation et prises de contrôle

Des prises de participation partielles ou totales ont été réalisées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 dans 28 sociétés pour un montant total de 1 803 296€ dont :

- La Grégorière : 1 311 567€
- Pierre et Marie Curie : 400 000€
- Bégonia : 81 020€

### 3.2.12 Autocontrôle

Au 31 décembre 2023, la Société détient 9 844 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.

### 3.2.13 Aliénation d'actions et participations croisées

Sans objet.

**UNITI**  
**Société Anonyme**  
**au capital de 1 536 629 euros**  
**Siège social : 73 Boulevard Haussmann**  
**75008 PARIS**  
**789 821 535 RCS PARIS**

---

**COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2023**

**APPROUVES PAR LE PROCÈS-VERBAL**  
**DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE**  
**ET EXTRAORDINAIRE**  
**DU 26 JUIN 2024**



**CERTIFIES CONFORMES**

**Monsieur Stéphane ORIA**  
*Président du Conseil d'Administration*

## BILAN ACTIF CONSOLIDE

En milliers d'euros	Note	31 décembre 2023	31 décembre 2022
		Net	Net
<b>CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE</b>		-	-
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>			
Ecart d'acquisition	1.1	4 072	2 995
Concessions, brevets, marques & droits similaires	1.2	161	267
Autres immobilisations incorporelles	1.2	249	155
<b>Total Immobilisations incorporelles</b>		<b>4 482</b>	<b>3 417</b>
Autres immobilisations corporelles		99	155
<b>Total Immobilisations corporelles</b>	<b>1.3</b>	<b>99</b>	<b>155</b>
Immobilisations financières	1.4	420	296
Titres mis en équivalence		-	-
<b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>		<b>5 001</b>	<b>3 868</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>			
Stocks	2	16 970	13 416
Clients et comptes rattachés	3	185 613	156 837
Autres créances et comptes de régularisation	4	42 877	36 093
Disponibilités	5	47 179	36 668
<b>TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT</b>		<b>292 639</b>	<b>243 014</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>297 640</b>	<b>246 882</b>

## BILAN PASSIF CONSOLIDE

En milliers d'euros	Note	31 décembre 2023	31 décembre 2022
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital social		1 537	1 520
Primes liées au capital		13 084	13 100
Actions propres		(18)	(18)
Réserves consolidées		1 090	855
Résultat groupe		752	236
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>	<b>6</b>	<b>16 445</b>	<b>15 693</b>
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>		<b>14 430</b>	<b>12 666</b>
<b>PROVISIONS</b>	<b>7</b>	<b>315</b>	<b>501</b>
<b>DETTES</b>			
Emprunts et dettes financières	8	113 242	89 396
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9	85 951	65 959
Autres dettes et comptes de régularisation	10	67 257	62 668
<b>TOTAL DES DETTES</b>		<b>266 450</b>	<b>218 022</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>297 640</b>	<b>246 882</b>

**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**

*Société Anonyme au capital de 1 536 629 €*

*73 boulevard Haussmann*

*75008 PARIS*

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

*Exercice clos le 31 décembre 2023*

## **UNITI**

Société Anonyme au capital de 1 536 629 €

73 boulevard Haussmann 75008 PARIS

789 821 535 R.C.S. PARIS

---

### **RAPPORT**

#### **DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

#### **SUR LES COMPTES CONSOLIDES**

Exercice clos le 31 décembre 2023

---

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 2023, 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

##### **Observation**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé dans la note 1.1 de l'annexe sur les comptes consolidés concernant les écarts d'acquisition.

## **Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R.821-180 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, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

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.821-55 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 2024

Les commissaires aux comptes

**Audit CPA**  
Représenté par Philippe de REVIERS

**Fabrice CAILLETTE**

GROUPE UNITI

73 boulevard Haussmann  
75008 PARIS

COMPTES CONSOLIDES

Arrêté du 31 décembre 2023



# Sommaire

BILAN ACTIF CONSOLIDE .....	3
BILAN PASSIF CONSOLIDE.....	4
COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE .....	5
TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE.....	6
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES.....	7
1 – Généralités et comparabilité .....	8
2 - Principes de Consolidation .....	10
3 - Principes Comptables et Méthodes d'évaluation .....	20
4 -NOTES SUR LE BILAN ET LE COMPTE DE RESULTAT.....	24
NOTE 1 : Actif immobilisé.....	24
NOTE 2 : Stocks d'en-cours de production .....	25
NOTE 3 : Clients et comptes rattachés .....	25
NOTE 4 : Autres créances et comptes de régularisation.....	26
NOTE 5 : Valeurs mobilières de placement et disponibilités .....	26
NOTE 6 : Capitaux propres consolidés.....	26
NOTE 7 : Provisions.....	27
NOTE 8 : Emprunts et dettes financières.....	27
NOTE 9 : Dettes fournisseurs et comptes rattachés .....	28
NOTE 10 : Autres dettes et comptes de régularisation .....	28
NOTE 11 : Chiffre d'affaires.....	28
NOTE 12 : Achats consommés .....	29
NOTE 13 : Charges de personnel .....	29
NOTE 14 : Effectifs moyens.....	29
NOTE 15 : Dotations / Reprises aux amortissements et aux provisions .....	30
NOTE 16 : Charges et produits financiers.....	30
NOTE 17 : Charges et produits exceptionnels .....	30
NOTE 18 : Impôts sur le résultat .....	31
NOTE 19 : Résultat par action .....	32
NOTE 20 : Compte de résultat Reporting.....	33
NOTE 21 : Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité .....	33
NOTE 22 : Engagements hors bilan.....	34
NOTE 23 : Dirigeants .....	35
NOTE 24 : Faits marquants survenus après la clôture de la période .....	35
NOTE 25 : Transactions entre parties liées.....	35
NOTE 26 : Honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice .....	35

## BILAN ACTIF CONSOLIDE

En milliers d'euros	Note	31 décembre 2023	31 décembre 2022
		Net	Net
<b>CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE</b>		-	-
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>			
Ecart d'acquisition	1.1	4 072	2 995
Concessions, brevets, marques & droits similaires	1.2	161	267
Autres immobilisations incorporelles	1.2	249	155
<b>Total Immobilisations incorporelles</b>		<b>4 482</b>	<b>3 417</b>
Autres immobilisations corporelles		99	155
<b>Total Immobilisations corporelles</b>	<b>1.3</b>	<b>99</b>	<b>155</b>
Immobilisations financières	1.4	420	296
Titres mis en équivalence		-	-
<b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>		<b>5 001</b>	<b>3 868</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>			
Stocks	2	16 970	13 416
Clients et comptes rattachés	3	185 613	156 837
Autres créances et comptes de régularisation	4	42 877	36 093
Disponibilités	5	47 179	36 668
<b>TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT</b>		<b>292 639</b>	<b>243 014</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>297 640</b>	<b>246 882</b>

## BILAN PASSIF CONSOLIDE

En milliers d'euros	Note	31 décembre 2023	31 décembre 2022
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital social		1 537	1 520
Primes liées au capital		13 084	13 100
Actions propres		(18)	(18)
Réserves consolidées		1 090	855
Résultat groupe		752	236
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>	<b>6</b>	<b>16 445</b>	<b>15 693</b>
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>		<b>14 430</b>	<b>12 666</b>
<b>PROVISIONS</b>	<b>7</b>	<b>315</b>	<b>501</b>
<b>DETTES</b>			
Emprunts et dettes financières	8	113 242	89 396
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9	85 951	65 959
Autres dettes et comptes de régularisation	10	67 257	62 668
<b>TOTAL DES DETTES</b>		<b>266 450</b>	<b>218 022</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>297 640</b>	<b>246 882</b>

## COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

En milliers d'euros	Note	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Chiffre d'affaires	11	160 685	150 624
Autres produits d'exploitation		1 666	3 191
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>162 351</b>	<b>153 815</b>
Achats consommés – Filiales Projet	12	(144 038)	(137 577)
Achat consommés - Holdings	12	(4 423)	(4 156)
Autres charges d'exploitation		(600)	(116)
Impôts et taxes		(307)	(212)
Charges de personnel	13	(5 017)	(4 205)
Dotations / Reprises aux amortissements et provisions	15	(109)	(504)
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION</b>		<b>(154 494)</b>	<b>(146 770)</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS DES ECARTS D'ACQUISITION</b>		<b>7 857</b>	<b>7 045</b>
Amortissement des écarts d'acquisition		(315)	(315)
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION APRES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS DES ECARTS D'ACQUISITION</b>		<b>7 541</b>	<b>6 730</b>
(Charges) et produits financiers	16	(3 817)	(3 450)
(Charges) et produits exceptionnels	17	(182)	(394)
Impôts sur les résultats	18	(1 061)	(342)
<b>RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES</b>		<b>2 480</b>	<b>2 544</b>
Quote-part de résultat des mises en équivalence		-	-
<b>RESULTAT NET CONSOLIDE</b>		<b>2 480</b>	<b>2 544</b>
Intérêts minoritaires		(1 728)	(2 308)
<b>RESULTAT NET (part du groupe)</b>		<b>752</b>	<b>236</b>
Résultat par action en euros	19	0,05	0,02
Résultat dilué par action en euros	19	0,05	0,02

## TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE

En milliers d'euros	31 décembre 2023	31 décembre 2022
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>		
Résultat net des sociétés intégrées	2 480	2 544
<i>Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :</i>		
Amortissements et provisions	636	894
Variation des impôts différés	(110)	(462)
Plus ou moins-values de cession, nettes d'impôt	(4)	(65)
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>3 002</b>	<b>2 911</b>
<i>Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité :</i>		
Stocks	(1 303)	(2 826)
Créances d'exploitation	(40 392)	(62 024)
Dettes d'exploitation	26 758	47 525
<b>= Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>(11 934)</b>	<b>(14 413)</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>		
Acquisitions d'immobilisations		
<i>Incorporelles</i>	(159)	(270)
<i>Corporelles</i>	(3)	(41)
<i>Financières</i>	(127)	(228)
Cessions d'immobilisations, nettes d'impôt	11	57
Incidence des variations de périmètre	(1 129)	(85)
<b>= Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>(1 408)</b>	<b>(567)</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-	-
Dividendes versés aux actionnaires minoritaires	9	(235)
Augmentation/Réduction de capital en numéraire de la société mère	-	7 830
Augmentation/Réduction de capital en numéraire des filiales	-	1 000
Acquisitions/cessions d'actions propres	-	-
Variations des emprunts et dettes financières divers	23 846	8 481
<b>= Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>23 856</b>	<b>17 076</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>10 513</b>	<b>2 096</b>
Trésorerie d'ouverture	36 611	34 514
Trésorerie de clôture	47 124	36 611
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>10 513</b>	<b>2 097</b>

## 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 01.01.2022</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>
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	236	236	2 308	2 544
Affectation du résultat	-	-	-	338	(338)	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	-	(235)	(235)
Augmentation de capital	280	7 550	-	-	-	7 830	1 000	8 830
Annulation des actions propres	-	-	-	-	-	-	-	-
Emission d'instruments de capitaux propres	-	-	-	(895)	-	(895)	-	(895)
Autres mouvements	-	-	-	16	-	16	8	24
Variations de périmètre	-	-	-	-	-	-	(66)	(66)
<b>Situation au 31.12.2022</b>	<b>1 520</b>	<b>13 100</b>	<b>(18)</b>	<b>855</b>	<b>236</b>	<b>15 693</b>	<b>12 666</b>	<b>28 359</b>
<b>Situation au 01.01.2023</b>	<b>1 520</b>	<b>13 100</b>	<b>(18)</b>	<b>855</b>	<b>236</b>	<b>15 693</b>	<b>12 666</b>	<b>28 359</b>
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	752	752	1 728	2 480
Affectation du résultat	-	-	-	236	(236)	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	1	-	1	9	11
Augmentation de capital	17	(17)	-	-	-	-	1	1
Annulation des actions propres	-	-	-	-	-	-	-	-
Emission d'instruments de capitaux propres	-	-	-	-	-	-	-	-
Variations de périmètre	-	-	-	(2)	-	(2)	27	25
<b>Situation au 31.12.2023</b>	<b>1 537</b>	<b>13 083</b>	<b>(18)</b>	<b>1 090</b>	<b>752</b>	<b>16 444</b>	<b>14 430</b>	<b>30 875</b>

## ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

### 1 – GENERALITES ET COMPARABILITE

#### 1.1. Généralités

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

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

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

Le Groupe UNITI compte 46 collaborateurs au 31 décembre 2023 et a réalisé un chiffre d’affaires consolidé de 160,685 millions d’euros.

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

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

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

#### 1.2. Comparabilité

Néant.

### 1.3 Faits marquants

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

UNITI enregistre ainsi sur l'année 2023 une croissance solide de ses résultats, caractérisés par :

- La progression de son chiffre d'affaires qui s'établit à 160,7 millions d'euros (+6,7%), soit une performance sensiblement supérieure à la moyenne du secteur ;
- L'amélioration significative de sa rentabilité opérationnelle EBITDA qui, retraitée des frais financiers liés aux projets immobiliers, s'établit à 12,0 millions d'euros (7,5% du chiffre d'affaires) ;
- Et le renforcement de la structure financière du fait de l'augmentation des capitaux propres et de la maîtrise de la dette financière.

Au cours de l'exercice écoulé, les besoins de financement de la Société et de ses filiales ont été principalement couverts par la trésorerie disponible au 1er janvier 2023 (36,7 millions d'euros) et la levée de nouveaux financements obligataires et bancaires. Le Groupe a notamment clôturé la levée de deux émissions obligataires en format Euro PP d'un montant global de 23,6 M€. Ces obligations d'une maturité de 5 ans ont été intégralement souscrites en mai et octobre 2023 par la Caisse de prévoyance du personnel de la Sécurité sociale et assimilés (CAPSSA). Le produit de ces deux levées a contribué à soutenir la stratégie de croissance du Groupe sur le marché du logement résidentiel pour les séniors.

En complément de ces émissions, le Groupe a poursuivi en 2023 ses actions en vue de financer de façon pérenne son développement en adaptant notamment la maturité de sa dette financière et en réduisant son coût.

Au 31 décembre 2023, le Groupe dispose d'une trésorerie disponible de 47,2 millions d'euros et de capitaux propres positifs, incluant les intérêts minoritaires, d'un montant de 30,9 millions d'euros. A cette date, le ratio d'endettement financier net sur fonds propres (« gearing ») ressort à 2,1 contre 1,9 au 31 décembre 2022.

## 2 - PRINCIPES DE CONSOLIDATION

### 2.1.Périmètre de Consolidation

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

Deux méthodes d'intégration ont été retenues au 31 décembre 2023 :

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

## 2.2. Liste des sociétés consolidées

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2023	% d'intérêt Décembre 2022
UNITI SA 73 BOULEVARD HAUSSMANN, 75008 PARIS	789 821 535	100.00%	100.00%
35 NATIONALE 47 BOULEVARD DIDEROT, 75012 PARIS	914 098 462	51,00%	51,00%
ALHENA SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	821 215 985	100.00%	100.00%
ANEMONE SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	793 986 514	100.00%	100.00%
ANTARES SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	821 059 227	100.00%	100.00%
AQUARELLE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	884 620 261	100.00%	100.00%
BEGONIA SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	797 698 628	100.00%	100.00%
BOISSIERE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	888 117 025	25,50%	25,50%
CARRE DES SENS 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	908 198 864	100,00%	100,00%
CIEL 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	884 620 212	100.00%	100.00%
CLAUDE MONET SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	811 892 157	100.00%	100.00%
CLOS D'ENGERAND 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%
EMERGENCE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	908 179 765	100,00%	100,00%
FACTORY 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	882 645 617	50.00%	50.00%
FLOREA 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	884 620 196	100.00%	100.00%
GRENADE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 617 796	100.00%	100.00%
GUSTAVE EIFFEL SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	811 174 366	50.00%	50.00%
HARMONY SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	821 064 953	100.00%	100.00%
HEMISPHERE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	908 243 595	50,00%	50,00%
HORIZON SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	919 680 025	50,00%	50,00%
HUGO SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	852 980 861	100.00%	100.00%

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2023	% d'intérêt Décembre 2022
ICONIC SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	919 679 902	50,00%	50,00%
L'AGATE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	820 430 080	50.00%	100.00%
LE COCON SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	919 697 821	100,00%	100,00%
L'ENVOL SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	919 713 446	50,00%	50,00%
L'ODYSEE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	827 733 825	50.00%	50.00%
L'OPALE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	818 614 885	100.00%	100.00%
L'ORANGER SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	821 622 362	50.00%	50.00%
L'OREE DES CHENES SCCV 59 T AV DE LA DAME BLANCHE, 94300 VINCENNES	840 772 883	100.00%	100.00%
L'OREE DES PINS SCI 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	842 510 950	55.00%	55.00%
L'UNION SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	815 197 934	100.00%	100.00%
LA RESIDENCE DIEGO SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 698 069	100.00%	100.00%
L'AMARYLLIS SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	820 406 312	100.00%	100.00%
L'APPARTE SASU (ex HOLDING CLOS MAXIME) 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	839 468 170	100.00%	100.00%
L'ASTILBE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	821 648 177	100.00%	100.00%
L'AUBE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	840 999 080	100.00%	100.00%
L'AURORE SASU (ex UNITI ACCESSION) 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	811 396 019	100.00%	100.00%
LE CASTEL 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	882 645 625	100.00%	100.00%
LE CLOS D'ALEXANDRA SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	790 154 629	100.00%	100.00%
LE CLOS D'AMANDINE SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	753 772 086	100.00%	100.00%
LE CLOS DE JADE SAS 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	812 233 062	100.00%	100.00%
LE CLOS DE LA CONVENTION SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	824 418 362	100.00%	100.00%
LE CLOS DE L'ABAYETTE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 659 053	100.00%	100.00%
LE CLOS DE LORENE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	823 032 057	100.00%	100.00%
PEYMEINADE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	902 112 192	60,00%	60,00%
LE CLOS DES ROSES SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	841 002 884	50.00%	50.00%
LE CLOS D'ESMEE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	822 401 048	50.00%	50.00%

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Juin 2023	% d'intérêt Décembre 2022
LE GABRIEL SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	840 999 072	50.00%	50.00%
LE JARDIN D'AMBRE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 839 101	50.00%	50.00%
LE JARDIN DES FLEURS SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	841 002 991	50.00%	50.00%
LES JARDINS D'IRIS SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	818 616 641	100.00%	100.00%
LE LOUIS SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	852 980 879	50.00%	50.00%
LE MAS BEDOS SARLU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	802 187 468	100.00%	100.00%
LE RUBIS SASU (ex STANDING SENIORS) 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	811 324 946	100.00%	100.00%
LE SQUARE CRISTAL SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	820 377 356	100.00%	100.00%
L'ECRIN SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	852 980 853	50.00%	50.00%
L'EDEN SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	827 757 642	100.00%	100.00%
L'EMERAUDE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	812 255 941	50.00%	100.00%
LES JARDINS D'EMILIE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	820 367 613	100.00%	100.00%
LES JARDINS DE CLEIA SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 868 878	100.00%	100.00%
LES LILAS SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	827 733 833	47.62%	47.62%
LES TERRASSES DE KASSANDRA SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 586 991	100.00%	100.00%
L'EUCALYPTUS SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	821 611 803	100.00%	100.00%
L'HIBISCUS SASU (ex FONCIERE UNITI) 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	810 996 413	100.00%	100.00%
L'OREE DE TOULOUSE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	850 484 775	100.00%	100.00%
MARMANDE GALERIE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	837 919 315	100.00%	100.00%
ORPHEE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	884 628 439	100.00%	100.00%
OUSSEA SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	822 989 091	100.00%	100.00%
PIBRAC PARC SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	830 217 238	100.00%	100.00%
PIERRE ET MARIE CURIE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	817 544 273	100.00%	100.00%
PLAISANCE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	888 940 376	50.00%	50.00%
RESIDENCE CASSIOPEE SASU	820 430 189	50.00%	50.00%

310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE			
RESIDENCE GIANNI SCCV	790 084 263	100.00%	100.00%
310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE			

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2023	% d'intérêt Décembre 2022
LE CLOS BASTION SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	823 430 921	50.00%	50.00%
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%
LE GABRIEL SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	840 999 072	50.00%	50.00%
LE JARDIN D'AMBRE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 839 101	50.00%	50.00%
LE JARDIN DES FLEURS SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	841 002 991	50.00%	50.00%
LES JARDINS D'IRIS SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	818 616 641	100.00%	100.00%
LE LOUIS SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	852 980 879	50.00%	50.00%
LE MAS BEDOS SARLU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	802 187 468	100.00%	100.00%
LE RUBIS SASU (ex STANDING SENIORS) 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	811 324 946	100.00%	100.00%
LE SQUARE CRISTAL SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	820 377 356	100.00%	100.00%
L'ECRIN SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	852 980 853	50.00%	50.00%
L'EDEN SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	827 757 642	100.00%	100.00%
L'EMERAUDE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	812 255 941	50.00%	100.00%
LES JARDINS D'EMILIE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	820 367 613	100.00%	100.00%
LES JARDINS DE CLEIA SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 868 878	100.00%	100.00%
LES LILAS SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	827 733 833	47.62%	47.62%
LES TERRASSES DE KASSANDRA SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 586 991	100.00%	100.00%
L'EUCALYPTUS SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	821 611 803	100.00%	100.00%
L'HIBISCUS SASU (ex FONCIERE UNITI) 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	810 996 413	100.00%	100.00%
L'OREE DE TOULOUSE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	850 484 775	100.00%	100.00%

OCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2023	% d'intérêt Décembre 2022
A PARENTHÈSE ;10 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	837 746 171	49,00%	49,00%
MARMADE GALERIE SASU ;10 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	837 919 315	100,00%	100,00%
MILLESIME SASU ;10 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	919 679 795	50,00%	50,00%
ORPHEE SASU ;10 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	884 628 439	100,00%	100,00%
MUSSEA SASU ;10 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	822 989 091	100,00%	100,00%
CCV PROJECT DEV ;32 RUE LE CORBUSIER, 83130 LA GARDE	917 957 888	51,00%	51,00%
MIBRAC PARC SCCV ;10 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	830 217 238	100,00%	100,00%
MIERRE ET MARIE CURIE SASU ;10 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	817 544 273	100,00%	100,00%
MILAISSANCE ;10 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	888 940 376	50,00%	50,00%
MANGUEIL 103 ;10 AV DU MAL JUIN, 34200 SETE	908 091 929	65,00%	65,00%
MESIDENCE CASSIOPEE SASU ;10 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	820 430 189	50,00%	50,00%
MESIDENCE GIANNI SCCV ;10 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	790 084 263	100,00%	100,00%
MESIDENCE LES CAMELIAS SASU ;10 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	812 254 647	100,00%	100,00%
MESIDENCE SAINT JULIEN ;10 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 550 203	100,00%	100,00%
MESAIN BEL TILLION SASU ;10 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	811 822 782	100,00%	100,00%
MENAS ALPILLES SASU ;10 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	810 183 590	100,00%	100,00%
MERQUOIA SASU ;10 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	820 366 557	43,00%	43,00%
MEROLEIADE ;32 RUE LE CORBUSIER, 83130 LA GARDE	917 590 713	51,00%	51,00%
MERYMBOISE SASU ;10 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	842 510 950	100,00%	100,00%
MERLOULON ESTEREL SASU ;10 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	810 220 384	100,00%	100,00%
MERANVIER ;10 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	948 604 707	100,00%	-
MERLEVRIER ;10 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	948 605 530	100,00%	-
MERLVRIL ;10 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	948 615 083	100,00%	-
MERLIKODOME ;10 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	948 384 318	100,00%	-
MERLROGOTAXIO ;10 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	948 387 923	100,00%	-
MERLARS ;10 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	948 612 957	100,00%	-

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2023	% d'intérêt Décembre 2022
PACE DEVELOPPEMENT 132 RUE LE CORBUSIER, 83130 LA GARDE	919 731 463	51,00%	-
VISTA 132 RUE LE CORBUSIER, 83130 LA GARDE	841 132 129	51,00%	-
PYRAMIS 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	948 396 700	100,00%	-
AMBARES PASTEUR 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	948 892 484	51,00%	-
LA GREGOIRIERE 87 ROUTE DE LENCLOITRE, 86100 CHATELLERAULT	898 325 139	100,00%	-
SCCV 36 SIGNON 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	919 402 727	100,00%	-
BEL AMI SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	982 253 874	100,00%	-
RESIDENCE DESTINY SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	982 390 841	100,00%	-
LE NID D'HERMES 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	982 041 923	100,00%	-
LES JARDINS DE PERSEPHONE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	982 390 429	100,00%	-
LE HAMEAU RIMBAUD 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	982 255 788	100,00%	-
SCCV ALBERT RUE HOCHÉ 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	981 553 985	51,00%	-
SCCV LIGNY RESIDENCE DU CHATEAU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	952 031 649	51,00%	-
SCCV AVESNES LES AUBERT CŒUR DE BOURG 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	904 738 101	51,00%	-
UNITI CROISSANCE SAS 73 BOULEVARD HAUSSMANN, 75008 PARIS	852 202 506	50,00%	50,00%
UNITI CROISSANCE 2 73 BOULEVARD HAUSSMANN, 75008 PARIS	917 427 460	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%
VAR SILVER SANTE 132 RUE LE CORBUSIER 83130 LA GARDE	901 966 861	51,00%	51,00%
PREMIERE PIERRE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	419 334 586	75,00%	75,00%
SCI 107 RUE DES 4 VENTS 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	800 345 761	75,50%	75,50%
SCI LE CASTEL 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	422 871 251	77,08%	77,08%
CMF DEVELOPPEMENT 400 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	429 449 630	-	75,01%
SCI DOMAINE DE FONTENAY 1 IMPASSE DE CORDOUE, 34300 ADGE	479 654 394	37,50%	37,50%
SCI ESPACE FOCH WILSON 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	849 951 645	75,25%	75,25%

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2023	% d'intérêt Décembre 2022
SCI LA CLOSERIE DU LEZ 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	851 554 337	48,75%	48,75%
SNC LE BELVEDERE DE FONTENAY 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	849 957 287	75,25%	75,25%
SCI LE WILSON 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	513 656 181	75,25%	75,25%
SCI LES JARDIN DU CHÂTEAU 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	839 469 541	75,25%	75,25%
SCI LES JARDINS DU VICTORIA 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	528 394 935	75,25%	75,25%
SNC LES HAUTS DE PIERRE LONGUE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	921 838 421	75,25%	75,25%
SNC LES PORTES DE LA MER 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	838 466 324	75,25%	75,25%
SARL LE PRES D'EN HAUT 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	831 968 987	38,25%	38,25%
SCI LES TERRASSES DE CAPELANE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	833 665 243	56,25%	56,25%
SCI LES TERRASSES DE LA MADELEINE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	840 840 169	75,25%	75,25%
SNC LES TERRASSES DE LA MAISON BLANCHE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	814 762 977	37,50%	37,50%
SCI LES TERRASSES DE LA PALME 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	524 129 822	45,00%	45,00%
SCCV LES TERRASSES DE LA VOIE ROMAINE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	849 037 882	45,00%	45,00%
SCCV LES TERRASSES DE L'HOTEL DE VILLE N°2 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	832 782 536	75,25%	75,25%
SCI LES TERRASSES DE L'HOTEL DE VILLE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	538 648 171	75,25%	75,25%
SCI LES TERRASSES DE L'ELIDE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	537 517 799	39,00%	39,00%
SCI LES TERRASSES DES CAYRETS 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	484 245 766	63,75%	63,75%
SCI LES TERRASSES DU CAPISCOL 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	524 717 105	75,25%	75,25%
SCI LES TERRASSES DU FORT 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	479 726 275	41,25%	41,25%
SCI LES TERRASSES DU LUBERON 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	807 986 906	56,50%	56,50%
SCI LES TERRASSES DU MAJORAL 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	537 517 880	0,00%	52,50%
SCCV LES TERRASSES DU MANOIR 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	835 248 618	56,25%	56,25%
SCI LES TERRASSES DU PORT 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	814 763 827	60,25%	60,25%
SCI LES TERRASSES DU TEMPS PERDU 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	834 477 309	56,25%	56,25%
SCCV LES TERRASSES DU VIEUX LAMBESC 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	835 276 494	56,25%	56,25%
SCCV LES TORTUES 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	832 742 068	75,25%	75,25%

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2023	% d'intérêt Décembre 2022
SCI LES PATIOS DE SEVE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	482 839 164	37,50%	37,50%
SCI QUAI CARNOT 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	479 730 095	45,00%	45,00%
SCI RESIDENCE DU BARRY 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	483 713 921	41,25%	41,25%
SCI VILLA LISA 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	490 186 293	30,00%	30,00%
SCCV BOIRARGUES 84 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	892 040 239	37,50%	37,50%
SCI LES TERRASSES DE LA MARINA 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	897 761 649	75,25%	75,25%
DES TERRASSES ET DES CIMES 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	897 759 395	75,25%	75,25%
LE CLOS DU MAS ROBIN 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	899 127 815	75,25%	75,25%
SCCV ESPACE NORIA 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	911 210 029	75,25%	75,25%
SCCV L'EPHEBE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	911 507 184	75,25%	75,25%
SCCV VILLA MONCEAU 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	911 210 094	75,25%	75,25%
SCI LE CLOS DES AYRES 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	981 090 327	75,25%	-
LE CLOS DES MURIERS 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	948 493 135	75,25%	-
MAGRESSOLLES 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	949 836 332	75,25%	-
PECHBONNIEU 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	949 836 183	75,25%	-
LES TERRASSES DES ARENES 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	949 837 447	75,25%	-
CHEMIN DES BARRIERES 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	953 697 307	75,25%	-
PARC DE LA DIME 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	953 749 983	38,25%	-
HAMEAU DE FONTENAY 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	952 117 760	38,25%	-

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

#### 3.1. Dates d'arrêté des comptes

Les sociétés consolidées clôturent leurs comptes annuels le 31 décembre 2023.

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

Le chiffre d'affaires consolidé représente le montant de l'activité de promotion de logements sociaux, après élimination des opérations intra-groupe. Le chiffre d'affaires et le résultat sont appréhendés selon la méthode préférentielle, recommandée par le règlement CRC n°2020-01, du retraitement à l'avancement des contrats long terme.

- Chiffre d'affaires et marge à l'avancement

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

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

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

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

La marge à terminaison est déterminée par différence entre :

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

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

- Coûts de structure

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

- Frais financiers

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

- Pertes à terminaison

Dans le cas où une perte est identifiée sur un contrat déficitaire, elle est provisionnée dès l'exercice

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

- Etudes préalables

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

### 3.3. Ecarts d'acquisition

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

### 3.4. Immobilisations incorporelles et corporelles

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

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

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

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

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

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

### 3.5. Crédit-bail

Le groupe ne 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 200 K€ sur l'année 2023.

### 3.6. Immobilisations financières

Il s'agit de dépôts et cautionnements versés.

### 3.7. Stocks

- Promotion immobilière en cours de construction

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

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

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

- Pertes de valeur

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

### 3.8. Créances

- Créances clients

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

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

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

### 3.9. Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement figurent au bilan pour leur valeur d'acquisition. Elles font, lorsque

nécessaire, l'objet d'une provision calculée pour chaque ligne de titre d'une même nature, afin de ramener leur valeur au cours de clôture.

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

### **3.10. Imposition différée**

Les impôts différés sont calculés selon la méthode du report variable qui tient compte pour le calcul des conditions d'imposition connues à la clôture de l'exercice. Les taux d'impôts différés utilisés au 31 décembre 2023 sont les taux en vigueur. Les effets des modifications des taux d'imposition sont inscrits dans le résultat de l'exercice au cours duquel le changement est voté.

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

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

### **3.11. Provisions pour risques et charges**

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

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

### **3.12. Information sectorielle**

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

### **3.13. Engagement retraite**

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

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

### **3.14 Charges et produits exceptionnels**

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

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

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

### NOTE 1 : Actif immobilisé

#### 1.1. Ecarts d'acquisition

En milliers d'euros	31 décembre 2023			31 décembre 2022		
	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes
BEGONIA SCCV	155	(155)	-	155	(155)	-
COQUELICOT SCCV	89	(89)	-	89	(89)	-
EGLANTINE SAS	9	(9)	-	9	(9)	-
UNITI NORD DE France	4	(4)	-	4	(4)	-
TOULON VISTA	80	-	80	-	-	-
LA GREGOIRIERE SCCV	1 313	-	1 313	-	-	-
PREMIERE PIERRE	3 310	(630)	2 680	3 310	(315)	2 995
<b>TOTAL</b>	<b>4 960</b>	<b>(888)</b>	<b>4 072</b>	<b>3 567</b>	<b>(572)</b>	<b>2 995</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 définitif a été déterminé à la suite de l'entrée dans le périmètre de consolidation de l'entité Première Pierre en septembre 2021. Cet écart d'acquisition est amorti sur une durée de 10 ans.

#### 1.2. Immobilisations incorporelles

En milliers d'euros	Solde au 31 décembre 2022	Augmentations	Sorties	Variations de périmètre	Reclassement	Solde au 31 décembre 2023
Concessions, brevets	584	23	-	2	-	608
Autres immobilisations incorporelles	277	32	-	-	-	309
Immobilisations incorporelles en cours	-	104	-	-	34	138
<b>BRUT</b>	<b>861</b>	<b>159</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>34</b>	<b>1 055</b>
Concessions, brevets	(317)	(129)	-	(2)	-	(447)
Autres immobilisations incorporelles	(122)	(76)	-	-	-	(198)
<b>AMORTISSEMENT</b>	<b>(439)</b>	<b>(205)</b>	<b>-</b>	<b>(2)</b>	<b>-</b>	<b>(645)</b>
<b>NET</b>	<b>422</b>	<b>(46)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>34</b>	<b>410</b>

### 1.3. Immobilisations corporelles

En milliers d'euros	Solde au 31 décembre 2022	Augmentations	Sorties	Variations de périmètre	Reclassement	Solde au 31 décembre 2023
Mobilier, matériel de bureau, informatique	147	3	(1)	-	-	149
Autres immobilisations corporelles	263	-	(3)	-	-	260
Immobilisations corporelles en cours	34	-	-	-	(34)	-
<b>BRUT</b>	<b>444</b>	<b>3</b>	<b>(4)</b>	<b>-</b>	<b>(34)</b>	<b>409</b>
Mobilier, matériel de bureau, informatique	(44)	(11)	-	-	(75)	(129)
Autres immobilisations corporelles	(245)	(11)	-	-	75	(181)
<b>AMORTISSEMENT</b>	<b>(289)</b>	<b>(22)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(311)</b>
<b>NET</b>	<b>155</b>	<b>(18)</b>	<b>(4)</b>	<b>-</b>	<b>(34)</b>	<b>99</b>

### 1.4. Immobilisations financières

En milliers d'euros	Solde au 31 décembre 2022	Augmentations	Sorties	Variations de périmètre	Reclassement	Solde au 31 décembre 2023
Titres de participation	-	-	(0)	-	-	(0)
Autres créances rattachées	-	-	-	-	-	-
Prêts, cautionnements et autres créances > 1 an	236	127	-	-	0	363
Prêts, cautionnements et autres créances	59	0	(2)	-	-	57
<b>BRUT</b>	<b>294</b>	<b>127</b>	<b>(2)</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>420</b>
<b>PROVISIONS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>NET</b>	<b>294</b>	<b>127</b>	<b>(2)</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>420</b>

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

En milliers d'euros	31 décembre 2023	31 décembre 2022
En-cours de production	17 480	13 847
Dépréciation sur stocks	(510)	(431)
<b>Valeur nette stocks des en-cours</b>	<b>16 970</b>	<b>13 416</b>

### NOTE 3 : Clients et comptes rattachés

En milliers d'euros	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Brut	185 848	157 072
Provisions	(235)	(235)
<b>Total net clients et comptes rattachés</b>	<b>185 613</b>	<b>156 837</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 2023	31 décembre 2022
Créances fiscales et sociales	27 041	21 701
Impôts différés	1 767	4 584
Autres créances d'exploitation	7 464	3 183
Charges constatées d'avance	3 239	2 696
Autres créances	3 365	3 953
<b>Total valeur brute</b>	<b>42 877</b>	<b>36 117</b>
Provisions	-	(23)
<b>Total net des autres créances et comptes de régularisation</b>	<b>42 877</b>	<b>36 093</b>

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

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

En milliers d'euros	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Valeurs mobilières de placement	587	500
Disponibilités	46 593	36 168
<b>Total de la trésorerie active</b>	<b>47 179</b>	<b>36 668</b>
Concours Bancaires Courants	(55)	(27)
Intérêts courus non échus	(1)	(30)
<b>Total de la trésorerie passive</b>	<b>(56)</b>	<b>(57)</b>
<b>Total trésorerie nette (Bilan)</b>	<b>47 122</b>	<b>36 611</b>

#### NOTE 6 : Capitaux propres consolidés

Au 31 décembre 2023, le capital de la Société UNITI SA est composé de 15 366 290 actions d'une valeur nominale de 0,10 Euro, entièrement libéré.

#### Evolution du nombre d'actions :

En nombre d'actions	31 décembre 2023	31 décembre 2022
<b>A l'ouverture de l'exercice</b>	<b>15 201 290</b>	<b>12 401 290</b>
Augmentation de capital	165 000	2 800 000
Diminution de capital	-	-
<b>A la clôture de l'exercice</b>	<b>15 366 290</b>	<b>15 201 290</b>

**NOTE 7 : Provisions**

En milliers d'euros	Provisions pour pertes à terminaison	Provisions pour autres charges et litiges	Total
<b>Situation au 31.12.2022</b>	<b>199</b>	<b>302</b>	<b>501</b>
Dotations	-	40	40
Reprises utilisées	(50)	(186)	(236)
Reprises non utilisées	-	-	-
Variation de périmètre	-	10	10
Reclassements	-	-	-
<b>Situation au 31.12.2023</b>	<b>149</b>	<b>166</b>	<b>315</b>

**NOTE 8 : Emprunts et dettes financières**

**- Ventilation par nature**

En milliers d'euros	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Emprunts obligataires	57 720	42 502
Emprunts auprès des établissements de crédit	40 109	32 173
Autres emprunts et dettes assimilées	15 355	14 692
Concours bancaires (trésorerie passive)	55	27
Dettes rattachées à des participations	3	2
<b>Total des emprunts et des dettes financières</b>	<b>113 242</b>	<b>89 396</b>

**- Ventilation par échéance**

En milliers d'euros	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Emprunts et dettes à moins d'un an	52 803	29 258
Emprunts et dettes de 1 à 5 ans	60 439	60 138
Emprunts et dettes à plus de cinq ans	-	-
<b>Total des emprunts et des dettes financières</b>	<b>113 242</b>	<b>89 396</b>

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

En milliers d'euros	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Dettes fournisseurs	85 951	65 959
<b>Total des dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>85 951</b>	<b>65 959</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 2023	31 décembre 2022
Impôts sur les bénéfices	1 033	1 207
Avances et acomptes reçus sur commandes	673	0
Dettes fiscales et sociales	50 800	45 267
Autres dettes	11 048	9 344
Produits constatés d'avance	585	806
Impôts différés - passif	3 116	6 042
<b>Total des autres dettes et comptes de régularisation</b>	<b>67 257</b>	<b>62 668</b>

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

**NOTE 11 : Chiffre d'affaires**

En milliers euros	31 décembre 2023	31 décembre 2022
France	160 685	150 624
International	-	-
<b>Total Chiffre d'Affaires</b>	<b>160 685</b>	<b>150 624</b>

**NOTE 12 : Achats consommés**

En milliers d'euros	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Autres achats et charges externes	(144 038)	(137 577)
<b>Total des achats consommés – Filiales Projet</b>	<b>(144 038)</b>	<b>(137 577)</b>
Rémun. d'intermédiaires & honoraires	(1 764)	(1 966)
Locations et charges locatives	(698)	(595)
Achats études & prestations de services	(769)	(608)
Primes d'assurance	(134)	(104)
Pub., publication, relations publiques	(410)	(406)
Déplacements, missions et réceptions	(274)	(230)
Autres achats et charges externes	(374)	(247)
<b>Total des achats consommés - Holdings</b>	<b>(4 423)</b>	<b>(4 156)</b>

**NOTE 13 : Charges de personnel**

En milliers d'euros	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Salaires et traitements	(3 597)	(2 959)
Charges sociales	(1 420)	(1 246)
Participation des salariés	-	-
Autres charges de personnel	-	-
<b>Total Charges de personnel</b>	<b>(5 017)</b>	<b>(4 205)</b>

**NOTE 14 : Effectifs moyens**

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Cadres	34	33
Employés	12	10
<b>Total des effectifs</b>	<b>46</b>	<b>43</b>

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

En milliers d'euros	31 décembre 2023	31 décembre 2022
<b>Dotations aux amortissements et aux provisions</b>		
- immobilisations incorporelles	(205)	(170)
- immobilisations corporelles	(22)	(30)
- actif circulant	(706)	(246)
- risques et charges	(40)	(243)
<b>Total des dotations aux amortissements et aux provisions</b>	<b>(972)</b>	<b>689</b>
<b>Reprises sur amortissements et sur provisions</b>		
- actif circulant	627	1
- risques et charges	236	184
<b>Total des reprises sur amortissements et sur provisions</b>	<b>863</b>	<b>185</b>
<b>Total dotations / reprises aux amortissements et aux provisions</b>	<b>(109)</b>	<b>(504)</b>

**NOTE 16 : Charges et produits financiers**

En milliers d'euros	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Produits nets sur cession VMP	-	3
Autres produits financiers	348	-
Reprises financières	111	-
<b>Total des produits financiers (hors change)</b>	<b>459</b>	<b>3</b>
Intérêts des emprunts et des découverts	(3 844)	(1 376)
Autres charges financières	(119)	(1 644)
Dotations financières	(314)	(433)
<b>Total des charges financières (hors change)</b>	<b>(4 276)</b>	<b>(3 453)</b>
<b>Total des charges et produits financiers</b>	<b>(3 817)</b>	<b>(3 450)</b>

**NOTE 17 : Charges et produits exceptionnels**

En milliers d'euros	31 décembre 2023	31 décembre 2022
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits except sur exercices antérieurs	-	-
Produits de cession de titres	-	1
Produits de cession d'immo corp	9	-
Autres produits exceptionnels	64	33
<b>Total</b>	<b>73</b>	<b>34</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges except sur exercices antérieurs	(5)	(139)
VNC des titres cédés	(38)	(1)
+/- value de consolidation	37	65
Autres charges exceptionnelles	(245)	(353)
<b>Total</b>	<b>(255)</b>	<b>(428)</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>(182)</b>	<b>(394)</b>

**NOTE 18 : Impôts sur le résultat**

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

En milliers d'euros	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Impôt exigible	(1 171)	(804)
Impôt différé	110	462
<b>Total des impôts sur les résultats</b>	<b>(1 061)</b>	<b>(342)</b>

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

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

En milliers d'euros	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Retraitements (méthode à l'avancement)	(6 875)	(6 557)
Retraitements (amortissement des frais d'établissement)	15	53
Activation des déficits reportables	5 612	5 225
Autres retraitements	(101)	(180)
<b>Total des impôts différés nets</b>	<b>(1 349)</b>	<b>(1 459)</b>

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

En milliers d'euros	31 décembre 2023	31 décembre 2022
<b>Charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France</b>	<b>25,00%</b>	<b>25,00%</b>
Résultat net des sociétés intégrées (avant amortissement des écarts d'acquisition)	2 480	2 544
Impôts sur les résultats	1 061	342
Charges et produits sur écarts d'acquisition	315	315
<b>Résultat avant impôt des entreprises intégrées</b>	<b>3 857</b>	<b>3 201</b>
<b>Charge d'impôt théorique</b>	<b>964</b>	<b>800</b>
- Différences permanentes	305	(25)
- Activation de déficits fiscaux antérieurs	(79)	(716)
- Déficit non activés	278	370
- Déficit non activés utilisés	(407)	(87)
<b>Charge ou produit d'impôt réel</b>	<b>1 061</b>	<b>342</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 2023	31 décembre 2022
Résultat net part du groupe	752 346	236 058
Nombre pondéré d'actions en circulation	15 366 290	15 201 290
<b>Résultat de base par action</b>	<b>0,0490</b>	<b>0,0155</b>

Nombre de titres	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Actions	15 366 290	15 201 290
Actions propres	-	-
<b>Nombre pondéré d'actions en circulation</b>	<b>15 366 290</b>	<b>15 201 290</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 2023	31 décembre 2022
Chiffre d'affaires	160 685	150 624
Autres produits d'exploitation	1 666	3 191
Achats consommés – Filiales Projet	(139 987)	(133 417)
Achat consommés - Holdings	(4 423)	(4 156)
Autres charges d'exploitation	(600)	(116)
Impôts et taxes	(307)	(212)
Charges de personnel	(5 017)	(4 205)
<b>EBITDA</b>	<b>12 017</b>	<b>11 709</b>
Dotations / Reprises aux amortissements et provisions	(109)	(504)
<b>EBIT</b>	<b>11 908</b>	<b>11 205</b>
(Charges) et produits financiers	(7 868)	(7 610)
(Charges) et produits exceptionnels	(182)	(394)
Impôts sur les résultats	(1 061)	(342)
<b>RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES</b>	<b>2 795</b>	<b>2 859</b>
Quote-part de résultat des mises en équivalence	-	-
Amortissement des écarts d'acquisitions	(315)	(315)
<b>RESULTAT NET CONSOLIDE</b>	<b>2 480</b>	<b>2 544</b>
Intérêts minoritaires	(1 728)	(2 308)
<b>RESULTAT NET (part du groupe)</b>	<b>752</b>	<b>236</b>

## NOTE 21 : Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité

Au 31 décembre 2023, la variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité s'explique comme suit :

	Note	31 décembre 2023	31 décembre 2022	Flux de trésorerie	Autres variations
<b>Stocks</b>	2	<b>16 970</b>	<b>13 416</b>	<b>1 303</b>	<b>2 252</b>
(+) Clients et comptes rattachés	3	185 613	156 837	30 550	(1 775)
(+) Autres créances et comptes de régularisation	4	42 877	36 093	9 942	(3 158)
(-) Impôts différés actifs	4	(1 767)	(4 584)	-	2 816
<b>Créances d'exploitation</b>		<b>226 722</b>	<b>188 347</b>	<b>40 492</b>	<b>(2 116)</b>
(+) Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9	(85 951)	(65 959)	(19 528)	(465)
(+) Autres dettes et comptes de régularisation	10	(67 257)	(62 668)	(7 230)	2 641
(-) Impôts différés passifs	10	3 116	6 042	-	(2 926)
<b>Dettes d'exploitation</b>		<b>(153 208)</b>	<b>(128 626)</b>	<b>(26 758)</b>	<b>(750)</b>
<b>BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT LIE A L'ACTIVITE</b>		<b>90 484</b>	<b>73 136</b>	<b>15 036</b>	<b>(615)</b>

Les autres variations correspondent notamment à des virements de poste à poste, aux variations de périmètre et autres variations sans effet de trésorerie.

NOTE 22 : Engagements hors bilan

Holding :	Montant emprunté	Portée de la garantie donnée par UNITI	Portée de la garantie donnée par la holding :
UNITI SA	6 000 000 €		Nantissement d'une partie du prix de vente (VEFA) des opérations OUSSEA, LES JARDINS d'EMILIE, l'AUBE et LES JARDINS D'IRIS (mécanisme de nantissement spécifique par opération) en garantie du remboursement des échéances de l'emprunt.
UNITI SA	2 231 250 €		Nantissement des titres de la société PREMIERE PIERRE
UNITI SA	2 230 000 €		Nantissement des titres de la société PREMIERE PIERRE
UNITI SA	575 000 €		GAPD SASU LE SENS CIEL
UNITI SA	2 000 000€		Contrat de fiducie sûreté portant sur 100% des titres des sociétés «LA GREGOIRIERE, LES JARINS D'IRIS et l'OREE DE TOULOUSE
Filiales :	Montant emprunté par la filiale	Portée de la garantie donnée par UNITI	Portée de la garantie donnée par la filiale
UNITI PERFORMANCE	3 515 509 €	GAPD	Nantissement des actions de la filiale Gage de premier rang sur 100% des actions de chacune des 5 sociétés filiales ; Gage de premier rang sur le prix de vente des 5 opérations concernées
UNITI PERFORMANCE	2 000 000 €		Caution solidaire indivisible
SEQUOIA	2 362 000 €		Promesse unilatérale d'achat des titres détenus par l'investisseur.
LES LILAS	986 000 €		Promesse unilatérale d'achat des titres détenus par l'investisseur.
COCON	2 700 000 €		Hypothèque sur le terrain et les constructions à édifier sur ledit terrain
UNITI PERFORMANCE	2 399 000 €		Caution solidaire indivisible
UNITI PERFORMANCE	1 600 000 €		Caution solidaire indivisible
EGLANTINE	2 323 600 €		Privilège prêteur de denier 1 <sup>er</sup> rang
ANTARES	2 250 000 €	Caution personnelle et solidaire	Hypothèque sur le terrain et les constructions à édifier sur ledit terrain
ERGOTAXIO	1 400 000 €	GAPD	Hypothèque sur le terrain et les constructions à édifier sur ledit terrain
EGLANTINE	1 867 320 €	Caution personnelle et solidaire	Promesse d'affectation hypothécaire à hauteur de 4 500 000 €
UNITI CROISSANCE	26 700 000 €		Nantissement des titres en garantie de l'emprunt souscrit auprès de Silver Holding SAS.*
UNITI CROISSANCE 2	20 000 000 €		Nantissement des titres en garantie de l'emprunt souscrit auprès de Silver Holding SAS.**

(\*) Au 31 décembre 2023, le montant des tirages réalisés s'établit à 4,2 m€ (principal).

(\*\*) Au 31 décembre, le montant des tirages réalisés s'établit à 7,2 m€ (principal).

## NOTE 23 : 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 24 : Faits marquants survenus après la clôture de la période

Néant.

## NOTE 25 : 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 26 : Honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice

En milliers d'euros	31 décembre 2023	31 décembre 2022
<b>Audit</b>		
Commissariat aux comptes, certifications, examen des comptes individuels et consolidés :		
- Emetteur	87	79
- Filiales intégrées globalement	22	91
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes :		
- Emetteur	-	-
- Filiales intégrées globalement	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>109</b>	<b>170</b>

## ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

### 1 – GENERALITES ET COMPARABILITE

#### 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 mnémorique ALUNT.

Le Groupe UNITI compte 46 collaborateurs au 31 décembre 2023 et a réalisé un chiffre d’affaires consolidé de 160,685 millions d’euros.

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

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

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

#### 1.2. Comparabilité

Néant.

### 1.3 Faits marquants

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

UNITI enregistre ainsi sur l'année 2023 une croissance solide de ses résultats, caractérisés par :

- La progression de son chiffre d'affaires qui s'établit à 160,7 millions d'euros (+6,7%), soit une performance sensiblement supérieure à la moyenne du secteur ;
- L'amélioration significative de sa rentabilité opérationnelle EBITDA qui, retraitée des frais financiers liés aux projets immobiliers, s'établit à 12,0 millions d'euros (7,5% du chiffre d'affaires) ;
- Et le renforcement de la structure financière du fait de l'augmentation des capitaux propres et de la maîtrise de la dette financière.

Au cours de l'exercice écoulé, les besoins de financement de la Société et de ses filiales ont été principalement couverts par la trésorerie disponible au 1er janvier 2023 (36,7 millions d'euros) et la levée de nouveaux financements obligataires et bancaires. Le Groupe a notamment clôturé la levée de deux émissions obligataires en format Euro PP d'un montant global de 23,6 M€. Ces obligations d'une maturité de 5 ans ont été intégralement souscrites en mai et octobre 2023 par la Caisse de prévoyance du personnel de la Sécurité sociale et assimilés (CAPSSA). Le produit de ces deux levées a contribué à soutenir la stratégie de croissance du Groupe sur le marché du logement résidentiel pour les séniors.

En complément de ces émissions, le Groupe a poursuivi en 2023 ses actions en vue de financer de façon pérenne son développement en adaptant notamment la maturité de sa dette financière et en réduisant son coût.

Au 31 décembre 2023, le Groupe dispose d'une trésorerie disponible de 47,2 millions d'euros et de capitaux propres positifs, incluant les intérêts minoritaires, d'un montant de 30,9 millions d'euros. A cette date, le ratio d'endettement financier net sur fonds propres (« gearing ») ressort à 2,1 contre 1,9 au 31 décembre 2022.

## 2 - PRINCIPES DE CONSOLIDATION

### 2.1.Périmètre de Consolidation

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

Deux méthodes d'intégration ont été retenues au 31 décembre 2023 :

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

## 2.2. Liste des sociétés consolidées

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2023	% d'intérêt Décembre 2022
UNITI SA 73 BOULEVARD HAUSSMANN, 75008 PARIS	789 821 535	100.00%	100.00%
35 NATIONALE 47 BOULEVARD DIDEROT, 75012 PARIS	914 098 462	51,00%	51,00%
ALHENA SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	821 215 985	100.00%	100.00%
ANEMONE SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	793 986 514	100.00%	100.00%
ANTARES SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	821 059 227	100.00%	100.00%
AQUARELLE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	884 620 261	100.00%	100.00%
BEGONIA SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	797 698 628	100.00%	100.00%
BOISSIERE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	888 117 025	25,50%	25,50%
CARRE DES SENS 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	908 198 864	100,00%	100,00%
CIEL 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	884 620 212	100.00%	100.00%
CLAUDE MONET SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	811 892 157	100.00%	100.00%
CLOS D'ENGERAND 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%
EMERGENCE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	908 179 765	100,00%	100,00%
FACTORY 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	882 645 617	50.00%	50.00%
FLOREA 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	884 620 196	100.00%	100.00%
GRENADE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 617 796	100.00%	100.00%
GUSTAVE EIFFEL SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	811 174 366	50.00%	50.00%
HARMONY SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	821 064 953	100.00%	100.00%
HEMISPHERE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	908 243 595	50,00%	50,00%
HORIZON SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	919 680 025	50,00%	50,00%
HUGO SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	852 980 861	100.00%	100.00%

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2023	% d'intérêt Décembre 2022
ICONIC SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	919 679 902	50,00%	50,00%
L'AGATE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	820 430 080	50.00%	100.00%
LE COCON SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	919 697 821	100,00%	100,00%
L'ENVOL SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	919 713 446	50,00%	50,00%
L'ODYSEE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	827 733 825	50.00%	50.00%
L'OPALE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	818 614 885	100.00%	100.00%
L'ORANGER SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	821 622 362	50.00%	50.00%
L'OREE DES CHENES SCCV 59 T AV DE LA DAME BLANCHE, 94300 VINCENNES	840 772 883	100.00%	100.00%
L'OREE DES PINS SCI 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	842 510 950	55.00%	55.00%
L'UNION SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	815 197 934	100.00%	100.00%
LA RESIDENCE DIEGO SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 698 069	100.00%	100.00%
L'AMARYLLIS SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	820 406 312	100.00%	100.00%
L'APPARTE SASU (ex HOLDING CLOS MAXIME) 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	839 468 170	100.00%	100.00%
L'ASTILBE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	821 648 177	100.00%	100.00%
L'AUBE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	840 999 080	100.00%	100.00%
L'AURORE SASU (ex UNITI ACCESSION) 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	811 396 019	100.00%	100.00%
LE CASTEL 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	882 645 625	100.00%	100.00%
LE CLOS D'ALEXANDRA SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	790 154 629	100.00%	100.00%
LE CLOS D'AMANDINE SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	753 772 086	100.00%	100.00%
LE CLOS DE JADE SAS 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	812 233 062	100.00%	100.00%
LE CLOS DE LA CONVENTION SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	824 418 362	100.00%	100.00%
LE CLOS DE L'ABAYETTE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 659 053	100.00%	100.00%
LE CLOS DE LORENE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	823 032 057	100.00%	100.00%
PEYMEINADE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	902 112 192	60,00%	60,00%
LE CLOS DES ROSES SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	841 002 884	50.00%	50.00%
LE CLOS D'ESMEE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	822 401 048	50.00%	50.00%

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Juin 2023	% d'intérêt Décembre 2022
LE GABRIEL SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	840 999 072	50.00%	50.00%
LE JARDIN D'AMBRE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 839 101	50.00%	50.00%
LE JARDIN DES FLEURS SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	841 002 991	50.00%	50.00%
LES JARDINS D'IRIS SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	818 616 641	100.00%	100.00%
LE LOUIS SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	852 980 879	50.00%	50.00%
LE MAS BEDOS SARLU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	802 187 468	100.00%	100.00%
LE RUBIS SASU (ex STANDING SENIORS) 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	811 324 946	100.00%	100.00%
LE SQUARE CRISTAL SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	820 377 356	100.00%	100.00%
L'ECRIN SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	852 980 853	50.00%	50.00%
L'EDEN SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	827 757 642	100.00%	100.00%
L'EMERAUDE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	812 255 941	50.00%	100.00%
LES JARDINS D'EMILIE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	820 367 613	100.00%	100.00%
LES JARDINS DE CLEIA SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 868 878	100.00%	100.00%
LES LILAS SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	827 733 833	47.62%	47.62%
LES TERRASSES DE KASSANDRA SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 586 991	100.00%	100.00%
L'EUCALYPTUS SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	821 611 803	100.00%	100.00%
L'HIBISCUS SASU (ex FONCIERE UNITI) 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	810 996 413	100.00%	100.00%
L'OREE DE TOULOUSE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	850 484 775	100.00%	100.00%
MARMANDE GALERIE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	837 919 315	100.00%	100.00%
ORPHEE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	884 628 439	100.00%	100.00%
OUSSEA SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	822 989 091	100.00%	100.00%
PIBRAC PARC SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	830 217 238	100.00%	100.00%
PIERRE ET MARIE CURIE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	817 544 273	100.00%	100.00%
PLAISANCE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	888 940 376	50.00%	50.00%
RESIDENCE CASSIOPEE SASU	820 430 189	50.00%	50.00%

310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE			
RESIDENCE GIANNI SCCV	790 084 263	100.00%	100.00%
310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE			

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2023	% d'intérêt Décembre 2022
LE CLOS BASTION SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	823 430 921	50.00%	50.00%
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%
LE GABRIEL SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	840 999 072	50.00%	50.00%
LE JARDIN D'AMBRE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 839 101	50.00%	50.00%
LE JARDIN DES FLEURS SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	841 002 991	50.00%	50.00%
LES JARDINS D'IRIS SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	818 616 641	100.00%	100.00%
LE LOUIS SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	852 980 879	50.00%	50.00%
LE MAS BEDOS SARLU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	802 187 468	100.00%	100.00%
LE RUBIS SASU (ex STANDING SENIORS) 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	811 324 946	100.00%	100.00%
LE SQUARE CRISTAL SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	820 377 356	100.00%	100.00%
L'ECRIN SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	852 980 853	50.00%	50.00%
L'EDEN SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	827 757 642	100.00%	100.00%
L'EMERAUDE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	812 255 941	50.00%	100.00%
LES JARDINS D'EMILIE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	820 367 613	100.00%	100.00%
LES JARDINS DE CLEIA SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 868 878	100.00%	100.00%
LES LILAS SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	827 733 833	47.62%	47.62%
LES TERRASSES DE KASSANDRA SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 586 991	100.00%	100.00%
L'EUCALYPTUS SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	821 611 803	100.00%	100.00%
L'HIBISCUS SASU (ex FONCIERE UNITI) 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	810 996 413	100.00%	100.00%
L'OREE DE TOULOUSE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	850 484 775	100.00%	100.00%

OCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2023	% d'intérêt Décembre 2022
A PARENTHÈSE ;10 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	837 746 171	49,00%	49,00%
MARMADE GALERIE SASU ;10 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	837 919 315	100,00%	100,00%
MILLESIME SASU ;10 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	919 679 795	50,00%	50,00%
ORPHEE SASU ;10 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	884 628 439	100,00%	100,00%
MUSSEA SASU ;10 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	822 989 091	100,00%	100,00%
CCV PROJECT DEV ;32 RUE LE CORBUSIER, 83130 LA GARDE	917 957 888	51,00%	51,00%
MIBRAC PARC SCCV ;10 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	830 217 238	100,00%	100,00%
MIERRE ET MARIE CURIE SASU ;10 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	817 544 273	100,00%	100,00%
MILAISSANCE ;10 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	888 940 376	50,00%	50,00%
MANGUEIL 103 ;10 AV DU MAL JUIN, 34200 SETE	908 091 929	65,00%	65,00%
MESIDENCE CASSIOPEE SASU ;10 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	820 430 189	50,00%	50,00%
MESIDENCE GIANNI SCCV ;10 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	790 084 263	100,00%	100,00%
MESIDENCE LES CAMELIAS SASU ;10 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	812 254 647	100,00%	100,00%
MESIDENCE SAINT JULIEN ;10 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 550 203	100,00%	100,00%
MESAIN BEL TILLION SASU ;10 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	811 822 782	100,00%	100,00%
MENAS ALPILLES SASU ;10 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	810 183 590	100,00%	100,00%
MESQUOIA SASU ;10 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	820 366 557	43,00%	43,00%
MESOLEIADE ;32 RUE LE CORBUSIER, 83130 LA GARDE	917 590 713	51,00%	51,00%
MESYMBIOSE SASU ;10 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	842 510 950	100,00%	100,00%
MESOULON ESTEREL SASU ;10 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	810 220 384	100,00%	100,00%
MESANVIER ;10 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	948 604 707	100,00%	-
MESVRIER ;10 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	948 605 530	100,00%	-
MESVRIL ;10 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	948 615 083	100,00%	-
MESVIKODOME ;10 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	948 384 318	100,00%	-
MESRGOTAXIO ;10 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	948 387 923	100,00%	-
MESMARS ;10 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	948 612 957	100,00%	-

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2023	% d'intérêt Décembre 2022
PACE DEVELOPPEMENT 132 RUE LE CORBUSIER, 83130 LA GARDE	919 731 463	51,00%	-
VISTA 132 RUE LE CORBUSIER, 83130 LA GARDE	841 132 129	51,00%	-
PYRAMIS 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	948 396 700	100,00%	-
AMBARES PASTEUR 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	948 892 484	51,00%	-
LA GREGOIRIERE 87 ROUTE DE LENCLOITRE, 86100 CHATELLERAULT	898 325 139	100,00%	-
SCCV 36 SIGNON 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	919 402 727	100,00%	-
BEL AMI SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	982 253 874	100,00%	-
RESIDENCE DESTINY SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	982 390 841	100,00%	-
LE NID D'HERMES 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	982 041 923	100,00%	-
LES JARDINS DE PERSEPHONE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	982 390 429	100,00%	-
LE HAMEAU RIMBAUD 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	982 255 788	100,00%	-
SCCV ALBERT RUE HOCHÉ 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	981 553 985	51,00%	-
SCCV LIGNY RESIDENCE DU CHATEAU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	952 031 649	51,00%	-
SCCV AVESNES LES AUBERT CŒUR DE BOURG 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	904 738 101	51,00%	-
UNITI CROISSANCE SAS 73 BOULEVARD HAUSSMANN, 75008 PARIS	852 202 506	50,00%	50,00%
UNITI CROISSANCE 2 73 BOULEVARD HAUSSMANN, 75008 PARIS	917 427 460	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%
VAR SILVER SANTE 132 RUE LE CORBUSIER 83130 LA GARDE	901 966 861	51,00%	51,00%
PREMIERE PIERRE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	419 334 586	75,00%	75,00%
SCI 107 RUE DES 4 VENTS 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	800 345 761	75,50%	75,50%
SCI LE CASTEL 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	422 871 251	77,08%	77,08%
CMF DEVELOPPEMENT 400 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	429 449 630	-	75,01%
SCI DOMAINE DE FONTENAY 1 IMPASSE DE CORDOUE, 34300 ADGE	479 654 394	37,50%	37,50%
SCI ESPACE FOCH WILSON 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	849 951 645	75,25%	75,25%

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2023	% d'intérêt Décembre 2022
SCI LA CLOSERIE DU LEZ 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	851 554 337	48,75%	48,75%
SNC LE BELVEDERE DE FONTENAY 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	849 957 287	75,25%	75,25%
SCI LE WILSON 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	513 656 181	75,25%	75,25%
SCI LES JARDIN DU CHÂTEAU 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	839 469 541	75,25%	75,25%
SCI LES JARDINS DU VICTORIA 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	528 394 935	75,25%	75,25%
SNC LES HAUTS DE PIERRE LONGUE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	921 838 421	75,25%	75,25%
SNC LES PORTES DE LA MER 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	838 466 324	75,25%	75,25%
SARL LE PRES D'EN HAUT 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	831 968 987	38,25%	38,25%
SCI LES TERRASSES DE CAPELANE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	833 665 243	56,25%	56,25%
SCI LES TERRASSES DE LA MADELEINE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	840 840 169	75,25%	75,25%
SNC LES TERRASSES DE LA MAISON BLANCHE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	814 762 977	37,50%	37,50%
SCI LES TERRASSES DE LA PALME 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	524 129 822	45,00%	45,00%
SCCV LES TERRASSES DE LA VOIE ROMAINE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	849 037 882	45,00%	45,00%
SCCV LES TERRASSES DE L'HOTEL DE VILLE N°2 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	832 782 536	75,25%	75,25%
SCI LES TERRASSES DE L'HOTEL DE VILLE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	538 648 171	75,25%	75,25%
SCI LES TERRASSES DE L'ELIDE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	537 517 799	39,00%	39,00%
SCI LES TERRASSES DES CAYRETS 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	484 245 766	63,75%	63,75%
SCI LES TERRASSES DU CAPISCOL 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	524 717 105	75,25%	75,25%
SCI LES TERRASSES DU FORT 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	479 726 275	41,25%	41,25%
SCI LES TERRASSES DU LUBERON 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	807 986 906	56,50%	56,50%
SCI LES TERRASSES DU MAJORAL 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	537 517 880	0,00%	52,50%
SCCV LES TERRASSES DU MANOIR 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	835 248 618	56,25%	56,25%
SCI LES TERRASSES DU PORT 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	814 763 827	60,25%	60,25%
SCI LES TERRASSES DU TEMPS PERDU 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	834 477 309	56,25%	56,25%
SCCV LES TERRASSES DU VIEUX LAMBESC 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	835 276 494	56,25%	56,25%
SCCV LES TORTUES 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	832 742 068	75,25%	75,25%

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2023	% d'intérêt Décembre 2022
SCI LES PATIOS DE SEVE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	482 839 164	37,50%	37,50%
SCI QUAI CARNOT 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	479 730 095	45,00%	45,00%
SCI RESIDENCE DU BARRY 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	483 713 921	41,25%	41,25%
SCI VILLA LISA 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	490 186 293	30,00%	30,00%
SCCV BOIRARGUES 84 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	892 040 239	37,50%	37,50%
SCI LES TERRASSES DE LA MARINA 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	897 761 649	75,25%	75,25%
DES TERRASSES ET DES CIMES 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	897 759 395	75,25%	75,25%
LE CLOS DU MAS ROBIN 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	899 127 815	75,25%	75,25%
SCCV ESPACE NORIA 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	911 210 029	75,25%	75,25%
SCCV L'EPHEBE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	911 507 184	75,25%	75,25%
SCCV VILLA MONCEAU 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	911 210 094	75,25%	75,25%
SCI LE CLOS DES AYRES 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	981 090 327	75,25%	-
LE CLOS DES MURIERS 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	948 493 135	75,25%	-
MAGRESSOLLES 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	949 836 332	75,25%	-
PECHBONNIEU 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	949 836 183	75,25%	-
LES TERRASSES DES ARENES 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	949 837 447	75,25%	-
CHEMIN DES BARRIERES 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	953 697 307	75,25%	-
PARC DE LA DIME 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	953 749 983	38,25%	-
HAMEAU DE FONTENAY 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	952 117 760	38,25%	-

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

#### 3.1. Dates d'arrêté des comptes

Les sociétés consolidées clôturent leurs comptes annuels le 31 décembre 2023.

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

Le chiffre d'affaires consolidé représente le montant de l'activité de promotion de logements sociaux, après élimination des opérations intra-groupe. Le chiffre d'affaires et le résultat sont appréhendés selon la méthode préférentielle, recommandée par le règlement CRC n°2020-01, du retraitement à l'avancement des contrats long terme.

- Chiffre d'affaires et marge à l'avancement

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

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

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

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

La marge à terminaison est déterminée par différence entre :

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

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

- Coûts de structure

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

- Frais financiers

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

- Pertes à terminaison

Dans le cas où une perte est identifiée sur un contrat déficitaire, elle est provisionnée dès l'exercice

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

- Etudes préalables

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

### 3.3. Ecarts d'acquisition

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

### 3.4. Immobilisations incorporelles et corporelles

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

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

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

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

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

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

### 3.5. Crédit-bail

Le groupe ne 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 200 K€ sur l'année 2023.

### 3.6. Immobilisations financières

Il s'agit de dépôts et cautionnements versés.

### 3.7. Stocks

- Promotion immobilière en cours de construction

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

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

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

- Pertes de valeur

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

### 3.8. Créances

- Créances clients

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

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

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

### 3.9. Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement figurent au bilan pour leur valeur d'acquisition. Elles font, lorsque

nécessaire, l'objet d'une provision calculée pour chaque ligne de titre d'une même nature, afin de ramener leur valeur au cours de clôture.

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

### **3.10. Imposition différée**

Les impôts différés sont calculés selon la méthode du report variable qui tient compte pour le calcul des conditions d'imposition connues à la clôture de l'exercice. Les taux d'impôts différés utilisés au 31 décembre 2023 sont les taux en vigueur. Les effets des modifications des taux d'imposition sont inscrits dans le résultat de l'exercice au cours duquel le changement est voté.

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

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

### **3.11. Provisions pour risques et charges**

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

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

### **3.12. Information sectorielle**

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

### **3.13. Engagement retraite**

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

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

### **3.14 Charges et produits exceptionnels**

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

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

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

##### NOTE 1 : Actif immobilisé

##### 1.1. Ecarts d'acquisition

En milliers d'euros	31 décembre 2023			31 décembre 2022		
	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes
BEGONIA SCCV	155	(155)	-	155	(155)	-
COQUELICOT SCCV	89	(89)	-	89	(89)	-
EGLANTINE SAS	9	(9)	-	9	(9)	-
UNITI NORD DE France	4	(4)	-	4	(4)	-
TOULON VISTA	80	-	80	-	-	-
LA GREGOIRIERE SCCV	1 313	-	1 313	-	-	-
PREMIERE PIERRE	3 310	(630)	2 680	3 310	(315)	2 995
<b>TOTAL</b>	<b>4 960</b>	<b>(888)</b>	<b>4 072</b>	<b>3 567</b>	<b>(572)</b>	<b>2 995</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 définitif a été déterminé à la suite de l'entrée dans le périmètre de consolidation de l'entité Première Pierre en septembre 2021. Cet écart d'acquisition est amorti sur une durée de 10 ans.

##### 1.2. Immobilisations incorporelles

En milliers d'euros	Solde au 31 décembre 2022	Augmentations	Sorties	Variations de périmètre	Reclassement	Solde au 31 décembre 2023
Concessions, brevets	584	23	-	2	-	608
Autres immobilisations incorporelles	277	32	-	-	-	309
Immobilisations incorporelles en cours	-	104	-	-	34	138
<b>BRUT</b>	<b>861</b>	<b>159</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>34</b>	<b>1 055</b>
Concessions, brevets	(317)	(129)	-	(2)	-	(447)
Autres immobilisations incorporelles	(122)	(76)	-	-	-	(198)
<b>AMORTISSEMENT</b>	<b>(439)</b>	<b>(205)</b>	<b>-</b>	<b>(2)</b>	<b>-</b>	<b>(645)</b>
<b>NET</b>	<b>422</b>	<b>(46)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>34</b>	<b>410</b>

### 1.3. Immobilisations corporelles

En milliers d'euros	Solde au 31 décembre 2022	Augmentations	Sorties	Variations de périmètre	Reclassement	Solde au 31 décembre 2023
Mobilier, matériel de bureau, informatique	147	3	(1)	-	-	149
Autres immobilisations corporelles	263	-	(3)	-	-	260
Immobilisations corporelles en cours	34	-	-	-	(34)	-
<b>BRUT</b>	<b>444</b>	<b>3</b>	<b>(4)</b>	<b>-</b>	<b>(34)</b>	<b>409</b>
Mobilier, matériel de bureau, informatique	(44)	(11)	-	-	(75)	(129)
Autres immobilisations corporelles	(245)	(11)	-	-	75	(181)
<b>AMORTISSEMENT</b>	<b>(289)</b>	<b>(22)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(311)</b>
<b>NET</b>	<b>155</b>	<b>(18)</b>	<b>(4)</b>	<b>-</b>	<b>(34)</b>	<b>99</b>

### 1.4. Immobilisations financières

En milliers d'euros	Solde au 31 décembre 2022	Augmentations	Sorties	Variations de périmètre	Reclassement	Solde au 31 décembre 2023
Titres de participation	-	-	(0)	-	-	(0)
Autres créances rattachées	-	-	-	-	-	-
Prêts, cautionnements et autres créances > 1 an	236	127	-	-	0	363
Prêts, cautionnements et autres créances	59	0	(2)	-	-	57
<b>BRUT</b>	<b>294</b>	<b>127</b>	<b>(2)</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>420</b>
<b>PROVISIONS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>NET</b>	<b>294</b>	<b>127</b>	<b>(2)</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>420</b>

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

En milliers d'euros	31 décembre 2023	31 décembre 2022
En-cours de production	17 480	13 847
Dépréciation sur stocks	(510)	(431)
<b>Valeur nette stocks des en-cours</b>	<b>16 970</b>	<b>13 416</b>

### NOTE 3 : Clients et comptes rattachés

En milliers d'euros	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Brut	185 848	157 072
Provisions	(235)	(235)
<b>Total net clients et comptes rattachés</b>	<b>185 613</b>	<b>156 837</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 2023	31 décembre 2022
Créances fiscales et sociales	27 041	21 701
Impôts différés	1 767	4 584
Autres créances d'exploitation	7 464	3 183
Charges constatées d'avance	3 239	2 696
Autres créances	3 365	3 953
<b>Total valeur brute</b>	<b>42 877</b>	<b>36 117</b>
Provisions	-	(23)
<b>Total net des autres créances et comptes de régularisation</b>	<b>42 877</b>	<b>36 093</b>

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

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

En milliers d'euros	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Valeurs mobilières de placement	587	500
Disponibilités	46 593	36 168
<b>Total de la trésorerie active</b>	<b>47 179</b>	<b>36 668</b>
Concours Bancaires Courants	(55)	(27)
Intérêts courus non échus	(1)	(30)
<b>Total de la trésorerie passive</b>	<b>(56)</b>	<b>(57)</b>
<b>Total trésorerie nette (Bilan)</b>	<b>47 122</b>	<b>36 611</b>

#### NOTE 6 : Capitaux propres consolidés

Au 31 décembre 2023, le capital de la Société UNITI SA est composé de 15 366 290 actions d'une valeur nominale de 0,10 Euro, entièrement libéré.

#### Evolution du nombre d'actions :

En nombre d'actions	31 décembre 2023	31 décembre 2022
<b>A l'ouverture de l'exercice</b>	<b>15 201 290</b>	<b>12 401 290</b>
Augmentation de capital	165 000	2 800 000
Diminution de capital	-	-
<b>A la clôture de l'exercice</b>	<b>15 366 290</b>	<b>15 201 290</b>

**NOTE 7 : Provisions**

En milliers d'euros	Provisions pour pertes à terminaison	Provisions pour autres charges et litiges	Total
<b>Situation au 31.12.2022</b>	<b>199</b>	<b>302</b>	<b>501</b>
Dotations	-	40	40
Reprises utilisées	(50)	(186)	(236)
Reprises non utilisées	-	-	-
Variation de périmètre	-	10	10
Reclassements	-	-	-
<b>Situation au 31.12.2023</b>	<b>149</b>	<b>166</b>	<b>315</b>

**NOTE 8 : Emprunts et dettes financières**

**- Ventilation par nature**

En milliers d'euros	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Emprunts obligataires	57 720	42 502
Emprunts auprès des établissements de crédit	40 109	32 173
Autres emprunts et dettes assimilées	15 355	14 692
Concours bancaires (trésorerie passive)	55	27
Dettes rattachées à des participations	3	2
<b>Total des emprunts et des dettes financières</b>	<b>113 242</b>	<b>89 396</b>

**- Ventilation par échéance**

En milliers d'euros	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Emprunts et dettes à moins d'un an	52 803	29 258
Emprunts et dettes de 1 à 5 ans	60 439	60 138
Emprunts et dettes à plus de cinq ans	-	-
<b>Total des emprunts et des dettes financières</b>	<b>113 242</b>	<b>89 396</b>

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

En milliers d'euros	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Dettes fournisseurs	85 951	65 959
<b>Total des dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>85 951</b>	<b>65 959</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 2023	31 décembre 2022
Impôts sur les bénéfices	1 033	1 207
Avances et acomptes reçus sur commandes	673	0
Dettes fiscales et sociales	50 800	45 267
Autres dettes	11 048	9 344
Produits constatés d'avance	585	806
Impôts différés - passif	3 116	6 042
<b>Total des autres dettes et comptes de régularisation</b>	<b>67 257</b>	<b>62 668</b>

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

**NOTE 11 : Chiffre d'affaires**

En milliers euros	31 décembre 2023	31 décembre 2022
France	160 685	150 624
International	-	-
<b>Total Chiffre d'Affaires</b>	<b>160 685</b>	<b>150 624</b>

**NOTE 12 : Achats consommés**

En milliers d'euros	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Autres achats et charges externes	(144 038)	(137 577)
<b>Total des achats consommés – Filiales Projet</b>	<b>(144 038)</b>	<b>(137 577)</b>
Rémun. d'intermédiaires & honoraires	(1 764)	(1 966)
Locations et charges locatives	(698)	(595)
Achats études & prestations de services	(769)	(608)
Primes d'assurance	(134)	(104)
Pub., publication, relations publiques	(410)	(406)
Déplacements, missions et réceptions	(274)	(230)
Autres achats et charges externes	(374)	(247)
<b>Total des achats consommés - Holdings</b>	<b>(4 423)</b>	<b>(4 156)</b>

**NOTE 13 : Charges de personnel**

En milliers d'euros	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Salaires et traitements	(3 597)	(2 959)
Charges sociales	(1 420)	(1 246)
Participation des salariés	-	-
Autres charges de personnel	-	-
<b>Total Charges de personnel</b>	<b>(5 017)</b>	<b>(4 205)</b>

**NOTE 14 : Effectifs moyens**

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Cadres	34	33
Employés	12	10
<b>Total des effectifs</b>	<b>46</b>	<b>43</b>

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

En milliers d'euros	31 décembre 2023	31 décembre 2022
<b>Dotations aux amortissements et aux provisions</b>		
- immobilisations incorporelles	(205)	(170)
- immobilisations corporelles	(22)	(30)
- actif circulant	(706)	(246)
- risques et charges	(40)	(243)
<b>Total des dotations aux amortissements et aux provisions</b>	<b>(972)</b>	<b>689</b>
<b>Reprises sur amortissements et sur provisions</b>		
- actif circulant	627	1
- risques et charges	236	184
<b>Total des reprises sur amortissements et sur provisions</b>	<b>863</b>	<b>185</b>
<b>Total dotations / reprises aux amortissements et aux provisions</b>	<b>(109)</b>	<b>(504)</b>

**NOTE 16 : Charges et produits financiers**

En milliers d'euros	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Produits nets sur cession VMP	-	3
Autres produits financiers	348	-
Reprises financières	111	-
<b>Total des produits financiers (hors change)</b>	<b>459</b>	<b>3</b>
Intérêts des emprunts et des découverts	(3 844)	(1 376)
Autres charges financières	(119)	(1 644)
Dotations financières	(314)	(433)
<b>Total des charges financières (hors change)</b>	<b>(4 276)</b>	<b>(3 453)</b>
<b>Total des charges et produits financiers</b>	<b>(3 817)</b>	<b>(3 450)</b>

**NOTE 17 : Charges et produits exceptionnels**

En milliers d'euros	31 décembre 2023	31 décembre 2022
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits except sur exercices antérieurs	-	-
Produits de cession de titres	-	1
Produits de cession d'immo corp	9	-
Autres produits exceptionnels	64	33
<b>Total</b>	<b>73</b>	<b>34</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges except sur exercices antérieurs	(5)	(139)
VNC des titres cédés	(38)	(1)
+/- value de consolidation	37	65
Autres charges exceptionnelles	(245)	(353)
<b>Total</b>	<b>(255)</b>	<b>(428)</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>(182)</b>	<b>(394)</b>

**NOTE 18 : Impôts sur le résultat**

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

En milliers d'euros	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Impôt exigible	(1 171)	(804)
Impôt différé	110	462
<b>Total des impôts sur les résultats</b>	<b>(1 061)</b>	<b>(342)</b>

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

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

En milliers d'euros	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Retraitements (méthode à l'avancement)	(6 875)	(6 557)
Retraitements (amortissement des frais d'établissement)	15	53
Activation des déficits reportables	5 612	5 225
Autres retraitements	(101)	(180)
<b>Total des impôts différés nets</b>	<b>(1 349)</b>	<b>(1 459)</b>

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

En milliers d'euros	31 décembre 2023	31 décembre 2022
<b>Charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France</b>	<b>25,00%</b>	<b>25,00%</b>
Résultat net des sociétés intégrées (avant amortissement des écarts d'acquisition)	2 480	2 544
Impôts sur les résultats	1 061	342
Charges et produits sur écarts d'acquisition	315	315
<b>Résultat avant impôt des entreprises intégrées</b>	<b>3 857</b>	<b>3 201</b>
<b>Charge d'impôt théorique</b>	<b>964</b>	<b>800</b>
- Différences permanentes	305	(25)
- Activation de déficits fiscaux antérieurs	(79)	(716)
- Déficit non activés	278	370
- Déficit non activés utilisés	(407)	(87)
<b>Charge ou produit d'impôt réel</b>	<b>1 061</b>	<b>342</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 2023	31 décembre 2022
Résultat net part du groupe	752 346	236 058
Nombre pondéré d'actions en circulation	15 366 290	15 201 290
<b>Résultat de base par action</b>	<b>0,0490</b>	<b>0,0155</b>

Nombre de titres	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Actions	15 366 290	15 201 290
Actions propres	-	-
<b>Nombre pondéré d'actions en circulation</b>	<b>15 366 290</b>	<b>15 201 290</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 2023	31 décembre 2022
Chiffre d'affaires	160 685	150 624
Autres produits d'exploitation	1 666	3 191
Achats consommés – Filiales Projet	(139 987)	(133 417)
Achat consommés - Holdings	(4 423)	(4 156)
Autres charges d'exploitation	(600)	(116)
Impôts et taxes	(307)	(212)
Charges de personnel	(5 017)	(4 205)
<b>EBITDA</b>	<b>12 017</b>	<b>11 709</b>
Dotations / Reprises aux amortissements et provisions	(109)	(504)
<b>EBIT</b>	<b>11 908</b>	<b>11 205</b>
(Charges) et produits financiers	(7 868)	(7 610)
(Charges) et produits exceptionnels	(182)	(394)
Impôts sur les résultats	(1 061)	(342)
<b>RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES</b>	<b>2 795</b>	<b>2 859</b>
Quote-part de résultat des mises en équivalence	-	-
Amortissement des écarts d'acquisitions	(315)	(315)
<b>RESULTAT NET CONSOLIDE</b>	<b>2 480</b>	<b>2 544</b>
Intérêts minoritaires	(1 728)	(2 308)
<b>RESULTAT NET (part du groupe)</b>	<b>752</b>	<b>236</b>

## NOTE 21 : Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité

Au 31 décembre 2023, la variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité s'explique comme suit :

	Note	31 décembre 2023	31 décembre 2022	Flux de trésorerie	Autres variations
<b>Stocks</b>	2	<b>16 970</b>	<b>13 416</b>	<b>1 303</b>	<b>2 252</b>
(+) Clients et comptes rattachés	3	185 613	156 837	30 550	(1 775)
(+) Autres créances et comptes de régularisation	4	42 877	36 093	9 942	(3 158)
(-) Impôts différés actifs	4	(1 767)	(4 584)	-	2 816
<b>Créances d'exploitation</b>		<b>226 722</b>	<b>188 347</b>	<b>40 492</b>	<b>(2 116)</b>
(+) Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9	(85 951)	(65 959)	(19 528)	(465)
(+) Autres dettes et comptes de régularisation	10	(67 257)	(62 668)	(7 230)	2 641
(-) Impôts différés passifs	10	3 116	6 042	-	(2 926)
<b>Dettes d'exploitation</b>		<b>(153 208)</b>	<b>(128 626)</b>	<b>(26 758)</b>	<b>(750)</b>
<b>BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT LIE A L'ACTIVITE</b>		<b>90 484</b>	<b>73 136</b>	<b>15 036</b>	<b>(615)</b>

Les autres variations correspondent notamment à des virements de poste à poste, aux variations de périmètre et autres variations sans effet de trésorerie.

NOTE 22 : Engagements hors bilan

Holding :	Montant emprunté	Portée de la garantie donnée par UNITI	Portée de la garantie donnée par la holding :
UNITI SA	6 000 000 €		Nantissement d'une partie du prix de vente (VEFA) des opérations OUSSEA, LES JARDINS d'EMILIE, l'AUBE et LES JARDINS D'IRIS (mécanisme de nantissement spécifique par opération) en garantie du remboursement des échéances de l'emprunt.
UNITI SA	2 231 250 €		Nantissement des titres de la société PREMIERE PIERRE
UNITI SA	2 230 000 €		Nantissement des titres de la société PREMIERE PIERRE
UNITI SA	575 000 €		GAPD SASU LE SENS CIEL
UNITI SA	2 000 000€		Contrat de fiducie sûreté portant sur 100% des titres des sociétés «LA GREGOIRIERE, LES JARINS D'IRIS et l'OREE DE TOULOUSE
Filiales :	Montant emprunté par la filiale	Portée de la garantie donnée par UNITI	Portée de la garantie donnée par la filiale
UNITI PERFORMANCE	3 515 509 €	GAPD	Nantissement des actions de la filiale Gage de premier rang sur 100% des actions de chacune des 5 sociétés filiales ; Gage de premier rang sur le prix de vente des 5 opérations concernées
UNITI PERFORMANCE	2 000 000 €		Caution solidaire indivisible
SEQUOIA	2 362 000 €		Promesse unilatérale d'achat des titres détenus par l'investisseur.
LES LILAS	986 000 €		Promesse unilatérale d'achat des titres détenus par l'investisseur.
COCON	2 700 000 €		Hypothèque sur le terrain et les constructions à édifier sur ledit terrain
UNITI PERFORMANCE	2 399 000 €		Caution solidaire indivisible
UNITI PERFORMANCE	1 600 000 €		Caution solidaire indivisible
EGLANTINE	2 323 600 €		Privilège prêteur de denier 1 <sup>er</sup> rang
ANTARES	2 250 000 €	Caution personnelle et solidaire	Hypothèque sur le terrain et les constructions à édifier sur ledit terrain
ERGOTAXIO	1 400 000 €	GAPD	Hypothèque sur le terrain et les constructions à édifier sur ledit terrain
EGLANTINE	1 867 320 €	Caution personnelle et solidaire	Promesse d'affectation hypothécaire à hauteur de 4 500 000 €
UNITI CROISSANCE	26 700 000 €		Nantissement des titres en garantie de l'emprunt souscrit auprès de Silver Holding SAS.*
UNITI CROISSANCE 2	20 000 000 €		Nantissement des titres en garantie de l'emprunt souscrit auprès de Silver Holding SAS.**

(\*) Au 31 décembre 2023, le montant des tirages réalisés s'établit à 4,2 m€ (principal).

(\*\*) Au 31 décembre, le montant des tirages réalisés s'établit à 7,2 m€ (principal).

## NOTE 23 : 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 24 : Faits marquants survenus après la clôture de la période

Néant.

## NOTE 25 : 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 26 : Honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice

En milliers d'euros	31 décembre 2023	31 décembre 2022
<b>Audit</b>		
Commissariat aux comptes, certifications, examen des comptes individuels et consolidés :		
- Emetteur	87	79
- Filiales intégrées globalement	22	91
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes :		
- Emetteur	-	-
- Filiales intégrées globalement	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>109</b>	<b>170</b>