

3. Rapport de gestion

3.1. INFORMATIONS SUR LA VIE ECONOMIQUE DE LA SOCIETE DU GROUPE UNITI

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, Unicil et Seqens (Groupe Action Logement), Grand Delta Habitat, Toulouse Métropole Habitat, Halpades 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 dans un premier temps le marché des Résidences Services Seniors abordables (« RSS ») puis, plus récemment, le marché des Résidences Services pour étudiants et actifs (« RE ») en veillant à se démarquer de la concurrence par une proposition de valeur accessible au plus grand nombre et alignée au pouvoir d'achat.

Restant ainsi concentré sur le parcours résidentiel pour tous avec l'appui de ses partenaires exploitants AQUARELIA, gestionnaire de RSS depuis plus de 30 ans et HUP, gestionnaire de résidences RE, le Groupe UNITI a signé en juillet 2020 avec PRAEMIA REIM

(anciennement PRIMONIAL REIM), acteur de référence de la gestion d'actifs immobiliers, un premier partenariat majeur pour la construction et la vente de RSS abordables (VEFA bloc) . Il a ensuite concrétisé de nouvelles ventes de RSS auprès de fonds institutionnels comme OFI Invest Real Estate puis de foncières bancaires comme Midi2i et Crédit Agricole Normandie Seine, en développant de nombreuses relations avec des foncières privées et publiques intéressées par le modèle du logement abordable soutenu par UNITI et son actionnaire de référence, Etablissements ORIA.

Après des années 2023 et 2024 marquées par la forte baisse des volumes investis sur le marché de l'immobilier résidentiel géré et classique en France, l'année 2025 devrait voir le marché entrer progressivement dans une phase de normalisation, soutenue par le cycle de baisse des taux directeurs, la fin de la hausse des coûts de construction, le consensus politique sur la crise du logement en France et les premières mesures de soutien en faveur de la demande.

Dans ce contexte, après avoir réalisé avec succès en décembre 2024 une augmentation de capital de 40 millions d'euros souscrite par ses deux principaux actionnaires, UNITI est aujourd'hui mieux armé que jamais pour poursuivre son développement dans le segment des logements conventionnés et gérés, en développant des programmes d'accession sociale, de logements intermédiaires et de résidences gérées abordables, 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 les exploitants AQUARELIA et HUP pour adresser le fort potentiel de développement sur les marchés des Résidences Services pour Seniors, Etudiants et Actifs abordables, permet à UNITI de continuer à renforcer sa position d'acteur de référence du logement résidentiel abordable et durable 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 2024, le Groupe UNITI compte 50 collaborateurs, répartis au sein des 11 implantations régionales localisées à Paris (siège social), Toulouse et Biarritz (31 / 64), Sète et Lunel, siège de la filiale PREMIERE PIERRE (34), Nice et Marseille (06 / 13), Lille Lesquin (59), Nantes et Morlaix (29) et Limonest (69).

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

Au 31 décembre 2024, le carnet de commandes développé par UNITI inclut près de 8 800 logements conventionnés et gérés, représentant un volume d'affaires TTC proche de 1 600 M€ à livrer au cours des quatre prochaines années.

Dans son portefeuille d'opérations en développement, UNITI compte en 2024 plusieurs programmes emblématiques illustrant la diversité et la qualité de son offre :

- **Programme de 73 logements et hôtel, adapté aux besoins du territoire : Zone d'Aménagement Concerté (« ZAC ») Ecotec à Marnaz (74 - Haute Savoie)**

Située dans la commune de Marnaz, le projet développé par le Groupe au sein de la ZAC Ecotec prévoit la construction de 73 logements sociaux et intermédiaires principalement vendus en VEFA bloc au bailleur social HALPADES ainsi que d'un hôtel de plus de 60 chambres, sur un foncier acquis auprès de l'aménageur TERACTION, société d'économie mixte du Département de Haute Savoie.

La ZAC Ecotec est un modèle d'aménagement mixte qui s'inscrit dans un projet d'aménagement de qualité (volumes bâtis, espaces libres, préservation arborées, traitement paysager...). Outre les logements, le projet comprend un hôtel et un parc paysager inondable en cas d'épisodes pluvieux, assurant un rôle de rétention tout en étant accessible à la promenade toute l'année.

La livraison de ce programme, piloté par l'agence UNITI Auvergne Rhône Alpes est prévue au cours du second semestre 2027.



- **Programme de 123 logements et commerces pour le développement local : Espace Lebon à Peymeinade (06 - Alpes Maritimes)**

Situé au cœur de la commune de Peymeinade, à proximité de Grasse, ce programme immobilier comprend la construction de 123 logements conventionnés pour répondre aux besoins des familles, jeunes actifs et seniors. Ces logements ont été intégralement vendus en bloc (VEFA) et en démembrement au bailleur social 3F (Groupe Action

Logement) et à Tonus Territoires (Groupe Caisse des Dépôts). Par ailleurs, ce programme prévoit la construction de locaux d'activité destinés à la Municipalité et de plusieurs commerces de proximité qui contribueront au développement d'activités et de services au sein de ce nouvel ensemble immobilier.

Ce projet moderne et intégré, conçu en partenariat avec le cabinet WILMOTTE & Associés contribuera ainsi à la dynamique de développement insufflée par la municipalité de Peymeinade et au renforcement de l'attractivité du centre-ville de la commune.

La livraison de ce programme, piloté par l'agence UNITI Provence Alpes Côte d'Azur est prévue à la fin du second semestre 2026.



- **Programme de 76 logements seniors intergénérationnels et abordables à Albert (80 - Somme)**

UNITI développe sur la commune d'Albert, située à l'est d'Amiens, une résidence services seniors intergénérationnelle et abordable comprenant 76 logements, intégralement vendue en bloc (VEFA) au bailleur social CLESENCE et exploitée par MAISONS MARIANE, acteur spécialisé depuis 2009 dans la gestion de résidences intergénérationnelles adaptées aux spécificités des personnes isolées telles que les seniors, les familles monoparentales ou les jeunes actifs.

Ce programme immobilier qui consiste dans la transformation d'un bâtiment d'activités localisé en cœur de ville en 76 logements résidentiels inclusifs abordables, dédiés aux seniors (40 à 60%), aux personnes frappées de handicap et aux jeunes actifs, comprend également la construction de 55 places de stationnement. Il répond ainsi aux enjeux de transition démographique et de soutien à l'autonomie

Piloté par l'agence UNITI HAUTS DE FRANCE, la livraison de ce programme est prévue à la fin du premier semestre 2026.



- **Programme de 149 logements en accession abordable et conventionné :
Domaine Capucines à Castelnest (31 - Haute-Garonne)**

Localisé à 15 km de Toulouse dans un quartier résidentiel en développement, le Domaine Capucines comprend 149 logements en accession abordable et conventionnée, vendus principalement en bloc (VEFA) aux bailleurs sociaux CDC HABITAT et TOULOUSE METROPOLE HABITAT.

Ce programme immobilier, constitué d'appartements de 2 à 3 pièces qui bénéficient d'espaces lumineux, de grandes terrasses et de jardins privatifs pour les rez-de-chaussée, apporte une réponse immobilière aux besoins significatifs en logements neufs de la Métropole de Toulouse, principalement liés à la croissance démographique.

La livraison de cet ensemble immobilier géré par l'agence UNITI Sud-Ouest est prévue à la fin du second semestre 2026.



- **Programme de 55 logements intermédiaires et crèche à Savigny sur Orge (91 - Essonne)**

UNITI développe dans la commune de Savigny sur Orge, localisée au nord de l'Essonne, un programme de 55 logements intermédiaires, vendus en bloc (VEFA) au bailleur social RLF, entreprise sociale pour l'habitat ainsi qu'à sa filiale iRLF spécialisée dans la gestion de logements conventionnés intermédiaires.

Le programme immobilier comprend également la construction d'une crèche et un parking.

Ce programme, animé et supervisé par l'agence UNITI ILE DE FRANCE, sera livré en plusieurs tranches dont la dernière au premier semestre 2027.



- **Programme de 102 logements en résidence services seniors abordable avec pôle médical à La Garde (83 - Var)**

UNITI a livré à la fin du premier semestre 2024 la première résidence services seniors abordable d'un ensemble de 3 résidences acquises au cours de l'année 2022 en VEFA bloc par le fonds OFI Invest Real Estate SGP pour le compte du fonds OFI Invest ESG InnovaCare.

Cette résidence, développée en co-promotion avec la SAGEM, promoteur et aménageur public de la Région PACA, a été désignée lauréat du Prix du Classement des Promoteurs 2024 dans la catégorie « Résidence seniors ».

Implantée près du centre-ville de la commune de La Garde et du bord de mer, la résidence comporte 102 logements dédiés aux seniors, pour une surface habitable proche de 3 600 m², construits aux normes énergétiques BEE et E+C-, ainsi qu'un pôle médical indépendant (médecins, pharmacie) ouvert 7j/7.

Exploitée par AQUARELIA depuis juin 2024, elle propose un habitat accessible (logements adaptés PMR) avec services inclus : restauration maison, animations, sécurité 24h/24 et téléassistance.

Ce programme est une réalisation emblématique du Groupe UNITI, conjuguant qualité de vie, performance environnementale et accessibilité.



Résidence Services Seniors AQUARELIA à La Garde (83), lauréat du Prix du Classement des Promoteurs 2024 dans la catégorie « Résidence seniors ».

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). La vente en accession ne représente qu'une faible partie du volume d'affaire global.

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

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

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

3.1.1.5. Succursales de la Société

Au 31 décembre 2024, la Société ne dispose pas de succursales.

3.1.1.6. Description des faits marquants de l'exercice

Le Groupe UNITI a su maintenir sur l'année 2024 une activité solide dans un marché immobilier qui est resté fortement perturbé. La résilience du modèle de vente en bloc et la maîtrise des marges et des coûts ont permis au Groupe d'améliorer sa rentabilité tout en poursuivant son développement et de renforcer significativement sa structure financière.

Ainsi, sur l'année écoulée, le chiffre d'affaires du Groupe UNITI s'établit à 161,4 millions d'euros, en légère progression (+0,5%) par rapport à 2023 (160,7 millions d'euros). Sa rentabilité opérationnelle, EBITDA, retraitée des frais financiers liés aux projets immobiliers, s'établit à 13,2 millions d'euros, soit 8,2% du chiffre d'affaires. Les besoins de financement de la Société et de ses filiales ont été principalement couverts en 2024 par la trésorerie disponible au 1er janvier 2024 (47,2 millions d'euros) et la levée de nouveaux financements, principalement bancaires dédiés au financement des opérations immobilières.

Enfin, la Société a renforcé sa structure financière en réalisant avec succès en décembre 2024 une augmentation de capital d'un montant brut de 40 millions d'euros. Cette augmentation de capital, destinée à fournir à la Société des ressources supplémentaires pour soutenir sa croissance, a été réalisée par voie d'émission de 10 000 000 actions nouvelles au prix de 4 euros par action, intégralement souscrites par les actionnaires Etablissements ORIA et Silver Holding pour des montants de souscription de respectivement 25 millions d'euros et 15 millions d'euros. A l'issue de cette opération, Etablissements ORIA et Silver Holding, détenaient respectivement 58,95 % et 36,46 % du capital de la Société (sur une base non diluée).

3.1.1.7. Eléments juridiques

Au 31 décembre 2024, le capital social de la Société s'élève à 2.536.629 euros et est composé de 25 366 290 actions ordinaires de 0,10 euro de valeur nominale chacune.

Au cours de l'année 2024, 10.000.000 actions nouvelles ont été émises à l'occasion de l'augmentation de capital d'un montant brut de 40 millions d'euros approuvée par le conseil d'administration de la Société en date du 12 décembre 2024.

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>).

En complément aux risques identifiés dans ce document et depuis la survenance de la crise sanitaire liée au Covid-19 ayant notamment mis en évidence les risques de défaillance de fournisseurs, puis de la crise géopolitique liée à la guerre qui a éclaté en Ukraine en février 2022 et dont il a résulté une forte volatilité des coûts et délais d'approvisionnement, 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 contrôles préalables portant notamment sur l'évaluation financière des tiers et, d'autre part, à éviter toute situation de dépendance à l'égard d'un fournisseur.

Par ailleurs, dans la mesure où les PME/TPE représentent une part significative des fournisseurs du Groupe, sa Direction technique nationale est en charge d'animer, avec le support des Directions d'agence et des responsables de programme, une cellule de veille qui comprend notamment un volet dédié au partage d'informations qualitatives et de suivi des performances et de la fragilité financière des fournisseurs. Il en résulte, au cas par cas, un ajustement des délais de paiement pour les fournisseurs les plus en difficultés.

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

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

Enfin, il est important de préciser que le secteur de la promotion Immobilière en France a continué à être exposé en 2024 à une combinaison de facteurs inédite engendrant à la fois une crise de l'offre et une crise de la demande (frilosité des investisseurs malgré la

confirmation de signaux de marché positifs en faveur du pouvoir d'achat des clients notamment avec la baisse des taux d'emprunt, réticence dans l'acte de construire de la part des collectivités, raréfaction des opportunités foncières avec l'« Objectif ZAN » de la loi Climat et Résilience et refus grandissant de la densification urbaine. Ainsi, l'immobilier résidentiel évolue dans un marché sous tension accentué par un contexte d'instabilité politique ainsi que par les contraintes et incertitudes des prochaines élections municipales. La non prise en compte de cette situation pourrait avoir un impact sur l'activité commerciale et entraîner des conséquences sur la situation financière et les résultats du Groupe.

Pour faire face à cette crise inédite, le Groupe poursuit son développement en demeurant concentré sur son modèle de vente en bloc, en veillant à renforcer le caractère abordable et durable de son offre de produits immobiliers et en gérant de façon pragmatique et maîtrisée le développement de son organisation territoriale pour répondre efficacement aux enjeux conjoncturels et structurels auxquels UNITI, tout comme l'ensemble des autres promoteurs immobiliers, est confronté.

3.1.3. Perspectives

En dépit d'un contexte économique difficile, UNITI aborde 2025 avec des fondamentaux solides et est en bonne position pour capter le rebond attendu du marché immobilier.

Carnet de commandes : près de 1 600 M€ pour un portefeuille global de 8 800 logements conventionnés et gérés à livrer sur les quatre prochaines années.

Au 31 décembre 2024, son carnet de commandes inclut près de 8 800 logements conventionnés et gérés, représentant un volume d'affaires TTC proche de 1 600 M€ à livrer au cours des quatre prochaines années.

Perspectives de croissance durable, en phase avec les mutations du secteur

UNITI inscrit son développement dans la continuité de sa raison d'être : démocratiser l'accès à un habitat de qualité, abordable et durable.

Dans un contexte marqué par les premiers signes de normalisation du marché immobilier en 2025, le Groupe confirme sa dynamique en restant fidèle à sa stratégie éprouvée. Celle-ci repose sur deux segments clés - les logements conventionnés et les résidences gérées abordables - et s'appuie sur des atouts structurants :

- Un modèle de vente en bloc agile et sécurisé, parfaitement adapté aux besoins des opérateurs publics et privés ;
- Une offre complète de logements abordables, pensée pour tous les publics, en phase avec les priorités sociales et environnementales des politiques d'investissement ;

- Le développement d'une nouvelle offre de logements bas carbone produits hors site, conciliant performance environnementale, qualité d'usage et maîtrise des coûts, afin d'accélérer la transition vers une production immobilière plus durable ;
- Le partenariat avec les exploitants AQUARELIA et HUP afin de soutenir le développement sur l'ensemble du territoire d'une offre de résidences gérées abordables à destination des publics les plus fragiles (seniors, étudiants et jeunes actifs).

Des opérations de croissance externe, ciblées et complémentaires, pourraient également venir soutenir cette nouvelle phase de développement.

3.2. PRESENTATION DES COMPTES ET AUTRES INFORMATIONS FINANCIERES

3.2.1. Analyse des comptes consolidés

Données clés de l'exercice 2024

- Des résultats en croissance malgré le repli du marché immobilier ;
- Chiffre d'affaires 2024 à 161,4 M€ (+0,5%) ;
- EBIT en progression de 14% à 13,5 M€, soit 8,4% du chiffre d'affaires grâce à la tenue des marges et à la maîtrise des charges ;
- Renforcement de la structure financière à la suite de l'augmentation de capital de 40 millions d'euros réalisée en décembre 2024
- Amélioration du ratio de Gearing ramené à 0,6 à fin 2024 contre 2,1 à fin 2023 ;
- Carnet de commandes à 1 600 M€ à fin 2024

Résultats consolidés de l'exercice 2024

Données consolidées (*) <i>En milliers d'euros – normes françaises</i>	31 décembre 2024	31 décembre 2023	Evolution 2024-2023 (%)
Chiffre d'affaires	161 440	160 685	+0,5%
EBITDA retraité¹	13 178	12 017	+9,7%
<i>Taux de marge EBITDA (en %)</i>	<i>8,2%</i>	<i>7,5%</i>	
EBIT retraité	13 545	11 908	+13,7%
<i>Taux de marge EBIT (en %)</i>	<i>8,4%</i>	<i>7,4%</i>	
Résultat net consolidé	4 020	2 480	+62,1%
<i>Taux de marge nette (en %)</i>	<i>2,5%</i>	<i>1,5%</i>	

¹ à la différence du résultat d'exploitation présenté dans les états financiers consolidés, l'EBITDA et l'EBIT retraités excluent les frais financiers stockés des projets immobiliers qui sont présentés dans le résultat financier consolidé. Le montant des frais financiers ainsi retraités s'établit à 2,5 M€ pour l'exercice 2024 contre 4,1 M€ en 2023.

(*) Données auditées. Le chiffre d'affaires et le résultat sont déterminés selon la méthode du retraitement à l'avancement des contrats long terme, recommandée par le règlement ANC 2020 01.

Chiffre d'affaires stable dans un marché en repli

Malgré un environnement sectoriel défavorable en 2024, UNITI enregistre une performance supérieure à celle du marché avec un chiffre d'affaires s'élevant à 161,4 M€ contre 160,7 M€ en 2023 (+0,5 %). Cette progression reflète la dynamique des opérations immobilières, notamment sur le segment du logement conventionné, portées par un modèle éprouvé de vente en bloc à des investisseurs publics et privés.

Progression de la rentabilité

L'EBITDA retraité des frais financiers liés aux projets progresse de 9,7% à 13,2 M€, représentant 8,2% du chiffre d'affaires, contre 12,0 M€ en 2023. Cette évolution s'appuie sur la progression des marges brutes des projets en développement et sur une gestion rigoureuse des charges de structure.

Les charges de structure, hors amortissements et provisions, s'élèvent à 10,0 M€ (6,2 % du CA) contre 10,3 M€ (6,4 % du chiffre d'affaires) en 2023. Sur ce montant, les charges de personnel représentent 5,4 M€ et progressent de 7,7 % en raison des recrutements effectués pour renforcer et étendre les implantations régionales du Groupe sur l'ensemble du territoire national, ainsi que les fonctions support. Compte tenu de son modèle de vente en bloc, l'effectif moyen du Groupe en 2024 s'établit à 50 personnes, contre 46 en 2023.

Avec des reprises nettes sur amortissements et provisions de 0,4 M€ (contre des dotations nettes de 0,1 M€ en 2023), l'EBIT retraité des frais financiers liés aux projets atteint 13,5 M€, en hausse de 13,7 % par rapport à 2023, soit un taux marge d'EBIT de 8,4 %.

Après prise en compte de charges financières de 7,8 M€ (dont 2,5 M€ liés aux frais financiers sur projets en cours), d'une perte exceptionnelle de 0,1 M€, d'un impôt de 1,3 M€ et de dotations aux amortissements des écarts d'acquisition de 0,3 M€, le résultat net consolidé ressort à 4,0 M€, en forte progression de 62,1 % par rapport à 2023. Le taux de marge nette 2024 ressort ainsi à 2,5 %, contre 1,5 % un an plus tôt.

Renforcement significatif des ressources financières

Au 31 décembre 2024, les capitaux propres s'élèvent à 73,5 M€, en hausse de 42,7 M€, soutenus par le résultat de l'exercice et la réalisation, en décembre 2024, d'une augmentation de capital d'un montant brut de 40 M€. Cette opération, menée avec succès via l'émission de 10.000.000 actions nouvelles au prix unitaire de 4 € a été intégralement souscrite par les deux principaux actionnaires de la Société².

Cette levée de fonds, qui offre à UNITI les moyens d'initier un nouveau cycle de développement, lui permettra notamment d'accélérer la mise en œuvre de son portefeuille de programmes immobiliers sur les segments du logement conventionné et des résidences gérées abordables et de saisir des opportunités de croissance externe, via des acquisitions d'actifs (portefeuilles de projets ou prises de participation majoritaire) pour renforcer et diversifier ses activités. En complément, elle permettra de consolider la

² cf. communiqué du 12 décembre 2024.

présence nationale du Groupe par l'ouverture de nouvelles agences et directions régionales.

Au 31 décembre 2024, la dette financière nette s'établit à 45,2 M€ contre 66,1 M€ un an plus tôt, traduisant une amélioration notable de la structure financière du Groupe. Cette évolution résulte à la fois d'une baisse des dettes financières (99,7 M€ vs. 113,2 M€) et d'une hausse de la trésorerie (54,6 M€ vs. 47,2 M€).

Dans ce contexte, le ratio de *gearing* est ramené à 0,6 au 31 décembre 2024, contre 2,1 fin 2023, offrant au Groupe une flexibilité renforcée pour poursuivre son développement dans des conditions financières particulièrement favorables.

3.2.2. Analyse des comptes annuels de UNITI SA

Données annuelles clés de l'exercice 2024

Données annuelles (*)	31-déc	31-déc	Variation
En milliers d'euros – normes françaises	2024	2023	2024-2023 (%)
Chiffre d'affaires	11 590	11 922	-2,8%
Résultat d'exploitation	2 450	2 635	-7,0%
<i>Taux de marge REX (en %)</i>	<i>21,1%</i>	<i>22,1%</i>	
Résultat financier	(2 161)	(1 929)	+12,1%
Résultat exceptionnel	(138)	(104)	+31,6%
Impôts sur les bénéfices	-	18	-100,0%
Résultat net	151	620	-75,7%
<i>Taux de marge nette (en %)</i>	<i>1,3%</i>	<i>5,2%</i>	
Disponibilités et Valeurs mobilières	20 127	3 728	+439,9%
Dettes financières brutes	(36 078)	(48 098)	-25,0%
Endettement financier net (a)	(15 950)	(44 366)	-64,0%
Capitaux propres (b)	59 411	19 227	+209,0%
<i>Ratio de Net Gearing (a)/(b)</i>	<i>0,3</i>	<i>2,3</i>	

(*) Données sociales annuelles auditées

Données clés de l'exercice 2024

- Chiffre d'affaires à 11,6 M€ en légère baisse par rapport à 2023 (-2,8%) principalement liée à la réduction des honoraires de gestion et de commercialisation relatifs aux programmes immobiliers gérés ;
- Bénéfice d'exploitation de 2,5 M€ soit 21,1% du chiffre d'affaires, en diminution de 7,0% par rapport à 2023 (2,6 M€) du fait de la baisse du chiffre d'affaires ;

- Les charges d'exploitation sur l'année 2024 ont été contenues en 2024 à 9,6 M€ contre 10,1 M€ en 2023, et ce en dépit de la progression de la masse salariale chargée du fait des recrutements intervenus au siège et en agences pour soutenir le modèle d'expansion du groupe sur le territoire national. Les principales économies de charges d'exploitation dégagées en 2024 ont principalement concerné les postes d'autres achats et charges externes (honoraires notamment) et d'autres charges (frais liés à des projets abandonnés) ;
- Après prise en compte de charges financières nettes de 2,2 M€ (principalement constituées des charges d'intérêt sur les dettes financières *corporate* dont les deux émissions obligataires EuroPP réalisées au cours de l'année 2023), et d'une perte exceptionnelle de 0,1 M€, le bénéfice net s'établit à 0,2 M€ (taux de marge nette de 1,3%) ;
- Au 31 décembre 2024, l'endettement financier net de la Société s'établit à 15,9 M€, en diminution de 64,0% par rapport au 31 décembre 2023 (44,4 M€) du fait de la réalisation en décembre 2024 de l'augmentation de capital de la Société de 40 M€ dont 30 M€ souscrits en espèces et de la réduction de la dette financière brute de la Société à hauteur de 12 M€. A cette date, les capitaux propres s'établissent à 59,4 M€ contre 19,2 M€ au 31 décembre 2023 ;
- Dans ce contexte, le ratio d'endettement *Net Gearing* s'inscrit en très forte baisse à 0,3 au 31 décembre 2024 contre 2,3 au 31 décembre 2023.

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 2024 :

Date	Libellé	Variation du capital social (€)	Nombre d'actions créées	Nouveau Capital social
07/12/2012	Constitution – apports	100 000	100 000	100 000 €
09/02/2015	Augmentation de capital	900 000	900 000	1 000 000 €
24/05/2015	Division de la valeur nominale par 10	-	9 000 000	1 000 000 €
04/09/2017	Augmentation de capital	12 500	125 000	1 012 500 €
11/07/2019	Augmentation de capital	227 629	2 276 290	1 240 129 €

20/05/2022	Augmentation de capital	280 000	2 800 000	1 520 129 €
27/10/2023	Augmentation de capital	16 500	165 000	1 536 629 €
12/12/2024	Augmentation de capital	1 000 000	10 000 000	2 536 629 €

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 2024, 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 2024, soit un bénéfice de 150.999 euros, aux postes de « Réserve légale » à hauteur de 7.550 euros et au poste « Autres Réserves » à hauteur de 143.449 euros.

3.2.3.6. Dividendes

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

3.2.3.7. Dépenses somptuaires et charges non déductibles fiscalement

Le montant des dépenses et charges non déductibles de l'impôt sur les sociétés visées au 4 de l'article 39 du Code général des impôts s'élève à 84.763 euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 (vs. 94. 878 euros en 2023).

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

- Informations relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2024

Dettes Fournisseurs (montants en € TTC)		Nbre factures	% Achats TTC
Total	6 184 915,13	517	
Non échues	823 872,39	61	18%
Echues 1 à 30 jours	-70 035,03	1	-2%
Echues 31 à 60 jours	646 580,77	96	14%
Echues 61 à 90 jours	202 249,29	34	5%
Echues 91 jours et plus (*)	4 582 247,71	325	103%

(*) Dont dettes avec les parties liées à hauteur de 3 878 659 euros

Créances Clients (montants € TTC)		Nbre factures	% Chiffre d'affaires TTC
Total	34 079 294,03	487	
Non échues	428 331,69	7	4%
Echues 1 à 30 jours	1 265,20	1	0%
Echues 31 à 60 jours	-84 029,70	2	-1%
Echues 61 à 90 jours	87 762,64	2	0%
Echues 91 jours et plus (*)	33 645 964,20	475	290%

(*) Créances intra-groupe essentiellement

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

Dettes Fournisseurs (montants en € TTC)		Nbre factures	% Achats TTC
Total	3 778 532,00	405	
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 euros

Créances Clients (montants € TTC)		Nbre factures	% Chiffre d'affaires TTC
Total	35 144 578,39	434	
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

3.2.3.9. Prêts inter-entreprises

Sans objet.

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	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Durée de l'exercice	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois
a) Capital social	2 536 629	1 536 629	1 520 129	1 240 129	1 240 129
b) Nombre d'actions émises	25 366 290	15 366 290	15 201 290	12 401 290	12 401 290
a) Chiffre d'affaires hors taxes	11 589 847	11 921 642	10 756 201	10 159 351	11 351 525
b) Bénéfice avant impôt, amortissements & provisions	370 664	119 698	130 368	1 577 442	2 792 214
c) Impôt sur les bénéfices	-	-18 000	-4 956	-3 208	-15 334
e) Bénéfice après impôt, amortissements & provisions	150 999	619 684	648 080	661 192	374 873

f) Montants des bénéfices distribués	-	-	-	-	-
g) Participation des salariés	-	-	-	-	-
b) Bénéfice après impôt, amortissements provisions	0,01	0,04	0,04	0,05	0,03
c) Dividende versé à chaque action	-	-	-	-	-
a) Nombre de salariés	44	36	32	33	29
b) Montant de la masse salariale	3 205 420	2 996 257	2 485 112	1 979 212	1 486 650
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	1 424 038	1 260 620	1 074 823	873 117	654 142

3.3. CONVENTIONS VISEES 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 2024, 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 2024 et le 31 décembre 2024 telles qu'elles sont relatées dans le rapport spécial des commissaires aux comptes. (Voir annexes du présent Rapport).

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

3.4. ACTIONNARIAT

3.4.1. Actionnariat

Conformément aux dispositions de l'article L. 233-13 du Code de commerce et, compte tenu des informations reçues par la Société en application des dispositions des articles L.233-7 et L.233-12 dudit Code, l'identité des actionnaires possédant plus du vingtième, du dixième, des trois vingtièmes, du cinquième, du quart, du tiers, de la moitié, des deux tiers, des dix-huit vingtièmes ou des dix-neuf vingtièmes du capital social et des droits de vote (base non diluée) au 31 décembre 2024 et au 31 décembre 2023 est, à la connaissance de la Direction de la Société, la suivante :

Actionnaires	Au 31 décembre 2024				Au 31 décembre 2023			
	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 SAS (1)	14 952 492	58,95%	14 952 492	58,96%	8 702 692	56,63%	8 702 692	56,67%
Administrateurs, managers et employés	840 380	3,31%	840 380	3,31%	863 252	5,62%	863 252	5,62%
Sous-total Management	15 792 872	62,26%	15 792 872	62,27%	9 565 944	62,25%	9 565 944	62,29%
Silver Holding SAS (2)	9 247 670	36,46%	9 247 670	36,47%	5 497 670	35,78%	5 497 670	35,80%
Sous-total Investisseurs financiers	9 247 670	36,46%	9 247 670	36,47%	5 497 670	35,78%	5 497 670	35,80%
Flottant	319 444	1,26%	319 444	1,26%	292 832	1,91%	292 832	1,91%
Auto-détention	6 304	0,02%	-	-	9 844	0,06%	-	-
TOTAL	25 366 290	100,00%	25 359 984	100,00%	15 366 290	100,00%	15 354 444	100,00%

(1) Société dont le capital est détenu à 100% par la société LA FINANCIERE D'ALEGIA, elle-même détenue à 75,4% par Monsieur 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

3.4.2. Franchissement de seuil

Le 20 décembre 2024, le concert composé des sociétés Etablissement Oria SAS et Silver Holding SAS a déclaré, à titre de régularisation, avoir franchi à la hausse, le 6 août 2020, les seuils de 90 % du capital et des droits de vote de la Société. À cette date, le concert détenait 11.401.642 actions et autant de droits de vote, soit 91,94 % du capital et 92,01 % des droits de vote de la Société.

Lors de cette déclaration, le concert a indiqué détenir 24.200.162 actions représentant autant de droits de vote, soit 95,40 % du capital et 95,42 % des droits de vote de la Société.

3.4.3. Actionnariat des salariés

Conformément aux dispositions de l'article L.225-102 du Code de commerce, il est précisé qu'aucun plan d'épargne entreprise n'a été mis en place au profit des salariés de la Société. Au 31 décembre 2024, les salariés détiennent directement ou indirectement 1,1% du capital de la Société (base non diluée).

3.4.4. Opération sur les titres de la société

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

Au 31 décembre 2024, la situation du contrat de liquidité est la suivante :

- 6 304 actions UNITI valorisées 9 393,96 euros (Cours de clôture de l'action au 31 décembre 2024 : 1,49 euros) ;
- Solde en espèces du compte de liquidité : 14 194,14 euros.

Solde en espèces du compte de liquidité : 14 194,14 euros.

Conformément aux dispositions de l'article L.225-211 du code de commerce, les volumes de titres échangés sur l'exercice 2024 dans le cadre du contrat de liquidité sont résumés ci-après :

	Nombre d'actions	Cours moyen (euros)	Nombre de transactions
Actions en compte au 31 décembre 2023	9 844	1,93	
Actions achetées	17 121	1,40	69
Actions vendues	20 661	1,42	69
Actions en compte au 31 décembre 2024	6 304	1,49	

3.4.5. Operations réalisées par les dirigeants sur les titres de la société

Au 31 décembre 2024, les sociétés Etablissements ORIA SAS et Silver Holding SAS détenaient respectivement 14.952.492 actions de la Société soit 58,95% du capital de la Société (contre 8.702.692 actions au 31 décembre 2023) et 9.247.670 actions de la Société soit 36,46% du capital de la Société (contre 5.497.670 actions au 31 décembre 2023).

L'évolution sur l'année 2024 de la détention capitalistique de ces deux actionnaires résulte essentiellement de leurs souscriptions respectives à l'augmentation de capital d'un montant de 40 M€ réalisée par la Société en décembre 2024. Il est ainsi rappelé que ces deux actionnaires ont souscrit 100% de l'augmentation de capital, réalisée par voie d'émission de 10.000.000 actions nouvelles au prix de 4 euros par action, dont 6.250.000 actions nouvelles souscrites par la société Etablissements ORIA SAS (62,5% de l'émission) et 3.750.000 actions nouvelles souscrites par la société Silver Holding SAS (37,5% de l'émission).

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

Le tableau ci-après récapitule la situation des autorisations d'émission d'actions et de valeurs mobilières en vigueur à la date du présent rapport, telles qu'elles résultent des décisions des Assemblées Générales réunies les 28 juin 2023 et 26 juin 2024 :

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 2024
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 ^{ème}	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 ^{ème}	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 ^{ème}	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

<p>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 des actionnaires au profit de catégories de bénéficiaires</u></p>	<p>10^{ème}</p>	<p>28.06.2023 28.12.2024 (18 mois)</p>	<p>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 €**</p>	<p>Décision par le Conseil d'administration du 12 décembre 2024 d'augmenter le capital social de 1.000.000 € par voie d'émission de 10.000.000 actions nouvelles</p>
<p>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></p>	<p>11^{ème}</p>	<p>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)</p>	<p>Limité à 15% du montant initial * et **</p>	<p>Néant</p>
<p>Autorisation à donner au Conseil en vue de procéder à l'attribution gratuite d'actions</p>	<p>12^{ème}</p>	<p>28.06.2023 28.08.2026 (38 mois)</p>	<p>Montant nominal des augmentations de capital 50.000 €* </p>	<p>Néant</p>
<p><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</p>	<p>14^{ème}</p>	<p>28.06.2023</p>	<p>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 €**</p>	<p>Plafond intégralement consommé suite à la décision par le Conseil d'administration du 12 décembre 2024 d'augmenter le capital social de 1.000.000 € par voie d'émission de 10.000.000</p>

				actions nouvelles
Délégation de compétence consentie au Conseil d'administration en vue de procéder à des <u>réductions de capital par annulation d'actions</u>	15 ^{ème}	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

Au 31 décembre 2024, en suite de l'augmentation de capital de la Société réalisée en décembre 2024, l'intégralité des autorisations d'émission d'actions et de valeurs mobilières approuvées par les Assemblées générales réunies les 28 juin 2023 et 26 juin 2024 a donc été consommée par la Société.

Aussi, afin de doter la Société des outils lui permettant de poursuivre son développement, le Conseil d'administration proposera à ses actionnaires, à l'occasion de l'Assemblée Générale Annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 de renouveler ces autorisations.

3.4.7. 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.

3.4.8. Prises de participation et prises de contrôle

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la Société UNITI a procédé à des prises de participations partielles ou totales dans 10 sociétés pour un montant total de 1 034 761 euros dont 1 033 000 euros dans le rachat de 110 parts de la société SASU LES LILAS.

3.4.9. Autocontrôle

Au 31 décembre 2024, la Société détient 6 304 actions UNITI dans le cadre du contrat de liquidité mis en œuvre le 30 juillet 2019 avec la société Tradition Securities And Futures (TSAF). Se reporter également au paragraphe 3.4.4 du présent rapport.

3.4.10. Aliénation d'actions et participations croisées

Sans objet.

UNITI

Société anonyme au capital de 2.536.629 euros
Siège social : 73 Boulevard Haussmann, 75008 PARIS
789 821 535 R.C.S PARIS

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE ET EXTRAORDINAIRE
DU 26 JUIN 2025**

Proposition de la résolution d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024

QUATRIEME RESOLUTION

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

Approuve la proposition du Conseil d'administration et décide d'affecter le résultat de l'exercice s'élevant à 150 999 euros comme suit :

- au poste « Réserve Légale » à hauteur de 7 750 euros qui sera ainsi porté après affectation à un solde de 161 212 euros ; et

- au poste « Autres Réserves » à hauteur de 143 449 euros, qui sera ainsi porté après affectation à un solde de 4 060 361 euros.

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

Vote pour : 25.127.456 voix

Vote contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

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

DocuSigned by:

Stéphane ORIA

5A21F09E5A3C459...

Monsieur Stéphane ORIA

Président du Conseil d'administration

UNITI
Société Anonyme
au capital de 2 536 629 euros
Siège social : 73 Boulevard Haussmann
75008 PARIS
789 821 535 RCS PARIS

COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2024

APPROUVES PAR LE PROCÈS-VERBAL
DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE
ET EXTRAORDINAIRE
DU 26 JUIN 2025



CERTIFIES CONFORMES

Monsieur Stéphane ORIA
Président du Conseil d'Administration

BILAN ACTIF CONSOLIDE

En milliers d'euros	Note	31 décembre 2024	31 décembre 2023
		Net	Net
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE		-	-
ACTIF IMMOBILISE			
Ecart d'acquisition	1.1	3 757	4 072
Concessions, brevets, marques & droits similaires	1.2	146	161
Autres immobilisations incorporelles	1.2	391	249
Total Immobilisations incorporelles		4 294	4 482
Autres immobilisations corporelles		89	99
Total Immobilisations corporelles	1.3	89	99
Immobilisations financières	1.4	335	420
Titres mis en équivalence		-	-
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE		4 719	5 001
ACTIF CIRCULANT			
Stocks	2	16 525	16 970
Clients et comptes rattachés	3	228 353	185 613
Autres créances et comptes de régularisation	4	48 144	42 877
Disponibilités	5	54 565	47 179
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT		347 587	292 639
TOTAL DE L'ACTIF		352 305	297 640

BILAN PASSIF CONSOLIDE

En milliers d'euros	Note	31 décembre 2024	31 décembre 2023
CAPITAUX PROPRES			
Capital social		2 537	1 537
Primes liées au capital		52 053	13 084
Actions propres		(8)	(18)
Réserves consolidées		1 044	1 090
Résultat groupe		2 017	752
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	6	57 643	16 445
INTERETS MINORITAIRES		15 902	14 430
PROVISIONS	7	275	315
DETTES			
Emprunts et dettes financières	8	99 744	113 242
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9	111 543	85 951
Autres dettes et comptes de régularisation	10	67 200	67 257
TOTAL DES DETTES		278 487	266 450
TOTAL DU PASSIF		352 305	297 640

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

En milliers d'euros	Note	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Chiffre d'affaires	11	161 440	160 685
Autres produits d'exploitation		(308)	1 666
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION		161 132	162 351
Achats consommés – Filiales Projet	12	(140 490)	(144 038)
Achat consommés - Holdings	12	(3 989)	(4 423)
Autres charges d'exploitation		(677)	(600)
Impôts et taxes		115	(307)
Charges de personnel	13	(5 405)	(5 017)
Dotations / Reprises aux amortissements et provisions	15	367	(109)
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION		(150 079)	(154 494)
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS DES ECARTS D'ACQUISITION		11 053	7 857
Amortissement des écarts d'acquisition		(315)	(315)
RESULTAT D'EXPLOITATION APRES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS DES ECARTS D'ACQUISITION		10 738	7 541
(Charges) et produits financiers	16	(5 354)	(3 817)
(Charges) et produits exceptionnels	17	(107)	(182)
Impôts sur les résultats	18	(1 257)	(1 061)
RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES		4 020	2 480
Quote-part de résultat des mises en équivalence		-	-
RESULTAT NET CONSOLIDE		4 020	2 480
Intérêts minoritaires		(2 002)	(1 728)
RESULTAT NET (part du groupe)		2 017	752
Résultat par action en euros	19	0,08	0,05
Résultat dilué par action en euros	19	0,08	0,05

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE

En milliers d'euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Flux de trésorerie liés à l'activité		
Résultat net des sociétés intégrées	4 020	2 480
<i>Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :</i>		
Amortissements et provisions	703	636
Variation des impôts différés	575	(110)
Plus ou moins-values de cession, nettes d'impôt	(107)	(4)
Elimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence	-	-
Autres produits et charges sans incidence trésorerie	-	-
= Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	5 191	3 002
<i>Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité :</i>		
Stocks	446	(1 303)
Créances d'exploitation	(48 753)	(40 392)
Dettes d'exploitation	24 465	26 758
= Flux net de trésorerie généré par l'activité	(18 652)	(11 934)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		
Acquisitions d'immobilisations		
<i>Incorporelles</i>	(319)	(159)
<i>Corporelles</i>	(16)	(3)
<i>Financières</i>	(39)	(127)
Cessions d'immobilisations, nettes d'impôt	124	11
Incidence des variations de périmètre	(0)	(1 129)
= Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(250)	(1 408)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-	-
Dividendes versés aux actionnaires minoritaires	(199)	9
Augmentation/Réduction de capital en numéraire de la société mère	39 970	-
Augmentation/Réduction de capital en numéraire des filiales	-	-
Acquisitions/cessions d'actions propres	14	-
Variations des emprunts et dettes financières divers	(13 510)	23 846
= Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	26 275	23 856
VARIATION DE TRESORERIE	7 373	10 513
Trésorerie d'ouverture	47 124	36 611
Trésorerie de clôture	54 497	47 124
VARIATION DE TRESORERIE	7 374	10 513

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

En milliers d'euros	Capital	Primes liées au capital	Actions propres	Réserves Consolidées	Résultat de l'exercice	Total Part Groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux Propres
Situation au 01.01.2023	1 520	13 100	(18)	855	236	15 693	12 666	28 359
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	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres mouvements	-	-	-	-	-	-	-	-
Variations de périmètre	-	-	-	(2)	-	(2)	27	25
Situation au 31.12.2023	1 537	13 084	(18)	1 090	752	16 445	14 430	30 875
Situation au 01.01.2024	1 537	13 084	(18)	1 090	752	16 445	14 430	30 875
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	2 017	2 017	2 002	4 020
Affectation du résultat	-	-	-	752	(752)	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	-	(199)	(199)
Augmentation de capital	1 000	38 969	-	-	-	39 969	-	39 969
Annulation des actions propres	-	-	14	-	-	14	-	14
Emission d'instruments de capitaux propres	-	-	-	(1 033)	-	(1 033)	-	(1 033)
Autres mouvements	-	-	(4)	4	-	-	-	-
Variations de périmètre	-	-	-	230	-	230	(332)	(102)
Situation au 31.12.2024	2 537	52 053	(8)	1 043	2 017	57 643	15 901	73 544

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 50 collaborateurs au 31 décembre 2024 et a réalisé un chiffre d’affaires consolidé de 161,440 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

Le Groupe UNITI a su maintenir sur l’année 2024 une activité solide dans un marché immobilier qui est resté fortement perturbé. La résilience du modèle de vente en bloc et la maîtrise des marges et des coûts ont permis au Groupe d’améliorer sa rentabilité tout en poursuivant son développement et de

renforcer significativement sa structure financière.

Ainsi, sur l'année écoulée, le chiffre d'affaires du Groupe UNITI s'établit à 161,4 millions d'euros, en légère progression (+0,5%) par rapport à 2023 (160,7 millions d'euros). Sa rentabilité opérationnelle, EBITDA, retraitée des frais financiers liés aux projets immobiliers, s'établit à 13,2 millions d'euros, soit 8,2% du chiffre d'affaires. Les besoins de financement de la Société et de ses filiales ont été principalement couverts en 2024 par la trésorerie disponible au 1er janvier 2024 (47,2 millions d'euros) et la levée de nouveaux financements, principalement bancaires dédiés au financement des opérations immobilières.

Enfin, la Société a renforcé sa structure financière en réalisant avec succès en décembre 2024 une augmentation de capital d'un montant brut de 40 millions d'euros. Cette augmentation de capital, destinée à fournir à la Société des ressources supplémentaires pour soutenir sa croissance, a été réalisée par voie d'émission de 10 000 000 actions nouvelles au prix de 4 euros par action, intégralement souscrites par les actionnaires Etablissements ORIA et Silver Holding pour des montants de souscription de respectivement 25 millions d'euros et 15 millions d'euros. A l'issue de cette opération, Etablissements ORIA et Silver Holding, détenaient respectivement 58,95 % et 36,46 % du capital de la Société (sur une base non diluée).

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 2024 :

- L'intégration proportionnelle a été retenue pour les sociétés SCI DOMAINE DE FONTENAY, LES TERRASSES DE LA MAISON BLANCHE, SCI PATIO DE SEVE, SCCV BOIRARGUES 84, PARENTHÈSE et LA GAUDE 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 2024	% d'intérêt Décembre 2023
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
LE CLOS BONAPARTE SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	983 225 996	50,00	-
CLAUDE MONET SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	811 892 157	100,00	100,00
CLOS D'ENQUERAND SAS 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	790 358 345	94,71	94,71
CONVERGENCE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	884 620 113	100,00	100,00
COQUELICOT SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	798 169 991	-	100,00
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	50,00	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

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2024	% d'intérêt Décembre 2023
HUGO SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	852 980 861	100,00	100,00
ILOT SERENITE SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	983 225 491	100,00	-
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	50,00
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'ODYSSEE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	827 733 825	50,00	50,00
L'OPALE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	818 614 885	100,00	100,00
L'ORANGER SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	821 622 362	50,00	50,00
L'OREE DES CHENES SCCV 59 T AV DE LA DAME BLANCHE, 94300 VINCENNES	840 772 883	100,00	100,00
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
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	50,50	60,00

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2024	% d'intérêt Décembre 2023
LE CLOS DES ROSES SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	841 002 884	50,00	50,00
LE CLOS D'ESMEE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	822 401 048	50,00	50,00
LE CLOS BASTION SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	823 430 921	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
LEFFRINCOUCKE VANHILLE SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	922 758 628	51,00	-
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	50,00
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	100,00	47,62
LES TERRASSES DE KASSANDRA SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 586 991	100,00	100,00

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2024	% d'intérêt Décembre 2023
L'EUCALYPTUS SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	821 611 803	100,00	100,00
L'EQUINOXE SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	983 128 059	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
LA PARENTHESE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	837 746 171	49,00	49,00
MARMANDE GALERIE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	837 919 315	100,00	100,00
MILLESIME SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	919 679 795	50,00	50,00
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
SCCV PROJECT DEV 132 URE LE CORBUSIER, 83130 LA GARDE	917 957 888	51,00	51,00
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
RANGUEIL 103 310 AV DU MAL JUIN, 34200 SETE	908 091 929	65,00	65,00
RESIDENCE CASSIOPEE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	820 430 189	50,00	50,00
RESIDENCE GIANNI SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	790 084 263	-	100,00
RESIDENCE LES CAMELIAS SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	812 254 647	100,00	100,00
RESIDENCE SAINT JULIEN 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 550 203	100,00	100,00
SAIN BEL TILLION SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	811 822 782	50,00	100,00
SENAS ALPILLES SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	810 183 590	100,00	100,00
SEQUOIA SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	820 366 557	43,00	43,00
SOLEIADE 132 RUE LE CORBUSIER, 83130 LA GARDE	917 590 713	51,00	51,00
SYMBIOSE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	842 510 950	100,00	100,00
TOULON ESTEREL SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	810 220 384	100,00	100,00
JANVIER 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	948 604 707	100,00	100,00
FEVRIER 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	948 605 530	100,00	100,00

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2024	% d'intérêt Décembre 2023
AVRIL 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	948 615 083	50,00	100,00
OIKODOME 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	948 384 318	100,00	100,00
ERGOTAXIO 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	948 387 923	100,00	100,00
MARS 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	948 612 957	100,00	100,00
PACE DEVELOPPEMENT 132 RUE LE CORBUSIER, 83130 LA GARDE	919 731 463	51,00	51,00
VISTA 132 RUE LE CORBUSIER, 83130 LA GARDE	841 132 129	51,00	51,00
PYRAMIS 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	948 396 700	100,00	100,00
AMBARES PASTEUR 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	948 892 484	51,00	51,00
LA GREGOIRIERE 87 ROUTE DE LENCLOITRE, 86100 CHATELLERAULT	898 325 139	100,00	100,00
SCCV 36 SIGNON 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	919 402 727	100,00	100,00
BEL AMI SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	982 253 874	100,00	100,00
RESIDENCE DESTINY SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	982 390 841	100,00	100,00
LE NID D'HERMES 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	982 041 923	100,00	100,00
LES JARDINS DE PERSEPHONE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	982 390 429	50,00	100,00
LE HAMEAU RIMBAUD 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	982 255 788	100,00	100,00
SCCV ALBERT RUE HOCHÉ 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	981 553 985	51,00	51,00
SCCV LIGNY RESIDENCE DU CHATEAU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	952 031 649	51,00	51,00
SCCV AVESNES LES AUBERT CŒUR DE BOURG 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	904 738 101	51,00	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

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2024	% d'intérêt Décembre 2023
SCI LE CASTEL 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	422 871 251	77,08	77,08
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
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
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	-	-
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

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2024	% d'intérêt Décembre 2023
SCI LES TERRASSES DU TEMPS PERDU 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	834 477 309	56,25	56,25
SCCV LES TERRASSES DU VIEUX LAMBESC 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	835 276 494	56,25	56,25
SCCV LES TORTUES 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	832 742 068	75,25	75,25
SCI LES PATIOS DE SEVE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	482 839 164	37,50	37,50
SCI QUAI CARNOT 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	479 730 095	45,00	45,00
SCI RESIDENCE DU BARRY 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	483 713 921	41,25	41,25
SCI VILLA LISA 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	490 186 293	30,00	30,00
SCCV BOIRARGUES 84 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	892 040 239	37,50	37,50
SCI LES TERRASSES DE LA MARINA 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	897 761 649	75,25	75,25
DES TERRASSES ET DES CIMES 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	897 759 395	-	75,25
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	75,25
LE CLOS DES MURIERS 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	948 493 135	75,25	75,25
MAGRESSOLLES 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	949 836 332	75,25	75,25
PECHBONNIEU 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	949 836 183	75,25	75,25
LES TERRASSES DES ARENES 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	949 837 447	75,25	75,25
CHEMIN DES BARRIERES 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	953 697 307	75,25	75,25
PARC DE LA DIME 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	953 749 983	38,25	38,25
HAMEAU DE FONTENAY 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	952 117 760	38,25	38,25
MARNAZ LA BELLE AVENTURE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	981 067 705	100,00	-
SAINTE-CROIX 13 UE DE LA SAUVAIE, 35000 RENNES	987 841 475	51,00	-
SCCV LA GAUDE 35 ALLEE DU CHARGEMENT, 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	931 995 955	50,00	-

3 - PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION

3.1. Dates de clôture des comptes

Les sociétés consolidées clôturent leurs comptes annuels le 31 décembre 2024.

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 445 K€ sur l'année 2024.

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 2024 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 2024			31 décembre 2023		
	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	80	-	80
LA GREGOIRIERE SCCV	1 313	-	1 313	1 313	-	1 313
PREMIERE PIERRE	3 310	(945)	2 365	3 310	(630)	2 680
TOTAL	4 960	(1 203)	3 757	4 960	(888)	4 072

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 2023	Augmentations	Sorties	Variations de périmètre	Reclassement	Solde au 31 décembre 2024
Concessions, brevets	608	98	-	-	-	706
Autres immobilisations incorporelles	309	-	-	-	-	309
Immobilisations incorporelles en cours	138	221	-	-	(32)	327
BRUT	1 055	319	-	-	(32)	1 342
Concessions, brevets	(447)	(114)	-	-	-	(560)
Autres immobilisations incorporelles	(198)	(47)	-	-	-	(245)
AMORTISSEMENT	(645)	(160)	-	-	-	(805)
NET	410	159	-	-	(32)	537

1.3. Immobilisations corporelles

En milliers d'euros	Solde au 31 décembre 2023	Augmentations	Sorties	Variations de périmètre	Reclassement	Solde au 31 décembre 2024
Mobilier, matériel de bureau, informatique	149	16	-	-	-	165
Autres immobilisations corporelles	260	-	-	-	-	260
Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-	-	-
	409	16	-	-	-	424
Mobilier, matériel de bureau, informatique	(129)	(6)	-	-	8	(126)
Autres immobilisations corporelles	(181)	(19)	-	-	(8)	(209)
	(310)	(25)	-	-	-	(335)
	99	(9)	-	-	-	89

1.4. Immobilisations financières

En milliers d'euros	Solde au 31 décembre 2023	Augmentations	Sorties	Variations de périmètre	Reclassement	Solde au 31 décembre 2024
Titres de participation	-	-	(0)	-	-	(0)
Autres créances rattachées	-	-	-	-	-	-
Prêts, cautionnements et autres créances > 1 an	362	39	(124)	-	0	276
Prêts, cautionnements et autres créances	57	-	-	-	-	57
BRUT	419	39	(124)	-	0	333
PROVISIONS	-	-	-	-	-	-
NET	420	39	(123)	-	0	335

NOTE 2 : Stocks d'en-cours de production

En milliers d'euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023
En-cours de production	16 562	17 480
Dépréciation sur stocks	(38)	(510)
Valeur nette stocks des en-cours	16 525	16 970

NOTE 3 : Clients et comptes rattachés

En milliers d'euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Brut	228 588	185 848
Provisions	(235)	(235)
Total net clients et comptes rattachés	228 353	185 613

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 2024	31 décembre 2023
Créances fiscales et sociales	28 369	27 041
Impôts différés	2 056	1 767
Autres créances d'exploitation	10 597	7 364
Charges constatées d'avance	2 149	3 239
Autres créances	4 972	3 465
Total valeur brute	48 144	42 877
Provisions	-	-
Total net des autres créances et comptes de régularisation	48 144	42 877

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 2024	31 décembre 2023
Valeurs mobilières de placement	115	587
Disponibilités	54 450	46 593
Total de la trésorerie active	54 565	47 179
Concours Bancaires Courants	(1)	(55)
Intérêts courus non échus	(67)	(1)
Total de la trésorerie passive	(68)	(56)
Total trésorerie nette (Bilan)	54 497	47 122

NOTE 6 : Capitaux propres consolidés

Au 31 décembre 2024, le capital de la Société UNITI SA est composé de 25 366 290 actions d'une valeur nominale de 0,10 Euro, entièrement libéré.

Evolution du nombre d'actions :

En nombre d'actions	31 décembre 2024	31 décembre 2023
A l'ouverture de l'exercice	15 366 290	15 201 290
Augmentation de capital	10 000 000	165 000
Diminution de capital	-	-
A la clôture de l'exercice	25 366 290	15 366 290

NOTE 7 : Provisions

En milliers d'euros	Provisions pour pertes à terminaison	Provisions pour autres charges et litiges	Total
Situation au 31.12.2023	149	166	315
Dotations	-	-	-
Reprises utilisées	-	(40)	(40)
Reprises non utilisées	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	-
Reclassements	-	-	-
Situation au 31.12.2024	149	126	275

NOTE 8 : Emprunts et dettes financières

- Ventilation par nature

En milliers d'euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Emprunts obligataires	50 128	57 720
Emprunts auprès des établissements de crédit	30 624	40 109
Autres emprunts et dettes assimilées	18 988	15 355
Concours bancaires (trésorerie passive)	1	55
Dettes rattachées à des participations	3	3
Total des emprunts et des dettes financières	99 744	113 242

- Ventilation par échéance

En milliers d'euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Emprunts et dettes à moins d'un an	45 678	28 571
Emprunts et dettes de 1 à 5 ans	50 066	67 670
Emprunts et dettes à plus de cinq ans	4 000	-
Total des emprunts et des dettes financières	99 744	96 241

NOTE 9 : Dettes fournisseurs et comptes rattachés

En milliers d'euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Dettes fournisseurs	111 543	85 951
Total des dettes fournisseurs et comptes rattachés	111 543	85 951

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 2024	31 décembre 2023
Impôts sur les bénéfices	1 301	1 033
Avances et acomptes reçus sur commandes	8	673
Dettes fiscales et sociales	49 450	50 800
Autres dettes	7 733	11 048
Produits constatés d'avance	4 728	585
Impôts différés - passif	3 980	3 116
Total des autres dettes et comptes de régularisation	67 200	67 257

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 2024	31 décembre 2023
France	161 440	160 685
International	-	-
Total Chiffre d'Affaires	161 440	160 685

NOTE 12 : Achats consommés

En milliers d'euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Autres achats et charges externes	(140 490)	(144 038)
Total des achats consommés – Filiales Projet	(140 490)	(144 038)
Rémun. d'intermédiaires & honoraires	(1 593)	(1 764)
Locations et charges locatives	(691)	(698)
Achats études & prestations de services	(648)	(769)
Primes d'assurance	(115)	(134)
Pub., publication, relations publiques	(134)	(410)
Déplacements, missions et réceptions	(218)	(274)
Autres achats et charges externes	(590)	(374)
Total des achats consommés - Holdings	(3 989)	(4 423)

NOTE 13 : Charges de personnel

En milliers d'euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Salaires et traitements	(3 768)	(3 597)
Charges sociales	(1 634)	(1 420)
Participation des salariés	-	-
Autres charges de personnel	(3)	-
Total Charges de personnel	(5 405)	(5 017)

NOTE 14 : Effectifs moyens

	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Cadres	38	34
Employés	12	12
Total des effectifs	50	46

NOTE 15 : Dotations / Reprises aux amortissements et aux provisions

En milliers d'euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Dotations aux amortissements et aux provisions		
- immobilisations incorporelles	(160)	(205)
- immobilisations corporelles	(25)	(22)
- actif circulant	-	(706)
- risques et charges	-	(40)
Total des dotations aux amortissements et aux provisions	(185)	(972)
Reprises sur amortissements et sur provisions		
- immobilisations incorporelles	-	-
- immobilisations corporelles	-	-
- actif circulant	552	627
- risques et charges	-	236
Total des reprises sur amortissements et sur provisions	552	863
Total dotations / reprises aux amortissements et aux provisions	367	(109)

NOTE 16 : Charges et produits financiers

En milliers d'euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Revenus sur autres formes de participation	5	-
Autres produits financiers	168	348
Reprises financières	12	111
Total des produits financiers (hors change)	209	458
Intérêts des emprunts et des découverts	(5 137)	(3 844)
Autres charges financières	(191)	(119)
Dotations financières	(206)	(314)
Total des charges financières (hors change)	(5 554)	(4 276)
Total des charges et produits financiers	(5 346)	(3 818)

NOTE 17 : Charges et produits exceptionnels

En milliers d'euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Produits exceptionnels		
Produits de cession d'immo corp	-	9
Autres produits exceptionnels	310	64
Reprises exceptionnelles	40	-
Total	350	73
Charges exceptionnelles		
Charges except sur exercices antérieurs	(4)	(5)
VNC des titres cédés	(0)	(38)
+/- value de consolidation	107	37
Autres charges exceptionnelles	(523)	(245)
Total	(456)	(255)
Résultat exceptionnel	(107)	(183)

NOTE 18 : Impôts sur le résultat

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

En milliers d'euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Impôt exigible	(682)	(1 171)
Impôt différé	(575)	110
Total des impôts sur les résultats	(1 257)	(1 061)

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 2024	31 décembre 2023
Retraitements (méthode à l'avancement)	(8 027)	(6 875)
Retraitements (amortissement des frais d'établissement)	-	15
Activation des déficits reportables	6 082	5 612
Autres retraitements	21	(101)
Total des impôts différés nets	(1 924)	(1 349)

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

En milliers d'euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France	25,00%	25,00%
Résultat net des sociétés intégrées (avant amortissement des écarts d'acquisition)	4 020	2 480
Impôts sur les résultats	1 257	1 061
Charges et produits sur écarts d'acquisition	315	315
Résultat avant impôt des entreprises intégrées	5 592	3 857
Charge d'impôt théorique	1 398	964
- Différences permanentes	31	305
- Activation de déficits fiscaux antérieurs	-	(79)
- Déficit non activés	420	278
- Déficit non activés utilisés	(592)	(407)
Charge ou produit d'impôt réel	1 257	1 061

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 2024	31 décembre 2023
Résultat net part du groupe	2 017 053	752 346
Nombre pondéré d'actions en circulation	25 366 290	15 366 290
Résultat de base par action	0,0795	0,0490

Nombre de titres	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Actions	25 366 290	15 366 290
Actions propres	-	-
Nombre pondéré d'actions en circulation	25 366 290	15 366 290

- Résultat dilué par action

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

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

NOTE 20 : Compte de résultat Reporting

La direction générale suit l'activité du groupe Uniti principalement par les résultats commerciaux des différents programmes. Les principaux indicateurs financiers examinés sont le chiffre d'affaires, l'EBITDA et l'EBIT. A la différence du résultat d'exploitation présenté dans les états financiers consolidés, l'EBIT Reporting exclut les frais financiers stockés des projets immobiliers, et sont présentés dans le résultat financier.

En milliers d'euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Chiffre d'affaires	161 440	160 685
Autres produits d'exploitation	(308)	1 666
Achats consommés – Filiales Projet	(137 998)	(139 987)
Achat consommés - Holdings	(3 989)	(4 423)
Autres charges d'exploitation	(677)	(600)
Impôts et taxes	115	(307)
Charges de personnel	(5 405)	(5 017)
EBITDA	13 178	12 017
Dotations / Reprises aux amortissements et provisions	367	(109)
EBIT	13 545	11 908
(Charges) et produits financiers	(7 846)	(7 868)
(Charges) et produits exceptionnels	(107)	(182)
Impôts sur les résultats	(1 257)	(1 061)
RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES	4 335	2 795
Quote-part de résultat des mises en équivalence	-	-
Amortissement des écarts d'acquisitions	(315)	(315)
RESULTAT NET CONSOLIDE	4 020	2 480
Intérêts minoritaires	(2 002)	(1 728)
RESULTAT NET (part du groupe)	2 017	752

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

Au 31 décembre 2024, la variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité s'explique comme suit :

	Note	31 décembre 2024	31 décembre 2023	Flux de trésorerie	Autres variations
Stocks	2	16 525	16 970	(446)	(0)
(+) Clients et comptes rattachés	3	228 353	185 613	42 740	-
(+) Autres créances et comptes de régularisation	4	48 144	42 877	6 013	(745)
(-) Impôts différés actifs	4	(2 056)	(1 767)	-	(289)
Créances d'exploitation		274 440	226 722	48 753	(1 035)
(+) Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9	(111 543)	(85 951)	(25 806)	215
(+) Autres dettes et comptes de régularisation	10	(67 200)	(67 257)	1 341	(1 285)
(-) Impôts différés passifs	10	3 980	3 116	-	864
Dettes d'exploitation		(178 743)	(153 208)	(24 465)	(206)
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT LIE A L'ACTIVITE		112 222	90 484	23 843	(1 241)

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
Filiales :	Montant emprunté par la filiale	Portée de la garantie donnée par UNITI	Portée de la garantie donnée par la filiale
UNITI PERFORMANCE	2 000 000 €		Caution solidaire indivisible
SEQUOIA	2 362 000 €	Promesse unilatérale d'achat des titres détenus par l'investisseur.	
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 ^{er} rang
ANTARES	1 500 000 €	Caution personnelle et solidaire	Hypothèque sur le terrain et les constructions à édifier sur ledit terrain
ERGOTAXIO	500 000 €	GAPD	Hypothèque sur le terrain et les constructions à édifier sur ledit terrain
MARNAZ LA BELLE AVENTURE	2 000 000 €		Affectation hypothécaire du bien futur
HORIZON	1 384 831 €		Hypothèque en rang 1 à hauteur de 2.515.000 €
OIKODOME	1 000 000 €	Caution solidaire	
OIKODOME	1 491 000 €	Caution solidaire	
OIKODOME	872 000 €	Caution solidaire	
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 2024, le montant des tirages réalisés s'établit à 1,3 m€ (principal).

(**) Au 31 décembre 2024, le montant des tirages réalisés s'établit à 13,4 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 2024	31 décembre 2023
Audit		
Commissariat aux comptes, certifications, examen des comptes individuels et consolidés :		
- Emetteur	88	87
- Filiales intégrées globalement	41	22
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes :		
- Emetteur	-	-
- Filiales intégrées globalement	-	-
TOTAL	129	109

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 2 536 629 €

73 boulevard Haussmann

75008 PARIS

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

Exercice clos le 31 décembre 2024

UNITI

Société Anonyme au capital de 2 536 629 €

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 2024

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 2024, 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^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

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 2025

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 2024



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

BILAN ACTIF CONSOLIDE

En milliers d'euros	Note	31 décembre 2024	31 décembre 2023
		Net	Net
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE		-	-
ACTIF IMMOBILISE			
Ecart d'acquisition	1.1	3 757	4 072
Concessions, brevets, marques & droits similaires	1.2	146	161
Autres immobilisations incorporelles	1.2	391	249
Total Immobilisations incorporelles		4 294	4 482
Autres immobilisations corporelles		89	99
Total Immobilisations corporelles	1.3	89	99
Immobilisations financières	1.4	335	420
Titres mis en équivalence		-	-
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE		4 719	5 001
ACTIF CIRCULANT			
Stocks	2	16 525	16 970
Clients et comptes rattachés	3	228 353	185 613
Autres créances et comptes de régularisation	4	48 144	42 877
Disponibilités	5	54 565	47 179
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT		347 587	292 639
TOTAL DE L'ACTIF		352 305	297 640

BILAN PASSIF CONSOLIDE

En milliers d'euros	Note	31 décembre 2024	31 décembre 2023
CAPITAUX PROPRES			
Capital social		2 537	1 537
Primes liées au capital		52 053	13 084
Actions propres		(8)	(18)
Réserves consolidées		1 044	1 090
Résultat groupe		2 017	752
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	6	57 643	16 445
INTERETS MINORITAIRES		15 902	14 430
PROVISIONS	7	275	315
DETTES			
Emprunts et dettes financières	8	99 744	113 242
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9	111 543	85 951
Autres dettes et comptes de régularisation	10	67 200	67 257
TOTAL DES DETTES		278 487	266 450
TOTAL DU PASSIF		352 305	297 640

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

En milliers d'euros	Note	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Chiffre d'affaires	11	161 440	160 685
Autres produits d'exploitation		(308)	1 666
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION		161 132	162 351
Achats consommés – Filiales Projet	12	(140 490)	(144 038)
Achat consommés - Holdings	12	(3 989)	(4 423)
Autres charges d'exploitation		(677)	(600)
Impôts et taxes		115	(307)
Charges de personnel	13	(5 405)	(5 017)
Dotations / Reprises aux amortissements et provisions	15	367	(109)
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION		(150 079)	(154 494)
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS DES ECARTS D'ACQUISITION		11 053	7 857
Amortissement des écarts d'acquisition		(315)	(315)
RESULTAT D'EXPLOITATION APRES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS DES ECARTS D'ACQUISITION		10 738	7 541
(Charges) et produits financiers	16	(5 354)	(3 817)
(Charges) et produits exceptionnels	17	(107)	(182)
Impôts sur les résultats	18	(1 257)	(1 061)
RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES		4 020	2 480
Quote-part de résultat des mises en équivalence		-	-
RESULTAT NET CONSOLIDE		4 020	2 480
Intérêts minoritaires		(2 002)	(1 728)
RESULTAT NET (part du groupe)		2 017	752
Résultat par action en euros	19	0,08	0,05
Résultat dilué par action en euros	19	0,08	0,05

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE

En milliers d'euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Flux de trésorerie liés à l'activité		
Résultat net des sociétés intégrées	4 020	2 480
<i>Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :</i>		
Amortissements et provisions	703	636
Variation des impôts différés	575	(110)
Plus ou moins-values de cession, nettes d'impôt	(107)	(4)
Elimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence	-	-
Autres produits et charges sans incidence trésorerie	-	-
= Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	5 191	3 002
<i>Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité :</i>		
Stocks	446	(1 303)
Créances d'exploitation	(48 753)	(40 392)
Dettes d'exploitation	24 465	26 758
= Flux net de trésorerie généré par l'activité	(18 652)	(11 934)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		
Acquisitions d'immobilisations		
<i>Incorporelles</i>	(319)	(159)
<i>Corporelles</i>	(16)	(3)
<i>Financières</i>	(39)	(127)
Cessions d'immobilisations, nettes d'impôt	124	11
Incidence des variations de périmètre	(0)	(1 129)
= Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(250)	(1 408)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-	-
Dividendes versés aux actionnaires minoritaires	(199)	9
Augmentation/Réduction de capital en numéraire de la société mère	39 970	-
Augmentation/Réduction de capital en numéraire des filiales	-	-
Acquisitions/cessions d'actions propres	14	-
Variations des emprunts et dettes financières divers	(13 510)	23 846
= Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	26 275	23 856
VARIATION DE TRESORERIE	7 373	10 513
Trésorerie d'ouverture	47 124	36 611
Trésorerie de clôture	54 497	47 124
VARIATION DE TRESORERIE	7 374	10 513

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

En milliers d'euros	Capital	Primes liées au capital	Actions propres	Réserves Consolidées	Résultat de l'exercice	Total Part Groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux Propres
Situation au 01.01.2023	1 520	13 100	(18)	855	236	15 693	12 666	28 359
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	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres mouvements	-	-	-	-	-	-	-	-
Variations de périmètre	-	-	-	(2)	-	(2)	27	25
Situation au 31.12.2023	1 537	13 084	(18)	1 090	752	16 445	14 430	30 875
Situation au 01.01.2024	1 537	13 084	(18)	1 090	752	16 445	14 430	30 875
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	2 017	2 017	2 002	4 020
Affectation du résultat	-	-	-	752	(752)	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	-	(199)	(199)
Augmentation de capital	1 000	38 969	-	-	-	39 969	-	39 969
Annulation des actions propres	-	-	14	-	-	14	-	14
Emission d'instruments de capitaux propres	-	-	-	(1 033)	-	(1 033)	-	(1 033)
Autres mouvements	-	-	(4)	4	-	-	-	-
Variations de périmètre	-	-	-	230	-	230	(332)	(102)
Situation au 31.12.2024	2 537	52 053	(8)	1 043	2 017	57 643	15 901	73 544

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 mnémonique ALUNT.

Le Groupe UNITI compte 50 collaborateurs au 31 décembre 2024 et a réalisé un chiffre d’affaires consolidé de 161,440 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

Le Groupe UNITI a su maintenir sur l’année 2024 une activité solide dans un marché immobilier qui est resté fortement perturbé. La résilience du modèle de vente en bloc et la maîtrise des marges et des coûts ont permis au Groupe d’améliorer sa rentabilité tout en poursuivant son développement et de

renforcer significativement sa structure financière.

Ainsi, sur l'année écoulée, le chiffre d'affaires du Groupe UNITI s'établit à 161,4 millions d'euros, en légère progression (+0,5%) par rapport à 2023 (160,7 millions d'euros). Sa rentabilité opérationnelle, EBITDA, retraitée des frais financiers liés aux projets immobiliers, s'établit à 13,2 millions d'euros, soit 8,2% du chiffre d'affaires. Les besoins de financement de la Société et de ses filiales ont été principalement couverts en 2024 par la trésorerie disponible au 1er janvier 2024 (47,2 millions d'euros) et la levée de nouveaux financements, principalement bancaires dédiés au financement des opérations immobilières.

Enfin, la Société a renforcé sa structure financière en réalisant avec succès en décembre 2024 une augmentation de capital d'un montant brut de 40 millions d'euros. Cette augmentation de capital, destinée à fournir à la Société des ressources supplémentaires pour soutenir sa croissance, a été réalisée par voie d'émission de 10 000 000 actions nouvelles au prix de 4 euros par action, intégralement souscrites par les actionnaires Etablissements ORIA et Silver Holding pour des montants de souscription de respectivement 25 millions d'euros et 15 millions d'euros. A l'issue de cette opération, Etablissements ORIA et Silver Holding, détenaient respectivement 58,95 % et 36,46 % du capital de la Société (sur une base non diluée).

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 2024 :

- L'intégration proportionnelle a été retenue pour les sociétés SCI DOMAINE DE FONTENAY, LES TERRASSES DE LA MAISON BLANCHE, SCI PATIO DE SEVE, SCCV BOIRARGUES 84, PARENTHÈSE et LA GAUDE 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 2024	% d'intérêt Décembre 2023
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
LE CLOS BONAPARTE SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	983 225 996	50,00	-
CLAUDE MONET SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	811 892 157	100,00	100,00
CLOS D'ENQUERAND SAS 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	790 358 345	94,71	94,71
CONVERGENCE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	884 620 113	100,00	100,00
COQUELICOT SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	798 169 991	-	100,00
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	50,00	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

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2024	% d'intérêt Décembre 2023
HUGO SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	852 980 861	100,00	100,00
ILOT SERENITE SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	983 225 491	100,00	-
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	50,00
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'ODYSSEE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	827 733 825	50,00	50,00
L'OPALE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	818 614 885	100,00	100,00
L'ORANGER SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	821 622 362	50,00	50,00
L'OREE DES CHENES SCCV 59 T AV DE LA DAME BLANCHE, 94300 VINCENNES	840 772 883	100,00	100,00
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
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	50,50	60,00

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2024	% d'intérêt Décembre 2023
LE CLOS DES ROSES SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	841 002 884	50,00	50,00
LE CLOS D'ESMEE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	822 401 048	50,00	50,00
LE CLOS BASTION SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	823 430 921	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
LEFFRINCOUCKE VANHILLE SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	922 758 628	51,00	-
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	50,00
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	100,00	47,62
LES TERRASSES DE KASSANDRA SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 586 991	100,00	100,00

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2024	% d'intérêt Décembre 2023
L'EUCALYPTUS SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	821 611 803	100,00	100,00
L'EQUINOXE SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	983 128 059	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
LA PARENTHESE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	837 746 171	49,00	49,00
MARMANDE GALERIE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	837 919 315	100,00	100,00
MILLESIME SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	919 679 795	50,00	50,00
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
SCCV PROJECT DEV 132 URE LE CORBUSIER, 83130 LA GARDE	917 957 888	51,00	51,00
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
RANGUEIL 103 310 AV DU MAL JUIN, 34200 SETE	908 091 929	65,00	65,00
RESIDENCE CASSIOPEE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	820 430 189	50,00	50,00
RESIDENCE GIANNI SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	790 084 263	-	100,00
RESIDENCE LES CAMELIAS SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	812 254 647	100,00	100,00
RESIDENCE SAINT JULIEN 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 550 203	100,00	100,00
SAIN BEL TILLION SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	811 822 782	50,00	100,00
SENAS ALPILLES SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	810 183 590	100,00	100,00
SEQUOIA SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	820 366 557	43,00	43,00
SOLEIADE 132 RUE LE CORBUSIER, 83130 LA GARDE	917 590 713	51,00	51,00
SYMBIOSE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	842 510 950	100,00	100,00
TOULON ESTEREL SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	810 220 384	100,00	100,00
JANVIER 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	948 604 707	100,00	100,00
FEVRIER 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	948 605 530	100,00	100,00

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2024	% d'intérêt Décembre 2023
AVRIL 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	948 615 083	50,00	100,00
OIKODOME 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	948 384 318	100,00	100,00
ERGOTAXIO 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	948 387 923	100,00	100,00
MARS 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	948 612 957	100,00	100,00
PACE DEVELOPPEMENT 132 RUE LE CORBUSIER, 83130 LA GARDE	919 731 463	51,00	51,00
VISTA 132 RUE LE CORBUSIER, 83130 LA GARDE	841 132 129	51,00	51,00
PYRAMIS 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	948 396 700	100,00	100,00
AMBARES PASTEUR 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	948 892 484	51,00	51,00
LA GREGOIRIERE 87 ROUTE DE LENCLOITRE, 86100 CHATELLERAULT	898 325 139	100,00	100,00
SCCV 36 SIGNON 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	919 402 727	100,00	100,00
BEL AMI SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	982 253 874	100,00	100,00
RESIDENCE DESTINY SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	982 390 841	100,00	100,00
LE NID D'HERMES 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	982 041 923	100,00	100,00
LES JARDINS DE PERSEPHONE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	982 390 429	50,00	100,00
LE HAMEAU RIMBAUD 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	982 255 788	100,00	100,00
SCCV ALBERT RUE HOCHE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	981 553 985	51,00	51,00
SCCV LIGNY RESIDENCE DU CHATEAU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	952 031 649	51,00	51,00
SCCV AVESNES LES AUBERT CŒUR DE BOURG 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	904 738 101	51,00	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

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2024	% d'intérêt Décembre 2023
SCI LE CASTEL 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	422 871 251	77,08	77,08
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
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
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	-	-
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

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2024	% d'intérêt Décembre 2023
SCI LES TERRASSES DU TEMPS PERDU 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	834 477 309	56,25	56,25
SCCV LES TERRASSES DU VIEUX LAMBESC 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	835 276 494	56,25	56,25
SCCV LES TORTUES 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	832 742 068	75,25	75,25
SCI LES PATIOS DE SEVE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	482 839 164	37,50	37,50
SCI QUAI CARNOT 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	479 730 095	45,00	45,00
SCI RESIDENCE DU BARRY 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	483 713 921	41,25	41,25
SCI VILLA LISA 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	490 186 293	30,00	30,00
SCCV BOIRARGUES 84 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	892 040 239	37,50	37,50
SCI LES TERRASSES DE LA MARINA 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	897 761 649	75,25	75,25
DES TERRASSES ET DES CIMES 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	897 759 395	-	75,25
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	75,25
LE CLOS DES MURIERS 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	948 493 135	75,25	75,25
MAGRESSOLLES 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	949 836 332	75,25	75,25
PECHBONNIEU 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	949 836 183	75,25	75,25
LES TERRASSES DES ARENES 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	949 837 447	75,25	75,25
CHEMIN DES BARRIERES 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	953 697 307	75,25	75,25
PARC DE LA DIME 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	953 749 983	38,25	38,25
HAMEAU DE FONTENAY 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	952 117 760	38,25	38,25
MARNAZ LA BELLE AVENTURE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	981 067 705	100,00	-
SAINTE-CROIX 13 UE DE LA SAUVAIE, 35000 RENNES	987 841 475	51,00	-
SCCV LA GAUDE 35 ALLEE DU CHARGEMENT, 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	931 995 955	50,00	-

3 - PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION

3.1. Dates de clôture des comptes

Les sociétés consolidées clôturent leurs comptes annuels le 31 décembre 2024.

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 445 K€ sur l'année 2024.

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 2024 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 2024			31 décembre 2023		
	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	80	-	80
LA GREGOIRIERE SCCV	1 313	-	1 313	1 313	-	1 313
PREMIERE PIERRE	3 310	(945)	2 365	3 310	(630)	2 680
TOTAL	4 960	(1 203)	3 757	4 960	(888)	4 072

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 2023	Augmentations	Sorties	Variations de périmètre	Reclassement	Solde au 31 décembre 2024
Concessions, brevets	608	98	-	-	-	706
Autres immobilisations incorporelles	309	-	-	-	-	309
Immobilisations incorporelles en cours	138	221	-	-	(32)	327
BRUT	1 055	319	-	-	(32)	1 342
Concessions, brevets	(447)	(114)	-	-	-	(560)
Autres immobilisations incorporelles	(198)	(47)	-	-	-	(245)
AMORTISSEMENT	(645)	(160)	-	-	-	(805)
NET	410	159	-	-	(32)	537

1.3. Immobilisations corporelles

En milliers d'euros	Solde au 31 décembre 2023	Augmentations	Sorties	Variations de périmètre	Reclassement	Solde au 31 décembre 2024
Mobilier, matériel de bureau, informatique	149	16	-	-	-	165
Autres immobilisations corporelles	260	-	-	-	-	260
Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-	-	-
	409	16	-	-	-	424
Mobilier, matériel de bureau, informatique	(129)	(6)	-	-	8	(126)
Autres immobilisations corporelles	(181)	(19)	-	-	(8)	(209)
	(310)	(25)	-	-	-	(335)
	99	(9)	-	-	-	89

1.4. Immobilisations financières

En milliers d'euros	Solde au 31 décembre 2023	Augmentations	Sorties	Variations de périmètre	Reclassement	Solde au 31 décembre 2024
Titres de participation	-	-	(0)	-	-	(0)
Autres créances rattachées	-	-	-	-	-	-
Prêts, cautionnements et autres créances > 1 an	362	39	(124)	-	0	276
Prêts, cautionnements et autres créances	57	-	-	-	-	57
BRUT	419	39	(124)	-	0	333
PROVISIONS	-	-	-	-	-	-
NET	420	39	(123)	-	0	335

NOTE 2 : Stocks d'en-cours de production

En milliers d'euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023
En-cours de production	16 562	17 480
Dépréciation sur stocks	(38)	(510)
Valeur nette stocks des en-cours	16 525	16 970

NOTE 3 : Clients et comptes rattachés

En milliers d'euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Brut	228 588	185 848
Provisions	(235)	(235)
Total net clients et comptes rattachés	228 353	185 613

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 2024	31 décembre 2023
Créances fiscales et sociales	28 369	27 041
Impôts différés	2 056	1 767
Autres créances d'exploitation	10 597	7 364
Charges constatées d'avance	2 149	3 239
Autres créances	4 972	3 465
Total valeur brute	48 144	42 877
Provisions	-	-
Total net des autres créances et comptes de régularisation	48 144	42 877

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 2024	31 décembre 2023
Valeurs mobilières de placement	115	587
Disponibilités	54 450	46 593
Total de la trésorerie active	54 565	47 179
Concours Bancaires Courants	(1)	(55)
Intérêts courus non échus	(67)	(1)
Total de la trésorerie passive	(68)	(56)
Total trésorerie nette (Bilan)	54 497	47 122

NOTE 6 : Capitaux propres consolidés

Au 31 décembre 2024, le capital de la Société UNITI SA est composé de 25 366 290 actions d'une valeur nominale de 0,10 Euro, entièrement libéré.

Evolution du nombre d'actions :

En nombre d'actions	31 décembre 2024	31 décembre 2023
A l'ouverture de l'exercice	15 366 290	15 201 290
Augmentation de capital	10 000 000	165 000
Diminution de capital	-	-
A la clôture de l'exercice	25 366 290	15 366 290

NOTE 7 : Provisions

En milliers d'euros	Provisions pour pertes à terminaison	Provisions pour autres charges et litiges	Total
Situation au 31.12.2023	149	166	315
Dotations	-	-	-
Reprises utilisées	-	(40)	(40)
Reprises non utilisées	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	-
Reclassements	-	-	-
Situation au 31.12.2024	149	126	275

NOTE 8 : Emprunts et dettes financières

- Ventilation par nature

En milliers d'euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Emprunts obligataires	50 128	57 720
Emprunts auprès des établissements de crédit	30 624	40 109
Autres emprunts et dettes assimilées	18 988	15 355
Concours bancaires (trésorerie passive)	1	55
Dettes rattachées à des participations	3	3
Total des emprunts et des dettes financières	99 744	113 242

- Ventilation par échéance

En milliers d'euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Emprunts et dettes à moins d'un an	45 678	28 571
Emprunts et dettes de 1 à 5 ans	50 066	67 670
Emprunts et dettes à plus de cinq ans	4 000	-
Total des emprunts et des dettes financières	99 744	96 241

NOTE 9 : Dettes fournisseurs et comptes rattachés

En milliers d'euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Dettes fournisseurs	111 543	85 951
Total des dettes fournisseurs et comptes rattachés	111 543	85 951

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 2024	31 décembre 2023
Impôts sur les bénéficiaires	1 301	1 033
Avances et acomptes reçus sur commandes	8	673
Dettes fiscales et sociales	49 450	50 800
Autres dettes	7 733	11 048
Produits constatés d'avance	4 728	585
Impôts différés - passif	3 980	3 116
Total des autres dettes et comptes de régularisation	67 200	67 257

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 2024	31 décembre 2023
France	161 440	160 685
International	-	-
Total Chiffre d'Affaires	161 440	160 685

NOTE 12 : Achats consommés

En milliers d'euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Autres achats et charges externes	(140 490)	(144 038)
Total des achats consommés – Filiales Projet	(140 490)	(144 038)
Rémun. d'intermédiaires & honoraires	(1 593)	(1 764)
Locations et charges locatives	(691)	(698)
Achats études & prestations de services	(648)	(769)
Primes d'assurance	(115)	(134)
Pub., publication, relations publiques	(134)	(410)
Déplacements, missions et réceptions	(218)	(274)
Autres achats et charges externes	(590)	(374)
Total des achats consommés - Holdings	(3 989)	(4 423)

NOTE 13 : Charges de personnel

En milliers d'euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Salaires et traitements	(3 768)	(3 597)
Charges sociales	(1 634)	(1 420)
Participation des salariés	-	-
Autres charges de personnel	(3)	-
Total Charges de personnel	(5 405)	(5 017)

NOTE 14 : Effectifs moyens

	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Cadres	38	34
Employés	12	12
Total des effectifs	50	46

NOTE 15 : Dotations / Reprises aux amortissements et aux provisions

En milliers d'euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Dotations aux amortissements et aux provisions		
- immobilisations incorporelles	(160)	(205)
- immobilisations corporelles	(25)	(22)
- actif circulant	-	(706)
- risques et charges	-	(40)
Total des dotations aux amortissements et aux provisions	(185)	(972)
Reprises sur amortissements et sur provisions		
- immobilisations incorporelles	-	-
- immobilisations corporelles	-	-
- actif circulant	552	627
- risques et charges	-	236
Total des reprises sur amortissements et sur provisions	552	863
Total dotations / reprises aux amortissements et aux provisions	367	(109)

NOTE 16 : Charges et produits financiers

En milliers d'euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Revenus sur autres formes de participation	5	-
Autres produits financiers	168	348
Reprises financières	12	111
Total des produits financiers (hors change)	209	458
Intérêts des emprunts et des découverts	(5 137)	(3 844)
Autres charges financières	(191)	(119)
Dotations financières	(206)	(314)
Total des charges financières (hors change)	(5 554)	(4 276)
Total des charges et produits financiers	(5 346)	(3 818)

NOTE 17 : Charges et produits exceptionnels

En milliers d'euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Produits exceptionnels		
Produits de cession d'immo corp	-	9
Autres produits exceptionnels	310	64
Reprises exceptionnelles	40	-
Total	350	73
Charges exceptionnelles		
Charges except sur exercices antérieurs	(4)	(5)
VNC des titres cédés	(0)	(38)
+/- value de consolidation	107	37
Autres charges exceptionnelles	(523)	(245)
Total	(456)	(255)
Résultat exceptionnel	(107)	(183)

NOTE 18 : Impôts sur le résultat

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

En milliers d'euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Impôt exigible	(682)	(1 171)
Impôt différé	(575)	110
Total des impôts sur les résultats	(1 257)	(1 061)

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 2024	31 décembre 2023
Retraitements (méthode à l'avancement)	(8 027)	(6 875)
Retraitements (amortissement des frais d'établissement)	-	15
Activation des déficits reportables	6 082	5 612
Autres retraitements	21	(101)
Total des impôts différés nets	(1 924)	(1 349)

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

En milliers d'euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France	25,00%	25,00%
Résultat net des sociétés intégrées (avant amortissement des écarts d'acquisition)	4 020	2 480
Impôts sur les résultats	1 257	1 061
Charges et produits sur écarts d'acquisition	315	315
Résultat avant impôt des entreprises intégrées	5 592	3 857
Charge d'impôt théorique	1 398	964
- Différences permanentes	31	305
- Activation de déficits fiscaux antérieurs	-	(79)
- Déficit non activés	420	278
- Déficit non activés utilisés	(592)	(407)
Charge ou produit d'impôt réel	1 257	1 061

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 2024	31 décembre 2023
Résultat net part du groupe	2 017 053	752 346
Nombre pondéré d'actions en circulation	25 366 290	15 366 290
Résultat de base par action	0,0795	0,0490

Nombre de titres	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Actions	25 366 290	15 366 290
Actions propres	-	-
Nombre pondéré d'actions en circulation	25 366 290	15 366 290

- Résultat dilué par action

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

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

NOTE 20 : Compte de résultat Reporting

La direction générale suit l'activité du groupe Uniti principalement par les résultats commerciaux des différents programmes. Les principaux indicateurs financiers examinés sont le chiffre d'affaires, l'EBITDA et l'EBIT. A la différence du résultat d'exploitation présenté dans les états financiers consolidés, l'EBIT Reporting exclut les frais financiers stockés des projets immobiliers, et sont présentés dans le résultat financier.

En milliers d'euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Chiffre d'affaires	161 440	160 685
Autres produits d'exploitation	(308)	1 666
Achats consommés – Filiales Projet	(137 998)	(139 987)
Achat consommés - Holdings	(3 989)	(4 423)
Autres charges d'exploitation	(677)	(600)
Impôts et taxes	115	(307)
Charges de personnel	(5 405)	(5 017)
EBITDA	13 178	12 017
Dotations / Reprises aux amortissements et provisions	367	(109)
EBIT	13 545	11 908
(Charges) et produits financiers	(7 846)	(7 868)
(Charges) et produits exceptionnels	(107)	(182)
Impôts sur les résultats	(1 257)	(1 061)
RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES	4 335	2 795
Quote-part de résultat des mises en équivalence	-	-
Amortissement des écarts d'acquisitions	(315)	(315)
RESULTAT NET CONSOLIDE	4 020	2 480
Intérêts minoritaires	(2 002)	(1 728)
RESULTAT NET (part du groupe)	2 017	752

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

Au 31 décembre 2024, la variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité s'explique comme suit :

	Note	31 décembre 2024	31 décembre 2023	Flux de trésorerie	Autres variations
Stocks	2	16 525	16 970	(446)	(0)
(+) Clients et comptes rattachés	3	228 353	185 613	42 740	-
(+) Autres créances et comptes de régularisation	4	48 144	42 877	6 013	(745)
(-) Impôts différés actifs	4	(2 056)	(1 767)	-	(289)
Créances d'exploitation		274 440	226 722	48 753	(1 035)
(+) Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9	(111 543)	(85 951)	(25 806)	215
(+) Autres dettes et comptes de régularisation	10	(67 200)	(67 257)	1 341	(1 285)
(-) Impôts différés passifs	10	3 980	3 116	-	864
Dettes d'exploitation		(178 743)	(153 208)	(24 465)	(206)
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT LIE A L'ACTIVITE		112 222	90 484	23 843	(1 241)

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
Filiales :	Montant emprunté par la filiale	Portée de la garantie donnée par UNITI	Portée de la garantie donnée par la filiale
UNITI PERFORMANCE	2 000 000 €		Caution solidaire indivisible
SEQUOIA	2 362 000 €	Promesse unilatérale d'achat des titres détenus par l'investisseur.	
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 ^{er} rang
ANTARES	1 500 000 €	Caution personnelle et solidaire	Hypothèque sur le terrain et les constructions à édifier sur ledit terrain
ERGOTAXIO	500 000 €	GAPD	Hypothèque sur le terrain et les constructions à édifier sur ledit terrain
MARNAZ LA BELLE AVENTURE	2 000 000 €		Affectation hypothécaire du bien futur
HORIZON	1 384 831 €		Hypothèque en rang 1 à hauteur de 2.515.000 €
OIKODOME	1 000 000 €	Caution solidaire	
OIKODOME	1 491 000 €	Caution solidaire	
OIKODOME	872 000 €	Caution solidaire	
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 2024, le montant des tirages réalisés s'établit à 1,3 m€ (principal).

(**) Au 31 décembre 2024, le montant des tirages réalisés s'établit à 13,4 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 2024	31 décembre 2023
Audit		
Commissariat aux comptes, certifications, examen des comptes individuels et consolidés :		
- Emetteur	88	87
- Filiales intégrées globalement	41	22
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes :		
- Emetteur	-	-
- Filiales intégrées globalement	-	-
TOTAL	129	109