

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 une forte baisse des volumes investis sur le marché de l'immobilier résidentiel, tant géré que classique, en France, l'année 2025 constitue un point bas de cycle, dans un environnement encore fortement dégradé. Si certains facteurs laissent entrevoir une stabilisation progressive - notamment l'amorce d'un cycle de baisse des taux directeurs, la modération des coûts de construction, le consensus politique autour de la crise du logement et la mise en place de premières mesures de soutien à la demande - la visibilité demeure limitée et la reprise devrait rester graduelle.

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.

Dans cette dynamique, le Groupe a renforcé en 2025 son positionnement sur le logement abordable et durable avec l'acquisition de CONTINENTAL FONCIER, société spécialisée dans le développement de logements bas carbone à ossature bois. Cette opération structurante permet à UNITI d'intégrer des expertises techniques différenciantes et d'accélérer le déploiement de solutions constructives innovantes, en ligne avec les exigences environnementales croissantes du secteur.

Au 31 décembre 2025, le Groupe UNITI compte 58 collaborateurs, répartis dans 12 implantations régionales localisées à Paris (siège social UNITI) et à Montlhéry (Continental Foncier), à Toulouse et Biarritz, Sète et Lunel (siège de la filiale PREMIERE PIERRE), à Nice et Marseille, Lille, Nantes et Morlaix, et Limonest.

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 mnémonique ALUNT.

3.1.1.2. Principaux programmes en cours de développement

Au 31 décembre 2025, UNITI dispose d'un carnet de commandes robuste de près de 1,9 milliard d'euros, offrant une visibilité significative sur son activité des prochaines années.

La stratégie de développement du Groupe s'inscrit dans une approche sélective, centrée sur des programmes à forte valeur ajoutée environnementale et sociale, en réponse aux besoins structurels des territoires et aux exigences réglementaires, notamment la RE2020. L'intégration de Continental Foncier, spécialiste de la construction bas carbone à ossature bois, renforce à cet égard les capacités techniques et opérationnelles du Groupe.

Dans ce contexte, UNITI déploie un portefeuille d'opérations diversifiées illustrant son positionnement sur la requalification urbaine, le logement abordable et les nouvelles formes d'habitat durable.

Livraison de la 23^{ème} résidence services Aquarelia

- **Pont-Audemer (Normandie)**
100 logements (du T1 au T2) avec une offre complète de services « tout compris »



Située au cœur de la ZAC de la Fonderie, aménagée par la SHEMA, elle propose 100 logements (du T1 au T2) avec une offre complète de services « tout compris » : restauration, conciergerie, animations et accompagnement 24h/24.

Ouverte depuis l'été 2025, elle affiche déjà un excellent taux d'occupation, confirmant l'attractivité d'une offre à prix maîtrisé et la pertinence des synergies entre les filiales du

Groupe ORIA. Le projet repose sur des bâtiments performants, qualitatifs et sobres en énergie, développés par UNITI, et sur une exploitation responsable et conviviale assurée par AQUARELIA.

Ce programme illustre également la qualité du partenariat noué avec le groupe CRÉDIT AGRICOLE à travers sa filiale CRÉDIT AGRICOLE NORMANDIE-SEINE FONCIERE, dont la mission est d'investir dans des projets contribuant au développement du territoire. Plus largement, ce succès confirme l'intérêt croissant des collectivités locales et des investisseurs institutionnels régionaux pour le modèle de logement abordable et durable développé par le Groupe ORIA et ses filiales.

Requalification de friches et développement de logements sociaux – Hauts-de-France

- **Leffrinckoucke (Nord)**
32 logements (T2-T3) – VEFA pour Flandre Opale Habitat – RE2020 (-10 %) / label BEE+

À proximité de Dunkerque, le projet de Leffrinckoucke s'inscrit dans une démarche de reconversion d'une friche urbaine, sur le site d'une ancienne salle des sports, au cœur d'un territoire en mutation.

Développé en VEFA pour le bailleur Flandre Opale Habitat, le programme comprend 32 logements sociaux et intermédiaires, conçus pour répondre aux besoins locaux. Le projet privilégie la qualité d'usage, avec des espaces extérieurs pour chaque logement (jardins, balcons ou terrasses), ainsi qu'une intégration paysagère reposant sur des essences locales.



Une gestion intégrée des eaux pluviales est mise en œuvre afin de limiter l'impact sur les réseaux publics. Le programme vise une performance environnementale supérieure aux exigences de la RE2020 (-10 %) et bénéficie du label BEE+, attestant de sa qualité bioclimatique et de sa sobriété carbone.

- **Ligny-en-Cambrésis (Nord)**
67 logements sociaux – opération en co-promotion – requalification de la friche Dussart



À Ligny-en-Cambrésis, UNITI, en partenariat avec Stone Promotion, conduit une opération de reconversion de la friche industrielle Dussart.

Le programme prévoit la réalisation de 67 logements sociaux, combinant habitat collectif et maisons individuelles, afin de favoriser la diversité des formes d'habitat. Développé en lien avec un bailleur social et avec le concours de Maisons Marianne, le projet contribue au renforcement de l'offre de logements accessibles sur le territoire.

L'opération accorde une attention particulière à la qualité d'usage, à l'intégration dans l'environnement existant et à la sobriété des choix constructifs, dans une logique de pérennité et d'adaptation aux besoins des habitants.

Accession abordable en Bail Réel Solidaire (BRS)

- **Bormes-les-Mimosas (Var) – Programme « Soleïade »**
44 logements (T1 à T4) – accession en BRS – livraison prévisionnelle été 2027

Située dans le quartier des Lones, l'opération « Soleïade » constitue la première réalisation du Groupe en Bail Réel Solidaire (BRS). Elle vise à faciliter l'accès à la propriété pour les ménages locaux dans un territoire caractérisé par une forte tension immobilière.

La résidence comprendra 44 logements, du T1 au T4, intégrés dans un environnement résidentiel qualitatif. Le dispositif de BRS permet une décote de 30 % à 40 % par rapport au marché libre, favorisant l'accès au logement pour les actifs du territoire.



Ce programme illustre l'engagement d'UNITI et de son partenaire La SAGEM en faveur d'un habitat accessible, durable et adapté aux spécificités locales.

Renouvellement urbain et programmes mixtes – Île-de-France

- **Sevran (Seine-Saint-Denis)**
44 logements sociaux + crèche (22 berceaux)



Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), UNITI développe à Sevran une opération mixte associant logements sociaux et équipements de proximité.

Le programme comprend 44 logements sociaux ainsi qu'une crèche de 22 berceaux en pied d'immeuble, contribuant à renforcer l'offre de services au sein du quartier. Réalisée en VEFA pour le bailleur Toit et Joie – Poste Habitat, cette opération illustre le savoir-faire d'ensemblier du Groupe dans la conduite de projets complexes en partenariat avec les collectivités.

Le projet privilégie l'utilisation de matériaux biosourcés et la végétalisation des espaces, afin d'améliorer le confort d'été et de limiter les effets d'îlots de chaleur urbains.

- **Étampes (Essonne)**
44 logements (dont 22 logements sociaux)



À Étampes, UNITI réalise un programme de 44 logements, répartis en deux bâtiments collectifs en R+4, associant 22 logements sociaux et 22 logements locatifs intermédiaires (LLI). L'opération propose une diversité typologique allant du T1 au T4, accompagnée de 22 places de stationnement, favorisant une réponse adaptée à des profils de ménages variés.

Développé en VEFA pour le bailleur social SEQENS, le projet contribue à la reconstitution de l'offre de logements sociaux dans le cadre du NPNRU, tout en renforçant la mixité résidentielle et l'attractivité du quartier.

- **Saint-Germain-lès-Corbeil (Essonne)**
26 maisons individuelles

À Saint-Germain-lès-Corbeil, UNITI développe une opération résidentielle à taille humaine comprenant 26 maisons individuelles, dont 5 T4 et 21 T5, accompagnées d'un parking semi-enterré de 26 places.

Développé en VEFA pour le bailleur social VALLOIRE HABITAT, ce programme, dont les travaux ont commencé en novembre 2025 est mené en lien avec le Conseil national d'action sociale du ministère de la Justice, afin de répondre à un besoin ciblé du territoire : le logement de personnels pénitentiaires. Pensée pour s'intégrer harmonieusement dans son environnement résidentiel, l'opération privilégie confort, qualité acoustique et performance énergétique.



Habitat bas carbone hors site

- **Morigny Champigny – Daudet**
51 logements, 500 m² de commerces et deux locaux associatifs



Conçu par ATELIER 68, cabinet spécialisé en architecture du patrimoine et durable, le programme s'inscrit pleinement dans le projet global de restructuration du centre-bourg porté par la commune de Morigny Champigny. À ce titre, il a contribué à l'obtention d'une subvention significative de la Région Île-de-France, dans le cadre du dispositif « 100 Quartiers Innovants et Ecologiques », saluant la qualité urbaine et environnementale de l'opération.

Lauréat d'un concours remporté en 2014, le programme Morigny Champigny – Daudet est le fruit d'un processus de conception et de réalisation au long cours, marqué par des enjeux patrimoniaux majeurs et par plusieurs phases de mise en attente du chantier liées à des fouilles archéologiques successives.

Réalisé en R+1+C, le programme repose sur un système constructif bois hors site, associant murs à ossature bois, planchers bois et planchers nervurés RIB Panel. Avec 96 kg de matériaux biosourcés par m² habitable, il atteint le niveau le plus exigeant du label "Bâtiment biosourcé" (niveau III), témoignant d'une intégration particulièrement ambitieuse de matériaux à faible empreinte carbone. Ce choix constructif permet de réduire significativement l'empreinte carbone du projet, tout en garantissant performance technique, qualité d'usage et maîtrise des délais.

À travers ces opérations, UNITI confirme son positionnement sur des projets à forte valeur ajoutée, combinant requalification urbaine, production de logements abordables et intégration de solutions constructives bas carbone. La diversité de son portefeuille, tant en termes de typologies d'actifs que de territoires, constitue un levier de résilience et de développement dans un environnement de marché exigeant.

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 2025, la Société ne dispose pas de succursales.

3.1.1.6. Description des faits marquants de l'exercice

Dans un marché immobilier français en repli continu depuis 2021 et qui a atteint en 2025 un point bas de cycle, UNITI enregistre sur l'exercice écoulé un chiffre d'affaires de 141,2 millions d'euros, en repli de 12,5 % par rapport à 2024 (161,4 millions d'euros). Sa rentabilité opérationnelle EBITDA, retraitée des frais financiers liés aux projets immobiliers, s'établit à 8,8 millions d'euros, soit 6,2% du chiffre d'affaires.

Ce résultat s'inscrit dans un environnement de marché fortement dégradé, marqué par la conjonction de crises successives depuis la crise sanitaire en 2020, et combinant plusieurs facteurs défavorables : hausse des taux d'intérêt affectant la solvabilité des acquéreurs, inflation des coûts de construction pesant sur les marges, et durcissement des conditions de financement. Dans ce contexte, l'ensemble du secteur a été confronté à une contraction des volumes de logements vendus, ainsi qu'à un ralentissement des réservations et un allongement des cycles de commercialisation. La baisse du chiffre d'affaires sur l'année 2025 reflète ainsi à la fois le recul des ventes ainsi que le ralentissement de l'avancement des opérations. Elle intègre également un effet de mix moins favorable en 2025, en raison de la baisse temporaire des ventes de Résidences Services Seniors, après la forte dynamique observée entre 2020 et 2023.

Le Groupe a également franchi en juillet 2025 une étape structurante en prenant le contrôle de 65% du Groupe CONTINENTAL FONCIER, un acteur innovant de la construction bas carbone et de la filière hors site. La contribution de CONTINENTAL FONCIER au chiffre d'affaires du Groupe sur 6 mois s'est établie à 5,9 millions d'euros.

Enfin, les besoins de financement de la Société et de ses filiales ont été principalement couverts en 2025 par la trésorerie disponible au 1er janvier 2025 (35,6 millions d'euros) ainsi que la levée de nouveaux financements, principalement bancaires, dédiés au financement des opérations immobilières.

Le Groupe UNITI a fait le choix de se préparer activement à la reprise du marché immobilier, en sécurisant le développement de ses opérations sur les segments clés du logement conventionné et des résidences gérées abordables, tout en engageant un plan d'optimisation visant à renforcer son efficacité opérationnelle. Les premiers mois de 2026 confirment une amélioration de la dynamique commerciale du Groupe dans un marché appelé à se normaliser progressivement.

3.1.1.7. Eléments juridiques

Au 31 décembre 2025, 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, sans changement par rapport au 31 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 des délais d'approvisionnement, le Groupe a travaillé d'une part à renforcer, dans le cadre de ses procédures d'appels d'offre, la sélection et le suivi 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 un 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 a été à l'origine de pénuries, notamment d'acier, et de difficultés d'approvisionnement qui ont été à l'origine d'incertitudes additionnelles sur la capacité à maîtriser les délais et les coûts induits des opérations. Le conflit récent au Moyen Orient a un impact sur l'environnement macro-économique. Si ce conflit devait s'inscrire dans la durée, ses conséquences pourraient se traduire par une hausse de l'inflation, notamment du coût des matières premières, des taux d'intérêt ou des tensions dans les chaînes d'approvisionnement.

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. Elles interviennent également dans la maîtrise et la négociation des coûts de construction ainsi que dans la finalisation des procédures d'appels d'offre et des contrats d'engagement au moment de l'acquisition des fonciers et de la signature des ventes en VEFA bloc. Compte tenu du modèle de vente en bloc des opérations développé par le groupe depuis sa création, et dans un contexte d'instabilité des coûts de construction, la Direction technique nationale veille également à ce que les marchés travaux soient signés à prix fermes et non révisables de sorte de garantir le strict respect des taux de marge d'engagement.

Enfin, il est important de préciser que le secteur de la promotion Immobilière en France a continué à être exposé en 2025 à une combinaison de facteurs inédite engendrant à la fois une crise de l'offre et une crise de la demande traduisant la frilosité et l'attentisme des investisseurs en dépit des actions engagées en faveur du pouvoir d'achat des clients particuliers. Cette crise de l'immobilier traduit également la réticence dans l'acte de construire de la part des collectivités, la raréfaction des opportunités foncières avec l'« Objectif ZAN » de la loi Climat et Résilience et un 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 présidentielles. 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

Des indicateurs commerciaux en amélioration confirmant le potentiel de reprise en 2026

Après une année 2025 marquée par un point bas d'activité et la clôture des élections municipales au premier trimestre 2026, le début de l'exercice fait apparaître une inflexion progressive du marché et des premiers signes tangibles de reprise.

UNITI anticipe une nette progression de son activité commerciale, avec un objectif de doublement des volumes de logements actés sur l'année 2026.

Le premier semestre 2026 s'inscrit déjà dans cette dynamique, avec un volume prévisionnel de logements actés comparable à celui enregistré sur l'ensemble de l'exercice 2025.

Un carnet de commandes solide et une stratégie alignée avec les mutations du marché

Au 31 décembre 2025, UNITI dispose d'un carnet de commandes robuste et sécurisé, représentant près de 1,8 Md€ de volume d'affaires à déployer sur les quatre prochaines années.

Le Groupe confirme la pertinence de son positionnement stratégique, centré sur le logement abordable et durable, et les résidences gérées, dans un contexte de pénurie structurelle de logements neufs en France comme en Europe.

La stratégie du Groupe s'appuie sur plusieurs leviers structurants :

- Un modèle de vente en bloc éprouvé, adapté aux besoins des opérateurs publics et privés ;
- Une offre complète de logements abordables et durables, en phase avec les priorités sociétales et environnementales ;
- Le développement d'une offre bas carbone produite hors site, conciliant performance environnementale et maîtrise des coûts ;
- Des partenariats solides, notamment avec les exploitants AQUARELIA et HUP, pour déployer une offre de résidences gérées abordables (seniors, étudiants et jeunes actifs) ;
- De nouveaux relais de croissance en co-investissement et co-promotion avec des acteurs privés et publics locaux, permettant de développer l'ancrage territorial du Groupe et de répartir les risques en mutualisant les apports en fonds propres ;
- Et une gestion rigoureuse des coûts après les investissements de croissance réalisés en 2024 et 2025, accompagnée d'une grande sélectivité des opérations et des agences, ainsi que du développement des synergies entre structures.

Par ailleurs, la mise en place des nouvelles majorités municipales et la prise de conscience progressive des pouvoirs publics en faveur d'une relance nécessaire du secteur de l'immobilier devraient contribuer à soutenir le marché des ventes en bloc au cours des prochaines années.

UNITI aborde ainsi 2026 avec un positionnement renforcé, des leviers d'amélioration opérationnelle identifiés et une capacité accrue à capter le rebond progressif du marché.

3.2. PRESENTATION DES COMPTES ET AUTRES INFORMATIONS FINANCIERES

3.2.1. Analyse des comptes consolidés

Données clés de l'exercice 2025

- Des résultats résilients dans un bas de cycle immobilier, avec des perspectives de reprise dès 2026
- Chiffre d'affaires : 141,2 M€, dans un marché immobilier en décroissance, marqué par l'attentisme des donneurs d'ordre
- EBIT de 6,5 M€ (marge de 4,6 %) résilient malgré les investissements de croissance
- Structure financière maîtrisée : gearing de 0,9 aligné sur la montée en charge des opérations
- Diversification de l'offre vers le bas carbone avec l'acquisition de Continental Foncier

Résultats consolidés de l'exercice 2025

Données consolidées (*) <i>En milliers d'euros – normes françaises</i>	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Chiffre d'affaires	141 218	161 440
EBITDA retraité¹	8 796	13 178
<i>Taux de marge EBITDA (en %)</i>	6,2%	8,2%
EBIT retraité	6 520	13 545
<i>Taux de marge EBIT (en %)</i>	4,6%	8,4%
Résultat net consolidé	269	4 020
<i>Taux de marge nette (en %)</i>	0,2%	2,5%

(*) 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.

Une activité pénalisée par un marché immobilier en bas de cycle et l'attentisme des donneurs d'ordre dans un contexte électoral

Dans un marché immobilier français en repli continu depuis 2021, UNITI enregistre en 2025 une baisse de 12,5 % de son chiffre d'affaires, à 141,2 M€ (161,4 M€ en 2024). Ce chiffre d'affaires intègre la contribution de CONTINENTAL FONCIER sur 6 mois, à hauteur de 5,9 M€.

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 4,5 M€ pour l'exercice 2025 contre 2,5 M€ en 2024.

Cette évolution s'inscrit dans un environnement de marché fortement dégradé, marqué par la conjonction de crises successives et permanentes depuis la crise sanitaire en 2020, et combinant plusieurs facteurs défavorables : hausse des taux d'intérêt affectant la solvabilité des acquéreurs, inflation des coûts de construction pesant sur les marges, et durcissement des conditions de financement. Dans ce contexte, l'ensemble du secteur a été confronté à une contraction des volumes, ainsi qu'à un ralentissement des réservations et un allongement des cycles de commercialisation.

L'exercice 2025 correspond par ailleurs à un point bas de cycle. Le contexte de rentrée politique et les élections municipales ont notamment eu pour effet de créer de l'attentisme de la part des principaux donneurs d'ordre (bailleurs sociaux et foncières privées), se traduisant au second semestre par le décalage sur 2026 du calendrier de vente et de lancement de certaines opérations.

La baisse du chiffre d'affaires reflète ainsi à la fois le recul des ventes et un ralentissement de l'avancement des opérations. Elle intègre également un effet de mix moins favorable en 2025, en raison de la baisse temporaire des ventes de Résidences Services Seniors, après la forte dynamique observée entre 2020 et 2023.

Maintien de la rentabilité en dépit de la performance commerciale et dans un contexte d'investissement

L'EBITDA retraité des frais financiers liés aux projets s'établit à 8,8 M€, en retrait de 33,3 % par rapport à 2024 (13,2 M€). Cette évolution reflète :

- La progression des coûts directs liée à l'avancement des opérations en cours ;
- Un effet de mix produit moins favorable ;
- Et le maintien d'un niveau de charges de structure dimensionné pour accompagner le développement du Groupe.

Dans ce contexte, UNITI a engagé un plan d'optimisation pour renforcer l'efficacité opérationnelle à travers une sélectivité accrue des opérations et le recentrage sur les agences à plus fort potentiel, et l'accélération des synergies entre les différentes structures du groupe. Ce plan, fondé notamment sur la mutualisation des fonctions et un pilotage renforcé des coûts et des marges, vise un objectif d'économies proche de 15 % sur une base annuelle afin de ramener les frais de structure à un niveau comparable à celui de 2024.

Les charges de structure, hors amortissements et provisions, s'élèvent à 11,7 M€ (8,3 % du chiffre d'affaires), contre 10,0 M€ (6,2 % du chiffre d'affaires) en 2024. Les charges de personnel atteignent 6,0 M€, en hausse de 10,5 %, en lien avec le renforcement des équipes opérationnelles réalisé en amont du cycle.

Compte tenu de dotations nettes aux amortissements et provisions de 2,3 M€, l'EBIT retraité des frais financiers liés aux projets s'établit à 6,5 M€, soit une marge de 4,6 %.

Après prise en compte de charges financières de 7,0 M€, en baisse par rapport à 2024 (7,8M€) du fait d'un recours plus important aux financements bancaires, d'un produit

impôt de 1,2 M€ et de dotations aux amortissements des écarts d'acquisition de 0,4 M€, le résultat net ressort à 0,3 M€.

Une structure financière maîtrisée pour accompagner la montée en charge des opérations

Les capitaux propres consolidés au 31 décembre 2025 s'élèvent à 71,1 M€.

La dette financière brute atteint 101,0 M€ (dont 39,1 M€ de dettes financières corporate), soit un niveau stable par rapport à fin 2024 (99,7 M€).

Au 31 décembre 2025, avec une trésorerie disponible de 35,6 M€, l'endettement financier net est de 65,4 M€ au 31 décembre 2025.

Le ratio de gearing ressort ainsi à 0,9, en hausse par rapport à 2024 (0,6 après l'augmentation de capital réalisée en décembre 2024), tout en restant cohérent avec le profil d'activité du Groupe et soutenable au regard de la visibilité offerte par le carnet de commandes.

3.2.2. Analyse des comptes annuels de UNITI SA

Données annuelles clés de l'exercice 2025

Données annuelles (*)	31-déc	31-déc	Variation
En milliers d'euros – normes françaises	2025	2024	2025-2024 (%)
Chiffre d'affaires	12 837	11 590	10,8%
Résultat d'exploitation	3 090	2 450	26,1%
<i>Taux de marge REX (en %)</i>	<i>24,1%</i>	<i>21,1%</i>	
Résultat financier	(2 854)	(2 161)	32,1%
Résultat exceptionnel	(63)	(138)	-54,3%
Impôts sur les bénéfices	(18)	-	
Résultat net	191	151	26,5%
<i>Taux de marge nette (en %)</i>	<i>1,5%</i>	<i>1,3%</i>	
Disponibilités et Valeurs mobilières	1 880	20 127	-90,7%
Dettes financières brutes	(41 677)	(36 078)	15,5%
Endettement financier net (a)	(39 797)	(15 950)	149,5%
Capitaux propres (b)	59 510	59 411	0,2%
<i>Ratio de Net Gearing (a)/(b)</i>	<i>0,7</i>	<i>0,3</i>	

(*) Données sociales annuelles auditées

Données clés de l'exercice 2025

- Chiffre d'affaires à 12,8 M€ en hausse par rapport à 2024 (+10,8%) principalement liée à l'augmentation des honoraires de gestion et de commercialisation relatifs aux programmes immobiliers gérés ;
- Bénéfice d'exploitation de 3,1 M€ soit 24,1% du chiffre d'affaires, en hausse de 26,1% par rapport à 2024 du fait de l'augmentation du chiffre d'affaires et de la maîtrise de l'évolution des charges d'exploitation ;
- Les charges d'exploitation sur l'année 2025 ont ainsi été contenues à 9,7 M€ contre 9,1 M€ en 2024, reflétant notamment la progression de la masse salariale du fait des recrutements intervenus dans le cadre de l'expansion du groupe sur le territoire national ;
- Après prise en compte de charges financières nettes de 2,8 M€, principalement constituées des charges d'intérêt sur les dettes financières *corporate* (comprenant notamment les deux émissions obligataires Euro PP 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 1,5%) ;
- Au 31 décembre 2025, l'endettement financier brut de la Société s'établit à 41,7 M€ contre 36,1 M€ au 31 décembre 2024. A cette date, les capitaux propres s'établissent à 59,5 M€ contre 59,4 M€ au 31 décembre 2024 ;
- Dans ce contexte, le ratio d'endettement *Net Gearing* s'établit à 0,7 au 31 décembre 2025 contre 0,3 au 31 décembre 2024.

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 2025 :

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 2025, 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 2025, soit un bénéfice de 191 647 euros, aux postes de « Réserve légale » à hauteur de 9 582 euros et au poste « Autres Réserves » à hauteur de 182 065 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 13.408 euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 (vs. 84.763 euros en 2024).

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

- Informations relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2025

Dettes Fournisseurs (montants en € TTC)		Nbre factures	% Achats TTC
Total	8 944 178,75	531	
Non échues	1 425 033,77	65	29%
Echues 1 à 30 jours	621 082,15	38	12%
Echues 31 à 60 jours	226 890,58	15	5%
Echues 61 à 90 jours	116 165,02	12	2%
Echues 91 jours et plus (*)	6 555 007,23	401	132%

(*) Dont dettes avec les parties liées à hauteur de 5 122 811 euros

Créances Clients (montants € TTC)		Nbre factures	% Chiffre d'affaires TTC
Total	34 048 289,75	482	
Non échues	148 745,12	5	1%
Echues 1 à 30 jours	711 887,38	1	5%
Echues 31 à 60 jours	0	0	0%
Echues 61 à 90 jours	(129 843,69)	2	(1%)
Echues 91 jours et plus (*)	33 317 500,94	474	216%

(*) Créances intra-groupe essentiellement

- 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

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	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Durée de l'exercice	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois
a) Capital social	2 536 629	2 536 629	1 536 629	1 520 129	1 240 129
b) Nombre d'actions émises	25 366 290	25 366 290	15 366 290	15 201 290	12 401 290
a) Chiffre d'affaires hors taxes	12 837 204	11 589 847	11 921 642	10 756 201	10 159 351
b) Bénéfice avant impôt, amortissements & provisions	476 238	370 664	119 698	130 368	1 577 442
c) Impôt sur les bénéfices	- 18 000	-	-18 000	-4 956	-3 208
e) Bénéfice après impôt, amortissements & provisions	191 647	150 999	619 684	648 080	661 192
f) Montants des bénéfices distribués	-	-	-	-	-
g) Participation des salariés	-	-	-	-	-

b) Bénéfice après impôt, amortissements provisions	0,02	0,01	0,04	0.04	0,05
c) Dividende versé à chaque action	-	-	-	-	-
a) Nombre de salariés	48	44	36	32	33
b) Montant de la masse salariale	3 654 277	3 205 420	2 996 257	2 485 112	1 979 212
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	1 527 261	1 424 038	1 260 620	1 074 823	873 117

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 2025, 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 2025 et le 31 décembre 2025 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 2025 et au 31 décembre 2024 est, à la connaissance de la Direction de la Société, la suivante :

Actionnaires	Au 31 décembre 2025				Au 31 décembre 2024			
	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)	14 952 292	58,95%	14 952 292	58,95%	14 952 492	58,95%	14 952 492	58,96%
Administrateurs, managers et employés	840 380	3,31%	840 380	3,31%	840 380	3,31%	840 380	3,31%
Sous-total Management	15 792 672	62,26%	15 792 672	62,27%	15 792 872	62,26%	15 792 872	62,27%
Silver Holding SAS (2)	9 247 670	36,46%	9 247 670	36,46%	9 247 670	36,46%	9 247 670	36,47%
Sous-total Investisseurs financiers	9 247 670	36,46%	9 247 670	36,46%	9 247 670	36,46%	9 247 670	36,47%
Flottant	322 791	1,27%	322 791	1,27%	319 444	1,26%	319 444	1,26%
Auto-détention	3 157	0,01%	-	-	6 304	0,02%	-	-
TOTAL	25 366 290	100,00%	25 363 133	100,00%	25 366 290	100,00%	25 359 986	100,00%

(1) Société contrôlée à 75,4% par la société La Financière d'Alegia, société holding contrôlée par M. Stéphane ORIA, Président Directeur Général d'UNITI SA

(2) Société holding contrôlée à 100% par un fonds géré par 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 2025, 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 2025, la situation du contrat de liquidité est la suivante :

- 3 157 actions UNITI valorisées 9 209,05 euros (Cours de clôture de l'action au 31 décembre 2025 : 1,65 euros) ;
- Solde en espèces du compte de liquidité : 18 114,66 euros.

Conformément aux dispositions de l'article L.225-211 du code de commerce, les volumes de titres échangés sur l'exercice 2025 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 2024	6 304	1,49	
Actions achetées	19 177	1,58	90
Actions vendues	22 324	1,58	103
Actions en compte au 31 décembre 2025	3 157	1,65	

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

Au 31 décembre 2025, les sociétés Etablissements ORIA SAS et Silver Holding SAS détenaient respectivement 14.952.292 actions de la Société soit 58,95% du capital de la Société (contre 14.952.492 actions au 31 décembre 2024) et 9.247.670 actions de la Société soit 36,46% du capital de la Société (contre 9.247.670 actions au 31 décembre 2024).

Sur l'année 2024, la détention capitalistique de ces deux actionnaires a résulté 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 26 juin 2024 et 26 juin 2025 :

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	10 ^{ème}	26.06.2025 26.08.2027 (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>	11 ^{ème}	26.06.2025 26.08.2027 (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>	12 ^{ème}	26.06.2025 26.08.2027 (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 des actionnaires au profit de catégories de bénéficiaires</u>	13 ^{ème}	26.06.2025 26.12.2026 (18 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
Autorisation à donner au Conseil d'administration, à l'effet d'augmenter le nombre de titres émis conformément aux dispositions de l'article L. 225-135-1 du Code de commerce, en cas de mise en œuvre des délégations de compétence visées aux quatre résolutions précédentes, <u>avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription selon le cas</u>	14 ^{ème}	26.06.2025 18 mois (étant précisé que la présente autorisation devra être mise en œuvre dans les trente (30) jours de la clôture de la souscription de chaque augmentation de capital décidée dans le cadre de l'émission initiale concernée)	Limité à 15% du montant initial * et **	Néant
Autorisation à donner au Conseil en vue de procéder à l'attribution gratuite d'actions	15 ^{ème}	26.06.2025 26.08.2028 (38 mois)	Montant nominal des augmentations de capital 50.000 €* 	Néant
<u>Fixation du plafond global des autorisations d'émission d'actions et de valeurs mobilières</u> donnant accès au capital applicables et de valeurs mobilières représentatives de créances	17 ^{ème}	26.06.2025	Montant nominal des augmentations de capital 1.000.000 €* Montant nominal des obligations et autres titres de créances donnant accès au capital 25.000.000 €**	Néant
Délégation de compétence consentie au Conseil	18 ^{ème}	26.06.2025	Limité à 10 % du capital	Néant

d'administration en vue de procéder à des <u>réductions de capital par annulation d'actions</u>		26.12.2026 (18 mois)	social	
--	--	-------------------------	--------	--

* 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 25.000.000 € de nominal

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 2025 de renouveler une partie de 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.

A l'occasion de l'Assemblée Générale Annuelle réunie en date du 26 juin 2025, les actionnaires ont approuvé la mise en place d'un nouveau programme d'actions gratuites autorisant le Conseil d'Administration à procéder, en une ou plusieurs fois, à l'attribution d'une quantité maximale de 500.000 actions de 0,10 euro de valeur nominale. Ce nouveau programme remplace le programme antérieur approuvé par les actionnaires lors de l'Assemblée Générale Annuelle réunie en date du 28 juin 2023. Au 31 décembre 2025, aucune attribution d'actions gratuites a été réalisée par le Conseil d'Administration dans le cadre du programme mis en place le 26 juin 2025.

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 2025, la société UNITI a procédé à des prises de participation partielles ou totales dans 21 sociétés pour un montant total de 5.367.942 euros. Ces prises de participation intègrent notamment l'acquisition de 65% des actions de la société CONTINENTAL FONCIER ainsi que l'acquisition de 25% des actions de la société PREMIERE PIERRE.

3.4.9. Autocontrôle

Au 31 décembre 2025, la Société détient 3 157 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

**EXTRAIT
DU PROCES VERBAL DES DELIBERATIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
ANNUELLE ET EXTRAORDINAIRE
EN DATE DU 30 JUIN 2026**

**L'an deux mille vingt-six,
Le 30 juin à 10 heures,**

[...]

QUATRIEME RESOLUTION
Affectation du résultat de l'exercice

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

Approuve la proposition du Conseil d'administration et décide d'affecter le résultat de l'exercice s'élevant à 191 647 euros comme suit :

- au poste « Réserve Légale » à hauteur de 9 582 euros qui sera ainsi porté après affectation à un solde de 170 794 euros ; et
- au poste « Autres Réserves » à hauteur de 182 065 euros, qui sera ainsi porté après affectation à un solde de 4 242 426 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 : 25.184.555 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.

[...]

Pour extrait certifié conforme

Signé par :

Stéphane Oria

5A21F09E5A3C459...

Monsieur Stéphane ORIA

Président du Conseil d'administration

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 ANNUELS**

Exercice clos le 31 décembre 2025

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 ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'assemblée générale de la société UNITI,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société **UNITI** relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

OBSERVATION

Nous attirons l'attention sur la note « principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe qui décrit les conséquences de la première application du règlement ANC n°2022-06 relatif à la modernisation des états financiers, constitutive d'un changement de méthode comptable.

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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 annuels de l'exercice.

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

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

VERIFICATIONS SPECIFIQUES

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

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

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

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

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

Autres informations

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

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime

nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

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

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

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

- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 30 avril 2026

Les commissaires aux comptes

Audit CPA

Fabrice CAILLETTE

Représenté par Philippe de Reviers

COMPTE DE RESULTAT

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)	Variation absolue	%
	Total	Total		
PRODUITS D'EXPLOITATION				
Ventes de marchandises				
Production vendue	12 837 204	11 589 847	1 247 357	10.76
MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES	12 837 204	11 589 847	1 247 357	10.76
Production stockée		-40 341	40 341	-100
Production immobilisée	23 412	306 103	- 306 103	-100
Subventions		6 000	- 6 000	-100
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		168 449	- 168 449	-100
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles				
Autres produits	80 138	7 478	72 660	971.65
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	12 940 753	12 037 536	903 217	7.50
CHARGES D'EXPLOITATION				
Achats de marchandises				
Variation de stocks				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stocks				
Autres achats et charges externes (1)	4 144 437	4 466 726	- 322 289	-7.22
Impôts, taxes et versements assimilés	123 295	100 579	22 716	22.59
Salaires	3 654 277	3 205 420	448 857	14.00
Cotisations sociales	1 431 938	1 424 038	7 900	0.55
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX DEPRECIATIONS				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	157 026	176 688	- 19 662	-11.13
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions				
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles	828		828	N/S
Autres charges	338 804	213 850	124 954	58.43
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)	9 850 606	9 587 302	263 304	2.75
(1) Y COMPRIS :				
Redevances de crédit-bail mobilier	184 819	97 949	86 870	88.69
Redevances de crédit-bail immobilier				
1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	3 090 147	2 450 233	639 914	26.12
QUOTES-PARTS DE RESULTAT SUR OPERATIONS FAITES EN COMMUN				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)	343 138	8 943	334 195	N/S
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)	2 506	1 373	1 133	82.52
PRODUITS FINANCIERS				
De participation (2)	6 180 683	3 554 430	2 626 253	73.89
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)	211 775	21 562	190 213	882.17
Autres intérêts et produits assimilés	20	29	- 9	-31.03
Reprises sur dépréciations et provisions		5 675 137	-5 675 137	-100
Différences positives de change				
Produits des cessions d'immobilisations financières	2 175		2 175	N/S
Produits nets sur cessions valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie				
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (V)	6 394 653	9 251 159	-2 856 506	-30.88

	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)	Variation absolue	%
	Total	Total		
CHARGES FINANCIERES :				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	3 530 768	5 675 973	-2 145 205	-37.79
Intérêts et charges assimilées (3)	4 186 213	5 734 959	-1 548 746	-27.01
Différences négatives de change				
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	1 871 574		1 871 574	N/S
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placements		9 472	- 9 472	-100
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES (VI)	9 588 555	11 420 405	-1 831 850	-16.04
2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)	-3 193 902	-2 169 246	-1 024 656	47.24
3.RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)	236 877	288 557	- 51 680	-17.91

COMPTE DE RESULTAT (SUITE)

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)	Variation absolue	%
Produits exceptionnels	0	15 376	- 15 376	-100
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)	0	15 376	- 15 376	-100
Charges exceptionnelles	63 230	152 934	- 89 704	-58.66
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)	63 230	152 934	- 89 704	-58.66
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	-63 230	-137 558	74 328	54.03
Participation des salariés (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)	-18 000		- 18 000	N/S
TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)	19 678 544	21 313 013	-1 634 469	-7.67
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VII+IX+X)	19 486 896	21 162 014	-1 675 118	-7.92
BENEFICE OU PERTE	191 647	150 999	40 648	26.92

(2) Dont produits concernant les entités liées

(3) Dont intérêts concernant les entités liées



BILAN

BILAN

Présenté en Euros

		Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)		Variation
		Brut	Amort.prov.	Net	Net	
Capital souscrit non appelé	(I)					
Frais d'établissement	(II)	562 148	562 148			
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES						
Frais de développement						
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires		996 357	681 698	314 658	134 305	180 353
Fonds commercial						
Autres immobilisations incorporelles						
Immobilisations incorpor. en cours, avances et acomptes		23 412		23 412	358 623	- 335 211
IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
Terrains						
Constructions						
Installations techniques, matériel et outillage industriels						
Autres immobilisations corporelles		148 957	134 264	14 693	18 317	- 3 624
Immobilisations en cours						
Avances et acomptes						
IMMOBILISATIONS FINANCIERES						
Participations évaluées selon mise en équivalence						
Participation		24 330 464	1 000 230	23 330 234	20 833 766	2 496 468
Créances rattachées à des participations						
Titres immobilisés à de l'activité de portefeuille						
Autres titres immobilisés						
Prêts						
Autres immobilisations financières		1 794 707		1 794 707	1 785 527	9 180
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE (III)		27 293 896	1 816 192	25 477 704	23 130 538	2 347 166
STOCKS ET EN-COURS						
Matières premières, approvisionnements						
En cours de production		518 782		518 782	509 582	9 200
Produits finis						
Marchandises						
Avances et acomptes versés sur commandes						
CREANCES						
Créances clients et comptes rattachés		62 535 466	234 321	62 301 144	54 232 488	8 068 656
Autres créances						
. Fournisseurs débiteurs		132 955		132 955	179 887	- 46 932
. Personnel		10 435		10 435	32 984	- 22 549
. Organismes sociaux		16 627		16 627	14 393	2 234
. Etat, impôts sur les bénéfices		25 351		25 351	7 351	18 000
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires		428 263		428 263	445 649	- 17 386
. Autres		60 945 107	7 701 049	53 244 058	40 781 668	12 462 390
Charges constatées d'avance		616 090		616 090	261 640	354 450
Capital souscrit et appelé, non versé						
Valeurs mobilières de placement						
. Actions propres		2 968		2 968	7 987	- 5 019

	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)		Variation
	Brut	Amort.prov.	Net	Net	
. Autres titres					
Instruments financiers à terme et jetons détenus	7 562		7 562	7 562	
Disponibilités	1 869 199		1 869 199	20 111 762	-18 242 563
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT (IV)	127 108 805	7 935 371	119 173 434	116 592 952	2 580 482
Frais d'émission des emprunts (V)	685 996		685 996	651 165	34 831
Primes de remboursement des emprunts (VI)	37 406		37 406	120 171	- 82 765
Ecarts de conversion et diff. d'évaluation actif (VII)					
TOTAL GENERAL DE L'ACTIF (I +II +III +IV +V +VI)	155 688 251	10 313 711	145 374 541	140 494 826	4 879 715

BILAN (SUITE)

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)		Variation
CAPITAUX PROPRES					
Capital (dont versé : 2 536 629)	2 536 629		2 536 629		
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	52 303 091		52 458 091		- 155 000
Ecarts de réévaluation					
Ecart d'équivalence					
RESERVES					
Réserve légale	161 212		153 662		7 550
Réserves statutaires ou contractuelles					
Réserves réglementées					
Autres réserves	4 060 361		3 916 912		143 449
Report à nouveau					
Résultat de l'exercice	191 647		150 999		40 648
Résultat de l'exercice précédent à affecter					
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées	257 517		194 718		62 799
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (I)	59 510 458		59 411 011		99 447
AUTRES FONDS PROPRES					
Produits des émissions de titres participatifs					
Avances conditionnées					
TOTAL DES AUTRES FONDS PROPRES (I Bis)					
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES					
Provisions pour risques					
Provisions pour charges	40 000		40 000		
TOTAL DES PROVISIONS (II)	40 000		40 000		
EMPRUNTS ET DETTES					
Emprunts obligataires convertibles					
Autres Emprunts obligataires	27 799 741		27 965 976		- 166 235
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	9 501 551		3 743 914		5 757 637
Emprunts et dettes financières diverses	4 376 060		4 367 632		8 428
Instruments financiers à terme					
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours					
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9 149 673		7 872 128		1 277 545
Dettes fiscales et sociales	10 411 906		9 179 574		1 232 332

	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)	Variation
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		10	- 10
Autres dettes	23 976 850	26 760 474	-2 783 624
Produits constatés d'avance	608 300	1 154 109	- 545 809
TOTAL DES DETTES (III)	85 824 083	81 043 815	4 780 268
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif (IV)			
TOTAL GENERAL DU PASSIF (I + II + III + IV)	145 374 541	140 494 826	4 879 715



ANNEXE

ANNEXE

PRINCIPES - REGLES ET METHODES COMPTABLES

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2025 au 31/12/2025.
Les notes et tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.
Sauf indication contraire, les montants sont exprimés en Euros.

I – EVENEMENTS SIGNIFICATIFS ET FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

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

- Le remboursement de deux emprunts obligataires pour un montant global de 1 798 483 euros et le remboursement partiel de deux emprunts obligataires pour un total de 2 067 751 euros.
- La société a souscrit à un nouvel emprunt obligataire d'un montant de 3 800 000 euros, ainsi qu'à deux nouveaux emprunts bancaires pour un montant total de 7 133 330 euros.
- Des prises de participation partielles ou totales dans 23 sociétés pour un montant total de 5 368 142 euros.

II – PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

1. PRINCIPES GENERAUX

Les comptes annuels ont été établis en conformité avec :

Le règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 du 05 juin 2014, modifié par le règlement ANC N°2022-06 du 04 novembre 2022.

Les articles L123-12 à L123-28 du Code de commerce.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses suivantes :

- Continuité de l'exploitation ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- Indépendance des exercices.

2. CHANGEMENT DE METHODE

Conformément à l'article 831-2 du Plan Comptable Général, les changements intervenus au cours de l'exercice sont présentés ci-après.

Le changement de méthode comptable constaté au titre de l'exercice résulte de l'application du règlement ANC n° 2022-06 relatif à la modernisation des états financiers. Ce changement concerne exclusivement la présentation des comptes annuels et porte notamment sur la nouvelle définition du résultat exceptionnel ainsi que sur la suppression du poste « transferts de charges ».

Changement de réglementation comptable		
Présentation du changement de réglementation comptable affectant l'entité		À l'ouverture de l'exercice
	<i>Reclassement des produits fiscaux à recevoir du compte 448700 vers le compte 448200</i>	12 613 €
	<i>Reclassement des provisions pour charges diverses du compte 158800 vers le compte 152700</i>	40 000 €

3. MODE ET METHODE D'EVALUATION

➤ Immobilisations Incorporelles et Corporelles

✓ Coût d'entrée

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

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

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

✓ Frais d'établissement :

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

➤ Immobilisations Financières et Valeurs Mobilières de Placement

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

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

➤ Stocks et en-cours

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

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

➤ Créances, Dettes et Liquidités

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

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

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

Une provision sur les créances d'UNITI (créances clients et avances de trésorerie) a été dotée pour un montant de 7 935 371 euros.

Elle concerne les sociétés et chantiers suivants :

- Alexandra
- Aube
- Amandine
- Maxime
- Les Terrasses de Kassandra
- Toulon Esterel
- Le Domaine des Pins
- Alhena

➤ Provisions pour risques et charges

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

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

➤ Engagements en matière de retraite

Option retenue :

Conformément au choix laissé par le Code de Commerce, l'entreprise ne comptabilise pas ses engagements en matière d'indemnités de départ à la retraite en provision pour risques et charges mais mentionne son évaluation en engagements hors bilan.

Méthode de calcul retenue :

Pour l'évaluation de ses engagements retraite, l'entreprise applique la recommandation 2003-R.01 du 1^{er} avril 2003 : Le champ d'application de cette recommandation et les traitements adoptés sont ceux de la norme IAS 19 «Méthode Rétrospective des unités de crédit projetées »(P.B.O)

P.B.O (Projected Benefit Obligation) : Représente la valeur actuelle probable des droits acquis, de façon irrémédiable ou non, évalué en tenant compte des augmentations de salaire jusqu'à l'âge de départ à la retraite, des probabilités de Turn-over et de survie.

Cette méthode retient comme base le salaire de fin de carrière.

Les droits sont calculés à partir de l'ancienneté finale proratisée.

Le taux d'actualisation retenu au 31/12/2025 est de 3,60%.

Les engagements sont évalués pour un âge de départ à la retraite fixé à 65 ans et incluent les charges sociales.

Dette actuarielle au 31/12/2025 :

La dette actuarielle des engagements de retraite au 31/12/2025 s'élève à 109 143 € :

- Cadres = 98 955 €
- Non cadres = 10 188 €

NOTES SUR LE BILAN ACTIF

FRAIS D'ETABLISSEMENT = 562 148 E

Frais d'établissement	Valeur brute	Amortissement	Valeur nette
Frais de constitution			
Frais de premier établissement			
Frais d'augmentation de capital	562 148	562 148	
TOTAL	562 148	562 148	0

ACTIF IMMOBILISE

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

Immobilisations brutes = 27 856 044 E

Actif immobilisé	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles	1 591 872	438 726	448 681	1 581 917
Immobilisations corporelles	140 457	8 500		148 957
Immobilisations financières	22 619 523	5 377 346	1 871 698	26 125 171
TOTAL	24 351 852	5 824 572	2 320 379	27 856 044

Amortissements et provisions d'actif = 2 378 340 E

Amortissements et provisions	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles	1 098 944	144 902		1 243 846
Immobilisations corporelles	122 140	12 124		134 264
Titres mis en équivalence				
Autres Immobilisations financières	230	1 000 000	0	1 000 230
TOTAL	1 221 314	1 157 026	0	2 378 340

La dotation de 1 000 000 € pour dépréciation des titres de participation concerne les titres détenus dans la société Première Pierre.

Détail des immobilisations et amortissements en fin de période

Nature des biens immobilisés	Montant	Amortis.	Valeur nette	Durée
Frais d'augmentation de capital	562 148	562 148	0	5 ans
Concessions et droits similaires	6 992	6 991	0	3 ans
Logiciels	400 864	370 021	30 843	3 ans
Site internet	284 793	47 466	237 327	3 ans
Projet developpe interne	303 709	257 220	46 488	3 ans
Agencements locaux	70 498	66 059	4 439	de 3 à 7 ans
Materiel de bureau	8 626	8 626	0	de 3 à 7 ans
Materiel informatique	59 187	49 563	9 625	3 ans
Mobilier	10 645	10 016	629	de 5 à 10 ans
Immos en cours incorporelles	23 412	0	23 412	Non amortiss.
TOTAL	1 730 874	1 378 110	352 763	

ETAT DES STOCKS = 518 782€

Le stock s'élève à 518 782 euros, il correspond à l'acquisition d'un foncier pour 379 873€, des études géotechniques pour 9 200 euros et des frais engagés pour des grand projets à hauteur de 129 709 euros.

ETAT DES CREANCES = 126 505 001 E

Etat des créances	Montant brut	A un an	A plus d'un an
Actif immobilisé	1 794 707		1 794 707
Actif circulant & charges d'avance	124 710 294	124 710 294	
TOTAL	126 505 001	124 710 294	1 794 707

Provisions pour dépréciation = 7 935 371 E

Nature des provisions	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Stocks et en-cours				
Comptes de tiers	5 487 368	2 448 003		7 701 049
Comptes financiers				
TOTAL	5 487 368	2 448 003	0	7 935 371

Parmi les dépréciations comptabilisées au 31 décembre 2025, 5 253 000 euros concernent la SCCV Le Clos de l'Amandine qui, à la date de clôture des comptes annuels 2025, est engagée dans plusieurs procédures contentieuses à l'encontre des intervenants dans une opération de construction livrée au cours du premier semestre 2020.

Compte tenu des dépréciations comptabilisées au 31 décembre 2025, la valeur nette des créances détenues par UNITI SA sur la filiale le Clos de l'Amandine s'établit à 662k€. Cette valeur correspond à l'estimation des indemnités à recevoir à l'issue des procédures en cours.

DETAIL DES DEPRECIATIONS

Sociétés	Dépréciations sur créances commerciales	Dépréciations sur créances financières	Total actif circulant	Dépréciations de titres de participation
Amandine		5 253 046	5 253 046	230
Maxime	234 321		234 321	
Première Pierre				1 000 000
Les Terrasses de Kassandra		715 398	715 398	
Toulon Esterel		688 371	688 371	
Le Domaine des Pins		661 727	661 727	
Alhena		382 506	382 506	
TOTAL	234 231	7 701 048	7 935 371	1 000 230

PRODUITS A RECEVOIR PAR POSTES DU BILAN = 27 436 726 E

Produits à recevoir	Montant
Immobilisations financières	
Clients et comptes rattachés	27 427 175
Autres créances	9 551
Disponibilités	
TOTAL	27 436 726

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE = 616 090 E

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

ANNEXE (SUITE)

NOTES SUR LE BILAN PASSIF

CAPITAL SOCIAL = 2 536 629 E

Mouvements des titres	Nombre	Val. nominale	Capital social
Titres en début d'exercice	25 366 290	0.10	2 536 629
Titres émis			
Titres remboursés ou annulés			
Titres en fin d'exercice	25 366 290	0.10	2 536 629

VARIATIONS CAPITAUX PROPRES :

	Capital	Prime d'émission	Réserves légales	Réserves	Résultat de l'exercice	Provisions réglementées	Total Capitaux propres
Situation à la clôture N-1	2 536 629	52 458 091	153 662	3 916 912	150 999	194 718	59 411 011
Affectation de résultat			7 550	143 449	-150 999		0
Frais d'augmentation de capital		-155 000					-155 000
Résultat de l'exercice					191 647		191 647
Dotations prov. réglementées						62 799	62 799
Situation à la clôture N	2 536 629	52 303 091	161 212	4 060 361	191 647	257 517	59 510 458

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

Actionnaires	% de détention	Nombres de titres
ETS ORIA	58.95%	14 952 492
SILVER HOLDING	36.46%	9 247 670
SALARIES	3.31%	840 380
AUTRES PORTEURS	1.26%	320 797
ACTIONS PROPRES	0.02%	4 951
Titres en fin d'exercice	100.00%	25 366 290

PROVISIONS = 297 517 E

Nature des provisions	A l'ouverture	Augmentation	Utilisées	A la clôture
Provisions réglementées	194 718	62 799		257 517
Provisions pour risques & charges	40 000			40 000
TOTAL	234 718	62 799		297 517

ETAT DES DETTES = 85 824 083 E

Etat des dettes	Montant total	De 0 à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Prêts participatifs	4 000 000		3 041 667	958 333
Emprunts obligataires euro PP	20 600 000		20 600 000	
Dettes bancaires	9 501 551	2 557 482	6 944 070	
Autres emprunts obligataires	7 199 741	3 399 741	3 800 000	
Dettes financières diverses	23 276 600	23 276 600		
Fournisseurs	9 149 673	9 163 473		
Dettes fiscales & sociales	10 411 906	10 411 906		
Dettes sur immobilisations	0	0		
Autres dettes	1 076 311	1 076 311		
Produits constatés d'avance	608 300	608 300		
TOTAL	85 824 083	50 480 013	34 385 737	958 333

Les primes d'émission des emprunts obligataires sont amorties linéairement sur la durée de remboursement de l'emprunt dont elles dépendent. Au 31 décembre 2025, il reste à amortir un montant de 37 406 €.

CHARGES A PAYER PAR POSTES DU BILAN = 490 764 E

Charges à payer	Montant
Emp. & dettes établ. de crédit	
Emp.& dettes financières div.	55 052
Fournisseurs	31 434
Dettes fiscales & sociales	404 277
Autres dettes	
TOTAL	490 764

PRODUITS CONSTATES D'AVANCE = 608 300 E

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

ENGAGEMENTS DE CREDIT-BAIL

Au 31 décembre 2025, UNITI SA a souscrit 12 contrats de crédits-baux. Les engagements restants sont évalués à 639 367 €.

ANNEXE (SUITE)

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES = 12 837 204 E

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

Nature du chiffre d'affaires	Montant HT	Taux
Prestations de services	12 424 939	96 %
Produits des activités annexes	412 264	4 %
TOTAL	12 837 204	100.00 %

VENTILATION DE L'IMPOT SUR LES BENEFICES = -18 000 E

Niveau de résultat	Avant impôt	Impôt	Après impôt
Résultat d'exploitation	3 090 465	-18 000	3 108 465
Résultat financier	-2 853 588		-2 853 588
Résultat exceptionnel	-63 230		-63 230
Participation des salariés			
TOTAL	173 647	-18 000	191 647

INCIDENCE DES EVALUATIONS FISCALES DEROGATOIRES

Incidence fiscale du dérogatoire	Montant
Résultat net de l'exercice	191 647
Impôts sur les bénéfices	-18 000
Résultat comptable avant impôts	173 647
Variation des prov. Réglementées	62 799
Résultat hors impôts et dérogatoire	236 447

ACCROISSEMENTS ET ALLEGEMENTS DE LA DETTE FUTURE D'IMPOTS

Accroissements et allègements	Montant	Impôts
Accroissements	257 517	64 379
Provisions réglementées	257 517	64 379
Subventions à réintégrer au résultat		
Allègements	2 633 194	658 299
Provis. non deduct. l'année de dotat.		
Total des déficits exploit. Reportables	2 633 194	658 299
Total des amortissements différés		
Total des moins-values à long terme		

INTEGRATION FISCALE

Une convention d'intégration fiscale a été mise en place le 31 mai 2023 avec effet au 1er janvier 2023. Cette convention dont UNITI SA est la tête de groupe regroupe 62 sociétés filiales.

La convention prévoit une méthode de comptabilisation de type 4, c'est-à-dire que l'ensemble des impôts sont comptabilisés chez la mère. Les filiales intégrées fiscalement ne comptabilisent aucun impôt ou aucune économie d'impôts sur les sociétés.

Au cours de cet exercice, UNITI SA n'a aucune charge d'impôt sur les sociétés.

A la clôture de cet exercice et après imputation des résultats fiscaux des filiales intégrées fiscalement, UNITI SA bénéficie d'un déficit fiscal à reporter de 2 633 194 euros.

AUTRES INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

Les postes de charges et produits composant le résultat de l'exercice figurent au compte de résultat des états financiers. On pourra s'y reporter ainsi qu'à la plaquette financière annuelle, documents qui fournissent une information plus détaillée.

ANNEXE (SUITE)

AUTRES INFORMATIONS

EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE :

Aucun évènement significatif survenu entre la date de clôture et la date d'établissement des comptes.

REMUNERATION DES DIRIGEANTS

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

HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

	Montant
Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes	59 536
Honoraires facturés au titre des conseils et prestations de service	
TOTAL	59 536

ENTREPRISES LIEES : ELEMENTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES ET LES PARTICIPATIONS

POSTES	MONTANT CONCERNANT LES ENTREPRISES	
	liées	avec lesquelles la Sté a un lien de participation
Avances et acomptes sur immobilisations		
Participations	24 330 464	
Créances rattachées à des participations	57 859 661	
Prêts		
Avances et acomptes versés sur commandes (actif circulant)		
Créances clients et comptes rattachés	35 088 745	
Autres créances		
Capital souscrit appelé non versé		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	1 059 581	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 675 623	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	22 900 540	
Produits de participation	4 580 314	
Autres produits financiers	1 940 683	
Charges financières	1 588 525	

IDENTITES DES SOCIETES MERES ET PERIMETRE DE CONSOLIDATION

UNITI SA fait partie du périmètre de comptes consolidés de la société FINANCIERE D'ALEGIA par intégration globale en french GAAP.

UNITI SA fait partie du périmètre de comptes consolidés de la société PGIM REAL ESTATE EUROPEAN VALUE PARTNERS II par mise en équivalence en IFRS.

ENTREPRISES LIEES : détail des créances clients

SOCIETES	CREANCES CLIENTS	SOCIETES	CREANCES CLIENTS
NATIONALE	26 080	CONVERGENCE	403 221
TOULON ESTEREL	853 264	AMBARES	10 167
CLAUDE MONET	2 487 874	SAINT BEL	348 241
VERDUN	1 421 658	HEMISPHERE	2 811
L'UNION	1 206 601	AGATE	24 420
CLOS DE LORENE	1 268 883	FLOREA	337 186
L'EDEN	1 088 209	OREE DES CHENES	380 398
SCI OREE TOULOUSE	1 050 538	FEVRIER	267 045
L'OPALE	954 099	CLOS ABAYETTE	264 951
RUBIS / STANDING SENIORS	1 205 588	OREE DES PINS	250 930
ANEMONE	840 818	LOUIS	213 450
JANVIER	873 748	ANTARES	199 112
HARMONY	589 139	JARDINS DE CLEIA	182 543
EMERGENCE	809 375	CLOS MENNEVEUX	151 034
HIBISCUS	742 875	GREGOIRIERE	155 696
ICONIC	728 282	PIBRAC	170 359
PIERRE ET MARIE CURIE	863 130	KASSANDRA	101 619
CASTEL	704 270	IRIS	84 146
DRAGUIGNAN	701 920	CLOS DE LA CONVENTION	243 643
HUGO	688 600	COCON	249
APPARTE	685 015	LE CLOS MARION	31
CASSIOPEE	664 942	MARMANDE	43 635
MARS	655 096	AMANDINE	43 153
PREMIERE PIERRE	1 585 784	OUSSEA	46 762
ALHENA	598 323	EUCALYPTUS	9 129
SENAS	583 092	EMERAUDE	31 613
SEQUOIA	598 575	BELBOSC	21 120
DOMAINE DES PINS	576 593	SYMBIOSE	14 099
LES CAMELIAS	567 696	ODYSSEE	7 181
SOLEIADE	26 914	JARDINS D'ESMEE	3 744
BOISSIERE	21 480	CARRE DES SENS	27 954
AMARYLLIS	489 385	ORPHEE	2 472
AUBE	487 456	SQUARE CRISTAL	92
MILLESIME	187 168	AQUARELIA	65

SOCIETES	CREANCES CLIENTS	SOCIETES	CREANCES CLIENTS
MAS BEDOS	435 872	GUSTAVE EIFFEL	55
JARDINS D'EMILIE	444 521	AQUARELLE	60 310
AUORE	11 574	CLOS MAXIME	562 371
AVRIL	138 901	DESTINY	300
BEGONIA	19 834	EGLANTINE	136 056
BEL AMI	300	LES SENS CIEL	18 034
ENGURRAND	244 452	LIGNY	4 680
GRENADE	4 140	PERSEPHONE	416 157
JARDIN D'AMBRE	4 831	RANGUEIL	25 521
SIGNON	60 420	RIMBAUD	420
OIKODOME	167	VAR SILVER SANTE	22 000
AVESNES	389	ETS ORIA	84 071
CHAPELET	189 390	CLOS BONAPARTE	72 000
RESIDENCE SAINT JULIEN	7 324	ECRIN	48 225
ALBERT	4 380	LATTES	860 165
CLOS DE JADE	876	LES LILAS	69 720
ERGOTAXIO	1 161	TOULON VISTA	265 148
UNITI NDF	240		
TOTAL DES CREANCES CLIENTS	35 088 745		

ENTREPRISES LIEES : détail des avances clients

SOCIETES	AVANCES CLIENTS	SOCIETES	AVANCES CLIENTS
CLOS DU BASTION	340 660	PLAISANCE	1
JARDIN DES FLEURS	2 257		
LE GABRIEL	636 544		
HORIZON	18 406		
KENNEDY	1 713		
LE CLOS MATTY	1		
PEYMEADE	60 000		
TOTAL AVANCES CLIENTS	1 059 581		

ENTREPRISES LIEES : détail des autres créances et autres dettes

SOCIETES	AUTRES CREANCES	SOCIETES	AUTRES CREANCES
CLOS D AMANDINE	5 912 831	CLOS D ALEXANDRA	55 189
EGLANTINE	2 721 407	AMBARES	66 951
LES JARDINS DE CLEIA	3 019 459	AMARYLLIS	39 035
ALHENA	3 373 701	GREGOIRIERE	213 859
LES TERRASSES DE KASSANDRA	1 975 969	CONVERGENCE	51 150
TOULON ESTEREL	1 908 876	UNITI NORD DE FRANCE	19 828
L'OREE DES CHENES	3 261 322	APPARTE / HOLDING CLOS MAXIME	18 963
CLOS DE JADE	1 692 440	LE CLOS DE LA CONVENTION	459 168
DOMAINE DES PINS	2 196 884	PP CAPISCOL	10 506
ANTARES	1 702 578	BELBOSC	10 059
35 NATIONALE	1 378 349	PP BELVEDERE DE FONTENAY	7 941
OUSSEA	1 640 089	LE CASTEL	7 327
LES JARDINS D EMILIE	1 423 659	PP TORTUES	5 373
L'AUBE	908 225	HUGO	10 764
ANEMONE	967 012	FLOREA	38 840
PYRAMIS	446 226	PACA DEV	1 503
SENAS ALPILLES	903 021	L'OREE DES PINS	1 202
BEL AMI	9 638	PP HOTEL DE VILLE 2	528
CLOS DU MAS ROBIN	8 739	PP LA MADELEINE	196
CLOS DE VERDUN	487 700	PARENTHESE	514
EQUINOXE	527 098	SAINTE CROIX	167 790
MARNAZ	879 539	LE CLOS D'ESMEE	200
FEVRIER	70 595	OREE DE TOULOUSE	74 750
RIMBAUD	103 910	LEFFRINCKOUKE	46 207
LES JARDINS D IRIS	498 393	PREMIERE PIERRE	4 824 500
CAMELIAS	611 242	SAINT OMER	62 797
MAS BEDOS	487 307	CONTINENTAL FONCIER	1 155 018
ORPHEE	15 878	UNITI FINANCEMENT Luxembourg	461 017
ERGOTAXIO	350 000	SOCIETES	AUTRES DETTES
RES ST JULIEN	647 967	UNITI PERFORMANCE	9 379 916
UNION	648 064	SEQUOIA	2 677 361
UNITI FINANCEMENT	78 429	CLOS ENGUERAND	763 977
DRAGUIGNAN ESTEREL	360 162	GRENADE	1 090 837
CLOS ST JACQUES	325 903	SQUARE CRISTAL	110 622
L OPALE	308 297	SYMBIOSE	162 059
LE CLOS MENNEVEUX	382 880	LILAS	400 701
TOULON VISTA	961 632	UNITI CROISSANCE	1 696 562
BEGONIA	1 425 876	RUBIS / STANDING SENIOR	156 358
L EDEN	266 523	UNITI CROISSANCE 2	71 327

SOCIETES	AUTRES CREANCES	SOCIETES	AUTRES CREANCES
PIERRE ET MARIE CURIE	268 207	AVESNES	51
LE CLOS MARION	115 534	L'EUCALYPTUS	233 903
LE CLOS DE L ABAYETTE	196 494	CONVENTION	356 479
SOLEIADE	995 304	PP VICTORIA	120
ALBERT	280 749	PP CASTEL	519
HIBISCUS / FONCIERE UNITI	247 288	PP PORT	100
LE CLOS DE LORENE	337 794	PP LUBERON	71
JANVIER	78 790	PP HOTEL DE VILLE	333
CLAUDE MONET	112 210	PP 4VENTS	168
MARS	124 074	PP WILSON	23
HARMONY	331 510	AQUARELLE	80
MARMANDE	4 780	CARRE DES SENS	944 654
PIBRAC	108 084	RANGUEIL	8 786
LES SENS CIEL	34 824	COCON	110 556
VAR SILVER SANTE	38 814	LA RESIDENCE DIEGO	7 091
SERENITE	3 372	AUORE	619 623
LA GAUDE	14 500	PROJECT DEV	344
CLOS DU BASTION	9 000	36 SIGNON	568 061
CHAPELET	23 764	OIKODOME	3 488 747
HERMES	100	PP PIERRE LONGUE	360
LATTES	1 131 684	PERSEPHONE	50 752
LAURAGAISE	21 917		
NINA SIMONE	512 681		
EMERGENCE	169 191		
TOTAL AUTRES CREANCES	57 859 661	TOTAL AUTRES DETTES	22 900 540

EFFECTIF

Catégorie	Nombre
Cadres	38
Employés	10

GARANTIES DONNEES AU 31/12/2025

Société	Montant emprunté	Portée de la Garantie
UNITI SA	2 231 250	Nantissement des titres de la société Première Pierre
UNITI SA	2 230 000	Nantissement des titres de la société Première Pierre
UNITI SA	5 000 000	Nantissement de produit monétaire à hauteur de 1 000 000 €
UNITI SA	2 133 330	Nantissement des titres de la société Première Pierre

Filiales	Montant emprunté par la filiale	Portée de la Garantie donnée par UNITI
UNITI PERFORMANCE	2 150 000	Caution solidaire indivisible
UNITI PERFORMANCE	650 000	Caution solidaire indivisible
UNITI PERFORMANCE	1 600 000	Caution solidaire indivisible
UNITI PERFORMANCE	1 700 000	Caution solidaire indivisible
UNITI PERFORMANCE	2 399 000	Caution solidaire indivisible
UNITI PERFORMANCE	2 000 000	Caution solidaire indivisible
UNITI PERFORMANCE	3 700 000	Caution solidaire indivisible
SEQUOIA	2 362 000	Promesse unilatérale d'achat détenue par l'investisseur
ANTARES	1 000 000	Caution solidaire indivisible
OIKODOME	1 000 000	Caution solidaire indivisible
OIKODOME	1 491 000	Caution solidaire indivisible
OIKODOME	872 000	Caution solidaire indivisible

GARANTIES RECUES AU 31/12/2025

Société	Montant emprunté	Portée de la Garantie
UNITI SA	5 000 000	Caution personnelle et solidaire de la SAS ETS ORIA
UNITI SA	2 133 330 €	Caution personnelle et solidaire de la SAS ETS ORIA

ANNEXE (SUITE)

DETAIL DES POSTES CONCERNES PAR LE CHEVAUCHEMENT D'EXERCICE

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

PRODUITS A RECEVOIR = 27 436 726 E

Produits à recevoir sur clts et comptes rattachés	Montant
Clients - fae(418000)	264 000
Clients- factures a etablir(418100)	27 163 175
TOTAL	27 427 175

Produits à recevoir sur autres créances	Montant
Cpam - ijss a percevoir(438700)	9 551
TOTAL	9 551

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE = 616 090 E

Charges constatées d'avance	Montant
Charges constat es d'avance(486000)	616 090
TOTAL	616 090

CHARGES A PAYER = 490 764 E

Emprunts & dettes financières diverses	Montant
Interets courus sur emprunts(168880)	55 052
TOTAL	55 052

Dettes fournisseurs et comptes rattachés	Montant
Fournisseurs - fact. non parvenues(408100)	31 434
TOTAL	31 434

Dettes fiscales et sociales	Montant
Dettes provis. prov conges a payer(428200)	192 266
Cs s/conges a payer(438200)	87 003
Apprentissage(438610)	2 859
Etat - charg. a pay. & prod. a recev(448000)	535
Etat - autres charges payer(448600)	22 067
Etat - flat tax a payer(448601)	41 239
Etat - cvae(448610)	58 309
TOTAL	404 277

PRODUITS CONSTATES D'AVANCE = 608 300 E

Produits constatés d'avance	Montant
Produits constat es d'avance(487000)	608 300
TOTAL	608 300

ANNEXE (SUITE)

RÉSULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES

Art : 133 et 148 du décret sur les sociétés commerciales

TABEAU

Nature des Indications / Périodes	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Durée de l'exercice	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois
I - Situation financière en fin d'exercice					
a) Capital social	2 536 629	2 536 629	1 536 629	1 520 129	1 240 129
b) Nombre d'actions émises	25 366 290	25 366 290	15 366 290	15 201 290	12 401 290
II - Résultat global des opérations effectives					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	12 837 201	11 589 847	11 921 642	10 756 201	10 159 351
b) Bénéfice avant impôt, amortissements & provisions	476 238	370 664	119 698	130 368	1 577 442
c) Impôt sur les bénéfices	-18 000	0	-18 000	-4 956	-3 208
d) Bénéfice après impôt, amortissements & provisions	191 647	150 999	619 684	648 080	661 192
e) Montants des bénéfices distribués	0	0	0	0	0
f) Participation des salariés	0	0	0	0	0
III - Résultat des opérations réduit à une seule action					
a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements					
b) Bénéfice après impôt, amortissements provisions	0.01	0.01	0.04	0.04	0.05
c) Dividende versé à chaque action	0	0	0	0	0
IV - Personnel :					
a) Nombre de salariés	48	44	36	32	33
b) Montant de la masse salariale	3 654 277	3 205 420	2 996 257	2 485 112	1 979 212
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	1 527 261	1 424 038	1 260 620	1 074 823	873 117

ANNEXE (SUITE)

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

TABLEAU

FILIALES	CAPITAL	RESERVES ET RAN	QP DE DETENTION	VALEUR BRUTE DES TITRES DETENUS	VALEUR NETTE DES TITRES DETENUS	CA HT DU DERNIER EX. CLOS	RESULTAT DU DERNIER EX. CLOS
35 NATIONALE	2 000 €	-34 000 €	51.00%	1 020 €	1 020 €	14 081 000 €	31 000 €
36 SIGNON	100 €	-18 542 €	99.00%	99 €	99 €	4 920 595 €	474 645 €
ALBERT RUE HOCHÉ	100 €	- €	51.00%	51 €	51 €	- €	- €
ALHENA	100 €	- 2 051 133 €	100.00%	100 €	100 €	- €	- 286 580 €
AMBARES PASTEUR	100 €	- €	51.00%	51 €	51 €	- €	- €
ANTARES	100 €	- 763 254 €	100.00%	100 €	100 €	4 151 529 €	79 993 €
AVESNES LES AUBERT CŒUR DE BOURG	100 €	- 6 167 €	51.00%	51 €	51 €	- €	- €
BEGONIA	1 000 €	253 906 €	99.90%	143 092 €	143 092 €	- €	- 17 862 €
BEL AMI	100 €	- €	100.00%	100 €	100 €	- €	- €
CARRE DES SENS	100 €	-166 338 €	100.00%	100 €	100 €	11 700 000 €	852 722 €
CHAPELET-IRATY	1 000 €	- €	75%	750 €	750 €	- €	- 206 €
CLAUDE MONET	100 €	- 60 614 €	100.00%	100 €	100 €	- €	- €
CONTINENTAL FONCIER	262 000 €	644 521 €	65.00%	2 165 681 €	2 165 681 €	688 161 €	- 388 975 €
CONVERGENCE	100 €	- €	100.00%	100 €	100 €	- €	- €
DE BELBOSC	1 000 €	- 2 247 €	50.10%	1 029 658 €	1 029 658 €	- €	- 446 €
DRAGUIGNAN ESTEREL	100 €	1 609 €	100.00%	95 €	95 €	- €	- 2 €
EGLANTINE	2 648 €	- 731 750 €	100.00%	1 637 325 €	1 637 325 €	585 304 €	- 105 112 €
ERGOTAXIO	100 €	- 1 €	100.00%	100 €	100 €	- €	- €
FEVRIER	100 €	- €	100.00%	100 €	100 €	- €	- €
FLOREA	100 €	- 28 177 €	100.00%	100 €	100 €	- €	2 €
GRENADE	125 €	1 136 937 €	100.00%	1 886 717 €	1 886 717 €	- €	48 733 €
HARMONY	100 €	- 205 938 €	100.00%	100 €	100 €	- €	951 €
HUGO	100 €	- 1 €	100.00%	100 €	100 €	- €	- €
ILOT SERENITE	100 €	- €	99.00%	99 €	99 €	- €	- €
JANVIER	100 €	- €	100.00%	100 €	100 €	- €	- €
LA GAUDE LES BASTIDES	1 000 €	- €	50.00%	500 €	500 €	- €	- 2 232 €
LA GREGOIRIERE	1 000 €	- 2 175 €	100.00%	1 311 567 €	1 311 567 €	- €	- €
LA LAURAGAISE	1 000 €	- €	75.00%	750 €	750 €	- €	- €
LA PARENTHÈSE	100 €	- 416 €	99.00%	99 €	99 €	- €	- 23 €
L'AMARYLLIS	100 €	- 3 €	100.00%	100 €	100 €	- €	- €
L'APARTE	1 €	- 437 €	100.00%	1 €	1 €	- €	- €
L'AQUARELLE	100 €	5 331 €	100.00%	100 €	100 €	- €	- 1 308 €
L'AUBE	100 €	- 645 250 €	100.00%	100 €	100 €	4 932 314 €	- 243 116 €
L'AUORE	100 €	- 85 624 €	100.00%	100 €	100 €	9 583 258 €	409 739 €
LE CASTEL	100 €	- 1 €	100.00%	100 €	100 €	- €	- €
LE CLOS D'ALEXANDRA	1 000 €	- 47 670 €	100.00%	999 €	999 €	- €	- €
LE CLOS D'AMANDINE	1 000 €	- 5 655 710 €	99.90%	229 €	- €	- €	- 295 070 €

FILIALES	CAPITAL	RESERVES ET RAN	QP DE DETENTION	VALEUR BRUTE DES TITRES DETENUS	VALEUR NETTE DES TITRES DETENUS	CA HT DU DERNIER EX. CLOS	RESULTAT DU DERNIER EX. CLOS
LE CLOS DE JADE	100 €	- 1 574 565 €	100.00%	100 €	100 €	- €	23 224 €
LE CLOS DE LA CONVENTION	100 €	-1 948 €	100.00%	100 €	100 €	5 593 628 €	46 361 €
LE CLOS DE L'ABAYETTE	100 €	- 25 €	100.00%	100 €	100 €	- €	- €
LE CLOS DE LORENE	100 €	- 21 155 €	100.00%	100 €	100 €	- €	- 961 €
LE CLOS D'ORPHEE	100 €	- €	100.00%	100 €	100 €	- €	- €
LE CLOS MARION	100 €	- 22 674 €	100.00%	100 €	100 €	- €	- 115 053 €
LE CLOS MENNEVEUX	100 €	- 349 976 €	100.00%	100 €	100 €	- €	- 22 188 €
LE CLOS SAINT JACQUES	1 000 €	- 310 146 €	99.90%	999 €	999 €	- €	- €
LE CLOS VERDUN	100 €	- 1 696 748 €	99.00%	295 051 €	295 051 €	- €	- 49 699 €
LE COCON	100 €	- 77 696 €	100.00%	100 €	100 €	7 916 448 €	332 279 €
LE DOMAINE DES PINS	100 €	- 1 694 400 €	100.00%	100 €	100 €	- €	-142 156 €
LE HAMEAU RIMBAUD	100 €	- €	100.00%	100 €	100 €	- €	- €
LE JARDIN D'IRIS	100 €	- 308 631 €	100.00%	100 €	100 €	191 759 €	- 163 710 €
LE MAS BEDOS	1 000 €	- 390 448 €	100.00%	1 000 €	1 000 €	- €	- €
LE NID D'HERMES	100 €	-193 €	100.00%	100 €	100 €	- €	- 84 €
LE RUBIS	100 €	- 305 010 €	100.00%	100 €	100 €	- €	- 236 266 €
LE SQUARE CRISTAL	100 €	1 159 €	100.00%	100 €	100 €	118 143 €	47 791 €
L'EDEN	100 €	-25 266 €	100.00%	100 €	100 €	- €	- €
LEFFRINCKOUCKE VANHILLE	100 €	- €	51.00%	50 €	50 €	557 €	557 €
L'EMERGENCE	100 €	-1 €	100.00%	100 €	100 €	- €	- €
L'EQUINOXE	100 €	- €	99.00%	99 €	99 €	- €	- €
LES HORIZONS DE LATTES	1 000 €	- €	49.00%	490 €	490 €	- €	- €
LES JARDINS DE CLEIA	100 €	-1 676 077 €	100.00%	100 €	100 €	-95 015 €	- 95 015 €
LES JARDINS DE PERSEPHONE	100 €	- €	100.00%	100 €	100 €	- €	- €
LES JARDINS D'EMILIE	100 €	-1 923 262 €	100.00%	100 €	100 €	- €	- 387 293 €
LES LILAS	210 €	504 085 €	100.00%	1 033 100 €	1 033 100 €	- €	18 149 €
LES SENS CIEL	100 €	7 080 €	100.00%	100 €	100 €	-39 384 €	37 855 €
LES TERRASSES DE KASSANDRA	100 €	-2 061 322 €	100.00%	100 €	100 €	52 785 €	42 376 €
L'EUCALYPTUS	100 €	- 206 580 €	100.00%	100 €	100 €	5 795 595 €	533 948 €
L'HIBISCUS	100 €	-3 791 €	100.00%	100 €	100 €	- €	- €
LIGNY RESIDENCE DU CHÂTEAU	100 €	- €	51.00%	51 €	51 €	- €	- €
L'OPALE	100 €	- 527 540 €	100.00%	100 €	100 €	- €	254 €
L'OREE DE TOULOUSE	100 €	- 667 949 €	100.00%	110 000 €	110 000 €	- €	354 €
L'OREE DES CHENES	500 €	- 2 €	98.00%	241 €	241 €	- €	- 9 €
L'OREE DES PINS	1 000 €	- €	99.00%	541 €	541 €	- €	- €
L'UNION	600 €	- 1 030 932 €	99.83%	599 €	599 €	- €	- 33 672 €
MARMANDE GALERIE	100 €	- 40 448 €	100.00%	100 €	100 €	- €	- 402 €
MARNAZ LA BELLE AVENTURE	500 €	- €	100.00%	500 €	500 €	300 €	- 68 170 €
MARS	100 €	- €	100.00%	100 €	100 €	- €	- €
NINA SIMONE	100 €	- €	80.00%	80 €	80 €	- €	- €
FILIALES	CAPITAL	RESERVES ET RAN	QP DE DETENTION	VALEUR BRUTE DES	VALEUR NETTE DES	CA HT DU DERNIER	RESULTAT DU DERNIER EX.

UNITI
73 BOULEVARD HAUSSMANN 75008 PARIS

				TITRES DETENUS	TITRES DETENUS	EX. CLOS	CLOS
OIKODOME	100 €	-117 892 €	100.00%	100 €	100 €	- €	- 260 340 €
OUSSEA	100 €	- 1 095 704 €	100.00%	100 €	100 €	- €	18 014 €
PACA DEVELOPPEMENT	2 000 €	918 €	51.00%	1 020 €	1 020 €	6 800 €	387 €
PIBRAC PARC	200 €	- 143 986 €	99.50%	199 €	199 €	6 260 €	- 56 378 €
PIERRE ET MARIE CURIE	100 €	- 501 676 €	100.00%	409 000 €	409 000 €	- €	- €
PREMIERE PIERRE	7 622 €	2 974 695 €	75.00%	6 638 945 €	6 638 945 €	690 816 €	- 335 306 €
PROJECT DEV	2 000 €	- 13 038 €	51.00%	1 020 €	1 020 €	- €	- 6 507 €
PYRAMIS	100 €	-162 009 €	100.00%	100 €	100 €	- €	- €
RANGUEIL 103	100 €	280 207 €	65.00%	65 €	65 €	- €	- 295 955 €
RESIDENCE DESTINY	100 €	- 443 €	100.00%	100 €	100 €	- €	- 83 €
RESIDENCE DIEGO	100 €	18 275 €	100.00%	100 €	100 €	- €	- 5 964 €
RESIDENCE LES CAMELIAS	100 €	- 992 173 €	100.00%	100 €	100 €	- €	- 42 937 €
RESIDENCE SAINT JULIEN	100 €	- 839 424 €	100.00%	100 €	100 €	- €	753 213 €
SAINT OMER	100 €	- €	51.00%	51 €	51 €	- €	- €
SAINTE CROIX	1 000 €	- €	51.00%	510 €	510 €	- €	- 1 370 €
SENAS ALPILLE	100 €	- 993 087 €	100.00%	100 €	100 €	- €	- €
SEQUOIA	230 €	2 482 873 €	100.00%	100 €	100 €	- €	- 425 €
SOLEIADE	2 000 €	- 47 162 €	51.00%	1 020 €	1 020 €	- €	- 56 235 €
SYMBIOSE	100 €	179 681 €	100.00%	100 €	100 €	- €	- 20 359 €
TOULON ESTEREL	100 €	2 628 580 €	100.00%	100 €	100 €	- €	- 24 526 €
TOULON VISTA	2 000 €	- 202 108 €	51.00%	81 020 €	81 020 €	- €	- 105 164 €
UNITI CROISSANCE	660 000 €	207 769 €	50.00%	3 300 000 €	3 300 000 €	- €	- 118 187 €
UNITI CROISSANCE 2	2 000 000 €	120 843 €	50.00%	1 050 052 €	1 050 052 €	- €	- 30 265 €
UNITI NORD NDF	100 €	NC	100.00%	75 €	75 €	NC	NC
UNITI PERFORMANCE	100 €	29 980 €	100.00%	100 €	100 €	1 403 167 €	-196 654 €
VAR SILVER SANTE	2 000 €	- €	51.00%	1 020 €	1 020 €	23 955 €	- 90 674 €

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 2025

APPROUVES PAR LE PROCÈS-VERBAL
DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE
ET EXTRAORDINAIRE
DU 30 JUIN 2026



CERTIFIES CONFORMES

Monsieur Stéphane ORIA
Président du Conseil d'Administration

COMPTE DE RESULTAT

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)	Variation absolue	%
	Total	Total		
PRODUITS D'EXPLOITATION				
Ventes de marchandises				
Production vendue	12 837 204	11 589 847	1 247 357	10.76
MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES	12 837 204	11 589 847	1 247 357	10.76
Production stockée		-40 341	40 341	-100
Production immobilisée	23 412	306 103	- 306 103	-100
Subventions		6 000	- 6 000	-100
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		168 449	- 168 449	-100
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles				
Autres produits	80 138	7 478	72 660	971.65
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	12 940 753	12 037 536	903 217	7.50
CHARGES D'EXPLOITATION				
Achats de marchandises				
Variation de stocks				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stocks				
Autres achats et charges externes (1)	4 144 437	4 466 726	- 322 289	-7.22
Impôts, taxes et versements assimilés	123 295	100 579	22 716	22.59
Salaires	3 654 277	3 205 420	448 857	14.00
Cotisations sociales	1 431 938	1 424 038	7 900	0.55
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX DEPRECIATIONS				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	157 026	176 688	- 19 662	-11.13
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions				
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles	828		828	N/S
Autres charges	338 804	213 850	124 954	58.43
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)	9 850 606	9 587 302	263 304	2.75
(1) Y COMPRIS :				
Redevances de crédit-bail mobilier	184 819	97 949	86 870	88.69
Redevances de crédit-bail immobilier				
1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	3 090 147	2 450 233	639 914	26.12
QUOTES-PARTS DE RESULTAT SUR OPERATIONS FAITES EN COMMUN				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)	343 138	8 943	334 195	N/S
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)	2 506	1 373	1 133	82.52
PRODUITS FINANCIERS				
De participation (2)	6 180 683	3 554 430	2 626 253	73.89
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)	211 775	21 562	190 213	882.17
Autres intérêts et produits assimilés	20	29	- 9	-31.03
Reprises sur dépréciations et provisions		5 675 137	-5 675 137	-100
Différences positives de change				
Produits des cessions d'immobilisations financières	2 175		2 175	N/S
Produits nets sur cessions valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie				
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (V)	6 394 653	9 251 159	-2 856 506	-30.88

	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)	Variation absolue	%
	Total	Total		
CHARGES FINANCIERES :				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	3 530 768	5 675 973	-2 145 205	-37.79
Intérêts et charges assimilées (3)	4 186 213	5 734 959	-1 548 746	-27.01
Différences négatives de change				
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	1 871 574		1 871 574	N/S
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placements		9 472	- 9 472	-100
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES (VI)	9 588 555	11 420 405	-1 831 850	-16.04
2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)	-3 193 902	-2 169 246	-1 024 656	47.24
3.RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)	236 877	288 557	- 51 680	-17.91

COMPTE DE RESULTAT (SUITE)

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)	Variation absolue	%
Produits exceptionnels	0	15 376	- 15 376	-100
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)	0	15 376	- 15 376	-100
Charges exceptionnelles	63 230	152 934	- 89 704	-58.66
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)	63 230	152 934	- 89 704	-58.66
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	-63 230	-137 558	74 328	54.03
Participation des salariés (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)	-18 000		- 18 000	N/S
TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)	19 678 544	21 313 013	-1 634 469	-7.67
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VII+IX+X)	19 486 896	21 162 014	-1 675 118	-7.92
BENEFICE OU PERTE	191 647	150 999	40 648	26.92

(2) Dont produits concernant les entités liées

(3) Dont intérêts concernant les entités liées



BILAN

BILAN

Présenté en Euros

		Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)		Variation
		Brut	Amort.prov.	Net	Net	
Capital souscrit non appelé	(I)					
Frais d'établissement	(II)	562 148	562 148			
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES						
Frais de développement						
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires		996 357	681 698	314 658	134 305	180 353
Fonds commercial						
Autres immobilisations incorporelles						
Immobilisations incorpor. en cours, avances et acomptes		23 412		23 412	358 623	- 335 211
IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
Terrains						
Constructions						
Installations techniques, matériel et outillage industriels						
Autres immobilisations corporelles		148 957	134 264	14 693	18 317	- 3 624
Immobilisations en cours						
Avances et acomptes						
IMMOBILISATIONS FINANCIERES						
Participations évaluées selon mise en équivalence						
Participation		24 330 464	1 000 230	23 330 234	20 833 766	2 496 468
Créances rattachées à des participations						
Titres immobilisés à de l'activité de portefeuille						
Autres titres immobilisés						
Prêts						
Autres immobilisations financières		1 794 707		1 794 707	1 785 527	9 180
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE (III)		27 293 896	1 816 192	25 477 704	23 130 538	2 347 166
STOCKS ET EN-COURS						
Matières premières, approvisionnements						
En cours de production		518 782		518 782	509 582	9 200
Produits finis						
Marchandises						
Avances et acomptes versés sur commandes						
CREANCES						
Créances clients et comptes rattachés		62 535 466	234 321	62 301 144	54 232 488	8 068 656
Autres créances						
. Fournisseurs débiteurs		132 955		132 955	179 887	- 46 932
. Personnel		10 435		10 435	32 984	- 22 549
. Organismes sociaux		16 627		16 627	14 393	2 234
. Etat, impôts sur les bénéfices		25 351		25 351	7 351	18 000
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires		428 263		428 263	445 649	- 17 386
. Autres		60 945 107	7 701 049	53 244 058	40 781 668	12 462 390
Charges constatées d'avance		616 090		616 090	261 640	354 450
Capital souscrit et appelé, non versé						
Valeurs mobilières de placement						
. Actions propres		2 968		2 968	7 987	- 5 019

	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)		Variation
	Brut	Amort.prov.	Net	Net	
. Autres titres					
Instruments financiers à terme et jetons détenus	7 562		7 562	7 562	
Disponibilités	1 869 199		1 869 199	20 111 762	-18 242 563
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT (IV)	127 108 805	7 935 371	119 173 434	116 592 952	2 580 482
Frais d'émission des emprunts (V)	685 996		685 996	651 165	34 831
Primes de remboursement des emprunts (VI)	37 406		37 406	120 171	- 82 765
Ecarts de conversion et diff. d'évaluation actif (VII)					
TOTAL GENERAL DE L'ACTIF (I +II +III +IV +V +VI)	155 688 251	10 313 711	145 374 541	140 494 826	4 879 715

BILAN (SUITE)

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)		Variation
CAPITAUX PROPRES					
Capital (dont versé : 2 536 629)	2 536 629		2 536 629		
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	52 303 091		52 458 091		- 155 000
Ecarts de réévaluation					
Ecart d'équivalence					
RESERVES					
Réserve légale	161 212		153 662		7 550
Réserves statutaires ou contractuelles					
Réserves réglementées					
Autres réserves	4 060 361		3 916 912		143 449
Report à nouveau					
Résultat de l'exercice	191 647		150 999		40 648
Résultat de l'exercice précédent à affecter					
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées	257 517		194 718		62 799
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (I)	59 510 458		59 411 011		99 447
AUTRES FONDS PROPRES					
Produits des émissions de titres participatifs					
Avances conditionnées					
TOTAL DES AUTRES FONDS PROPRES (I Bis)					
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES					
Provisions pour risques					
Provisions pour charges	40 000		40 000		
TOTAL DES PROVISIONS (II)	40 000		40 000		
EMPRUNTS ET DETTES					
Emprunts obligataires convertibles					
Autres Emprunts obligataires	27 799 741		27 965 976		- 166 235
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	9 501 551		3 743 914		5 757 637
Emprunts et dettes financières diverses	4 376 060		4 367 632		8 428
Instruments financiers à terme					
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours					
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9 149 673		7 872 128		1 277 545
Dettes fiscales et sociales	10 411 906		9 179 574		1 232 332

	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)	Variation
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		10	- 10
Autres dettes	23 976 850	26 760 474	-2 783 624
Produits constatés d'avance	608 300	1 154 109	- 545 809
TOTAL DES DETTES (III)	85 824 083	81 043 815	4 780 268
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif (IV)			
TOTAL GENERAL DU PASSIF (I + II + III + IV)	145 374 541	140 494 826	4 879 715



ANNEXE

ANNEXE

PRINCIPES - REGLES ET METHODES COMPTABLES

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2025 au 31/12/2025.
Les notes et tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.
Sauf indication contraire, les montants sont exprimés en Euros.

I – EVENEMENTS SIGNIFICATIFS ET FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

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

- Le remboursement de deux emprunts obligataires pour un montant global de 1 798 483 euros et le remboursement partiel de deux emprunts obligataires pour un total de 2 067 751 euros.
- La société a souscrit à un nouvel emprunt obligataire d'un montant de 3 800 000 euros, ainsi qu'à deux nouveaux emprunts bancaires pour un montant total de 7 133 330 euros.
- Des prises de participation partielles ou totales dans 23 sociétés pour un montant total de 5 368 142 euros.

II – PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

1. PRINCIPES GENERAUX

Les comptes annuels ont été établis en conformité avec :

Le règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 du 05 juin 2014, modifié par le règlement ANC N°2022-06 du 04 novembre 2022.

Les articles L123-12 à L123-28 du Code de commerce.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses suivantes :

- Continuité de l'exploitation ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- Indépendance des exercices.

2. CHANGEMENT DE METHODE

Conformément à l'article 831-2 du Plan Comptable Général, les changements intervenus au cours de l'exercice sont présentés ci-après.

Le changement de méthode comptable constaté au titre de l'exercice résulte de l'application du règlement ANC n° 2022-06 relatif à la modernisation des états financiers. Ce changement concerne exclusivement la présentation des comptes annuels et porte notamment sur la nouvelle définition du résultat exceptionnel ainsi que sur la suppression du poste « transferts de charges ».

Changement de réglementation comptable		
Présentation du changement de réglementation comptable affectant l'entité		À l'ouverture de l'exercice
	<i>Reclassement des produits fiscaux à recevoir du compte 448700 vers le compte 448200</i>	12 613 €
	<i>Reclassement des provisions pour charges diverses du compte 158800 vers le compte 152700</i>	40 000 €

3. MODE ET METHODE D'EVALUATION

➤ Immobilisations Incorporelles et Corporelles

✓ Coût d'entrée

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

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

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

✓ Frais d'établissement :

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

➤ Immobilisations Financières et Valeurs Mobilières de Placement

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

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

➤ Stocks et en-cours

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

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

➤ Créances, Dettes et Liquidités

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

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

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

Une provision sur les créances d'UNITI (créances clients et avances de trésorerie) a été dotée pour un montant de 7 935 371 euros.

Elle concerne les sociétés et chantiers suivants :

- Alexandra
- Aube
- Amandine
- Maxime
- Les Terrasses de Kassandra
- Toulon Esterel
- Le Domaine des Pins
- Alhena

➤ Provisions pour risques et charges

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

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

➤ Engagements en matière de retraite

Option retenue :

Conformément au choix laissé par le Code de Commerce, l'entreprise ne comptabilise pas ses engagements en matière d'indemnités de départ à la retraite en provision pour risques et charges mais mentionne son évaluation en engagements hors bilan.

Méthode de calcul retenue :

Pour l'évaluation de ses engagements retraite, l'entreprise applique la recommandation 2003-R.01 du 1^{er} avril 2003 : Le champ d'application de cette recommandation et les traitements adoptés sont ceux de la norme IAS 19 «Méthode Rétrospective des unités de crédit projetées »(P.B.O)

P.B.O (Projected Benefit Obligation) : Représente la valeur actuelle probable des droits acquis, de façon irrémédiable ou non, évalué en tenant compte des augmentations de salaire jusqu'à l'âge de départ à la retraite, des probabilités de Turn-over et de survie.

Cette méthode retient comme base le salaire de fin de carrière.

Les droits sont calculés à partir de l'ancienneté finale proratisée.

Le taux d'actualisation retenu au 31/12/2025 est de 3,60%.

Les engagements sont évalués pour un âge de départ à la retraite fixé à 65 ans et incluent les charges sociales.

Dette actuarielle au 31/12/2025 :

La dette actuarielle des engagements de retraite au 31/12/2025 s'élève à 109 143 € :

- Cadres = 98 955 €
- Non cadres = 10 188 €

NOTES SUR LE BILAN ACTIF

FRAIS D'ETABLISSEMENT = 562 148 E

Frais d'établissement	Valeur brute	Amortissement	Valeur nette
Frais de constitution			
Frais de premier établissement			
Frais d'augmentation de capital	562 148	562 148	
TOTAL	562 148	562 148	0

ACTIF IMMOBILISE

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

Immobilisations brutes = 27 856 044 E

Actif immobilisé	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles	1 591 872	438 726	448 681	1 581 917
Immobilisations corporelles	140 457	8 500		148 957
Immobilisations financières	22 619 523	5 377 346	1 871 698	26 125 171
TOTAL	24 351 852	5 824 572	2 320 379	27 856 044

Amortissements et provisions d'actif = 2 378 340 E

Amortissements et provisions	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles	1 098 944	144 902		1 243 846
Immobilisations corporelles	122 140	12 124		134 264
Titres mis en équivalence				
Autres Immobilisations financières	230	1 000 000	0	1 000 230
TOTAL	1 221 314	1 157 026	0	2 378 340

La dotation de 1 000 000 € pour dépréciation des titres de participation concerne les titres détenus dans la société Première Pierre.

Détail des immobilisations et amortissements en fin de période

Nature des biens immobilisés	Montant	Amortis.	Valeur nette	Durée
Frais d'augmentation de capital	562 148	562 148	0	5 ans
Concessions et droits similaires	6 992	6 991	0	3 ans
Logiciels	400 864	370 021	30 843	3 ans
Site internet	284 793	47 466	237 327	3 ans
Projet developpe interne	303 709	257 220	46 488	3 ans
Agencements locaux	70 498	66 059	4 439	de 3 à 7 ans
Materiel de bureau	8 626	8 626	0	de 3 à 7 ans
Materiel informatique	59 187	49 563	9 625	3 ans
Mobilier	10 645	10 016	629	de 5 à 10 ans
Immos en cours incorporelles	23 412	0	23 412	Non amortiss.
TOTAL	1 730 874	1 378 110	352 763	

ETAT DES STOCKS = 518 782€

Le stock s'élève à 518 782 euros, il correspond à l'acquisition d'un foncier pour 379 873€, des études géotechniques pour 9 200 euros et des frais engagés pour des grand projets à hauteur de 129 709 euros.

ETAT DES CREANCES = 126 505 001 E

Etat des créances	Montant brut	A un an	A plus d'un an
Actif immobilisé	1 794 707		1 794 707
Actif circulant & charges d'avance	124 710 294	124 710 294	
TOTAL	126 505 001	124 710 294	1 794 707

Provisions pour dépréciation = 7 935 371 E

Nature des provisions	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Stocks et en-cours				
Comptes de tiers	5 487 368	2 448 003		7 701 049
Comptes financiers				
TOTAL	5 487 368	2 448 003	0	7 935 371

Parmi les dépréciations comptabilisées au 31 décembre 2025, 5 253 000 euros concernent la SCCV Le Clos de l'Amandine qui, à la date de clôture des comptes annuels 2025, est engagée dans plusieurs procédures contentieuses à l'encontre des intervenants dans une opération de construction livrée au cours du premier semestre 2020.

Compte tenu des dépréciations comptabilisées au 31 décembre 2025, la valeur nette des créances détenues par UNITI SA sur la filiale le Clos de l'Amandine s'établit à 662k€. Cette valeur correspond à l'estimation des indemnités à recevoir à l'issue des procédures en cours.

DETAIL DES DEPRECIATIONS

Sociétés	Dépréciations sur créances commerciales	Dépréciations sur créances financières	Total actif circulant	Dépréciations de titres de participation
Amandine		5 253 046	5 253 046	230
Maxime	234 321		234 321	
Première Pierre				1 000 000
Les Terrasses de Kassandra		715 398	715 398	
Toulon Esterel		688 371	688 371	
Le Domaine des Pins		661 727	661 727	
Alhena		382 506	382 506	
TOTAL	234 231	7 701 048	7 935 371	1 000 230

PRODUITS A RECEVOIR PAR POSTES DU BILAN = 27 436 726 E

Produits à recevoir	Montant
Immobilisations financières	
Clients et comptes rattachés	27 427 175
Autres créances	9 551
Disponibilités	
TOTAL	27 436 726

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE = 616 090 E

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

ANNEXE (SUITE)

NOTES SUR LE BILAN PASSIF

CAPITAL SOCIAL = 2 536 629 E

Mouvements des titres	Nombre	Val. nominale	Capital social
Titres en début d'exercice	25 366 290	0.10	2 536 629
Titres émis			
Titres remboursés ou annulés			
Titres en fin d'exercice	25 366 290	0.10	2 536 629

VARIATIONS CAPITAUX PROPRES :

	Capital	Prime d'émission	Réserves légales	Réserves	Résultat de l'exercice	Provisions réglementées	Total Capitaux propres
Situation à la clôture N-1	2 536 629	52 458 091	153 662	3 916 912	150 999	194 718	59 411 011
Affectation de résultat			7 550	143 449	-150 999		0
Frais d'augmentation de capital		-155 000					-155 000
Résultat de l'exercice					191 647		191 647
Dotations prov. réglementées						62 799	62 799
Situation à la clôture N	2 536 629	52 303 091	161 212	4 060 361	191 647	257 517	59 510 458

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

Actionnaires	% de détention	Nombres de titres
ETS ORIA	58.95%	14 952 492
SILVER HOLDING	36.46%	9 247 670
SALARIES	3.31%	840 380
AUTRES PORTEURS	1.26%	320 797
ACTIONS PROPRES	0.02%	4 951
Titres en fin d'exercice	100.00%	25 366 290

PROVISIONS = 297 517 E

Nature des provisions	A l'ouverture	Augmentation	Utilisées	A la clôture
Provisions réglementées	194 718	62 799		257 517
Provisions pour risques & charges	40 000			40 000
TOTAL	234 718	62 799		297 517

ETAT DES DETTES = 85 824 083 E

Etat des dettes	Montant total	De 0 à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Prêts participatifs	4 000 000		3 041 667	958 333
Emprunts obligataires euro PP	20 600 000		20 600 000	
Dettes bancaires	9 501 551	2 557 482	6 944 070	
Autres emprunts obligataires	7 199 741	3 399 741	3 800 000	
Dettes financières diverses	23 276 600	23 276 600		
Fournisseurs	9 149 673	9 163 473		
Dettes fiscales & sociales	10 411 906	10 411 906		
Dettes sur immobilisations	0	0		
Autres dettes	1 076 311	1 076 311		
Produits constatés d'avance	608 300	608 300		
TOTAL	85 824 083	50 480 013	34 385 737	958 333

Les primes d'émission des emprunts obligataires sont amorties linéairement sur la durée de remboursement de l'emprunt dont elles dépendent. Au 31 décembre 2025, il reste à amortir un montant de 37 406 €.

CHARGES A PAYER PAR POSTES DU BILAN = 490 764 E

Charges à payer	Montant
Emp. & dettes établ. de crédit	
Emp.& dettes financières div.	55 052
Fournisseurs	31 434
Dettes fiscales & sociales	404 277
Autres dettes	
TOTAL	490 764

PRODUITS CONSTATES D'AVANCE = 608 300 E

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

ENGAGEMENTS DE CREDIT-BAIL

Au 31 décembre 2025, UNITI SA a souscrit 12 contrats de crédits-baux. Les engagements restants sont évalués à 639 367 €.

ANNEXE (SUITE)

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES = 12 837 204 E

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

Nature du chiffre d'affaires	Montant HT	Taux
Prestations de services	12 424 939	96 %
Produits des activités annexes	412 264	4 %
TOTAL	12 837 204	100.00 %

VENTILATION DE L'IMPOT SUR LES BENEFICES = -18 000 E

Niveau de résultat	Avant impôt	Impôt	Après impôt
Résultat d'exploitation	3 090 465	-18 000	3 108 465
Résultat financier	-2 853 588		-2 853 588
Résultat exceptionnel	-63 230		-63 230
Participation des salariés			
TOTAL	173 647	-18 000	191 647

INCIDENCE DES EVALUATIONS FISCALES DEROGATOIRES

Incidence fiscale du dérogatoire	Montant
Résultat net de l'exercice	191 647
Impôts sur les bénéfices	-18 000
Résultat comptable avant impôts	173 647
Variation des prov. Réglementées	62 799
Résultat hors impôts et dérogatoire	236 447

ACCROISSEMENTS ET ALLEGEMENTS DE LA DETTE FUTURE D'IMPOTS

Accroissements et allègements	Montant	Impôts
Accroissements	257 517	64 379
Provisions réglementées	257 517	64 379
Subventions à réintégrer au résultat		
Allègements	2 633 194	658 299
Provis. non deduct. l'année de dotat.		
Total des déficits exploit. Reportables	2 633 194	658 299
Total des amortissements différés		
Total des moins-values à long terme		

INTEGRATION FISCALE

Une convention d'intégration fiscale a été mise en place le 31 mai 2023 avec effet au 1er janvier 2023. Cette convention dont UNITI SA est la tête de groupe regroupe 62 sociétés filiales.

La convention prévoit une méthode de comptabilisation de type 4, c'est-à-dire que l'ensemble des impôts sont comptabilisés chez la mère. Les filiales intégrées fiscalement ne comptabilisent aucun impôt ou aucune économie d'impôts sur les sociétés.

Au cours de cet exercice, UNITI SA n'a aucune charge d'impôt sur les sociétés.

A la clôture de cet exercice et après imputation des résultats fiscaux des filiales intégrées fiscalement, UNITI SA bénéficie d'un déficit fiscal à reporter de 2 633 194 euros.

AUTRES INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

Les postes de charges et produits composant le résultat de l'exercice figurent au compte de résultat des états financiers. On pourra s'y reporter ainsi qu'à la plaquette financière annuelle, documents qui fournissent une information plus détaillée.

ANNEXE (SUITE)

AUTRES INFORMATIONS

EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE :

Aucun évènement significatif survenu entre la date de clôture et la date d'établissement des comptes.

REMUNERATION DES DIRIGEANTS

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

HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

	Montant
Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes	59 536
Honoraires facturés au titre des conseils et prestations de service	
TOTAL	59 536

ENTREPRISES LIEES : ELEMENTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES ET LES PARTICIPATIONS

POSTES	MONTANT CONCERNANT LES ENTREPRISES	
	liées	avec lesquelles la Sté a un lien de participation
Avances et acomptes sur immobilisations		
Participations	24 330 464	
Créances rattachées à des participations	57 859 661	
Prêts		
Avances et acomptes versés sur commandes (actif circulant)		
Créances clients et comptes rattachés	35 088 745	
Autres créances		
Capital souscrit appelé non versé		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	1 059 581	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 675 623	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	22 900 540	
Produits de participation	4 580 314	
Autres produits financiers	1 940 683	
Charges financières	1 588 525	

IDENTITES DES SOCIETES MERES ET PERIMETRE DE CONSOLIDATION

UNITI SA fait partie du périmètre de comptes consolidés de la société FINANCIERE D'ALEGIA par intégration globale en french GAAP.

UNITI SA fait partie du périmètre de comptes consolidés de la société PGIM REAL ESTATE EUROPEAN VALUE PARTNERS II par mise en équivalence en IFRS.

ENTREPRISES LIEES : détail des créances clients

SOCIETES	CREANCES CLIENTS	SOCIETES	CREANCES CLIENTS
NATIONALE	26 080	CONVERGENCE	403 221
TOULON ESTEREL	853 264	AMBARES	10 167
CLAUDE MONET	2 487 874	SAINT BEL	348 241
VERDUN	1 421 658	HEMISPHERE	2 811
L'UNION	1 206 601	AGATE	24 420
CLOS DE LORENE	1 268 883	FLOREA	337 186
L'EDEN	1 088 209	OREE DES CHENES	380 398
SCI OREE TOULOUSE	1 050 538	FEVRIER	267 045
L'OPALE	954 099	CLOS ABAYETTE	264 951
RUBIS / STANDING SENIORS	1 205 588	OREE DES PINS	250 930
ANEMONE	840 818	LOUIS	213 450
JANVIER	873 748	ANTARES	199 112
HARMONY	589 139	JARDINS DE CLEIA	182 543
EMERGENCE	809 375	CLOS MENNEVEUX	151 034
HIBISCUS	742 875	GREGOIRIERE	155 696
ICONIC	728 282	PIBRAC	170 359
PIERRE ET MARIE CURIE	863 130	KASSANDRA	101 619
CASTEL	704 270	IRIS	84 146
DRAGUIGNAN	701 920	CLOS DE LA CONVENTION	243 643
HUGO	688 600	COCON	249
APPARTE	685 015	LE CLOS MARION	31
CASSIOPEE	664 942	MARMANDE	43 635
MARS	655 096	AMANDINE	43 153
PREMIERE PIERRE	1 585 784	OUSSEA	46 762
ALHENA	598 323	EUCALYPTUS	9 129
SENAS	583 092	EMERAUDE	31 613
SEQUOIA	598 575	BELBOSC	21 120
DOMAINE DES PINS	576 593	SYMBIOSE	14 099
LES CAMELIAS	567 696	ODYSSEE	7 181
SOLEIADE	26 914	JARDINS D'ESMEE	3 744
BOISSIERE	21 480	CARRE DES SENS	27 954
AMARYLLIS	489 385	ORPHEE	2 472
AUBE	487 456	SQUARE CRISTAL	92
MILLESIME	187 168	AQUARELIA	65

SOCIETES	CREANCES CLIENTS	SOCIETES	CREANCES CLIENTS
MAS BEDOS	435 872	GUSTAVE EIFFEL	55
JARDINS D'EMILIE	444 521	AQUARELLE	60 310
AURORE	11 574	CLOS MAXIME	562 371
AVRIL	138 901	DESTINY	300
BEGONIA	19 834	EGLANTINE	136 056
BEL AMI	300	LES SENS CIEL	18 034
ENGURRAND	244 452	LIGNY	4 680
GRENADE	4 140	PERSEPHONE	416 157
JARDIN D'AMBRE	4 831	RANGUEIL	25 521
SIGNON	60 420	RIMBAUD	420
OIKODOME	167	VAR SILVER SANTE	22 000
AVESNES	389	ETS ORIA	84 071
CHAPELET	189 390	CLOS BONAPARTE	72 000
RESIDENCE SAINT JULIEN	7 324	ECRIN	48 225
ALBERT	4 380	LATTES	860 165
CLOS DE JADE	876	LES LILAS	69 720
ERGOTAXIO	1 161	TOULON VISTA	265 148
UNITI NDF	240		
TOTAL DES CREANCES CLIENTS	35 088 745		

ENTREPRISES LIEES : détail des avances clients

SOCIETES	AVANCES CLIENTS	SOCIETES	AVANCES CLIENTS
CLOS DU BASTION	340 660	PLAISANCE	1
JARDIN DES FLEURS	2 257		
LE GABRIEL	636 544		
HORIZON	18 406		
KENNEDY	1 713		
LE CLOS MATTY	1		
PEYMEADE	60 000		
TOTAL AVANCES CLIENTS	1 059 581		

ENTREPRISES LIEES : détail des autres créance et autres dettes

SOCIETES	AUTRES CREANCES	SOCIETES	AUTRES CREANCES
CLOS D AMANDINE	5 912 831	CLOS D ALEXANDRA	55 189
EGLANTINE	2 721 407	AMBARES	66 951
LES JARDINS DE CLEIA	3 019 459	AMARYLLIS	39 035
ALHENA	3 373 701	GREGOIRIERE	213 859
LES TERRASSES DE KASSANDRA	1 975 969	CONVERGENCE	51 150
TOULON ESTEREL	1 908 876	UNITI NORD DE FRANCE	19 828
L'OREE DES CHENES	3 261 322	APPARTE / HOLDING CLOS MAXIME	18 963
CLOS DE JADE	1 692 440	LE CLOS DE LA CONVENTION	459 168
DOMAINE DES PINS	2 196 884	PP CAPISCOL	10 506
ANTARES	1 702 578	BELBOSC	10 059
35 NATIONALE	1 378 349	PP BELVEDERE DE FONTENAY	7 941
OUSSEA	1 640 089	LE CASTEL	7 327
LES JARDINS D EMILIE	1 423 659	PP TORTUES	5 373
L'AUBE	908 225	HUGO	10 764
ANEMONE	967 012	FLOREA	38 840
PYRAMIS	446 226	PACA DEV	1 503
SENAS ALPILLES	903 021	L'OREE DES PINS	1 202
BEL AMI	9 638	PP HOTEL DE VILLE 2	528
CLOS DU MAS ROBIN	8 739	PP LA MADELEINE	196
CLOS DE VERDUN	487 700	PARENTHESE	514
EQUINOXE	527 098	SAINTE CROIX	167 790
MARNAZ	879 539	LE CLOS D'ESMEE	200
FEVRIER	70 595	OREE DE TOULOUSE	74 750
RIMBAUD	103 910	LEFFRINCKOUKE	46 207
LES JARDINS D IRIS	498 393	PREMIERE PIERRE	4 824 500
CAMELIAS	611 242	SAINT OMER	62 797
MAS BEDOS	487 307	CONTINENTAL FONCIER	1 155 018
ORPHEE	15 878	UNITI FINANCEMENT Luxembourg	461 017
ERGOTAXIO	350 000	SOCIETES	AUTRES DETTES
RES ST JULIEN	647 967	UNITI PERFORMANCE	9 379 916
UNION	648 064	SEQUOIA	2 677 361
UNITI FINANCEMENT	78 429	CLOS ENGUERAND	763 977
DRAGUIGNAN ESTEREL	360 162	GRENADE	1 090 837
CLOS ST JACQUES	325 903	SQUARE CRISTAL	110 622
L OPALE	308 297	SYMBIOSE	162 059
LE CLOS MENNEVEUX	382 880	LILAS	400 701
TOULON VISTA	961 632	UNITI CROISSANCE	1 696 562
BEGONIA	1 425 876	RUBIS / STANDING SENIOR	156 358
L EDEN	266 523	UNITI CROISSANCE 2	71 327

SOCIETES	AUTRES CREANCES	SOCIETES	AUTRES CREANCES
PIERRE ET MARIE CURIE	268 207	AVESNES	51
LE CLOS MARION	115 534	L'EUCALYPTUS	233 903
LE CLOS DE L ABAYETTE	196 494	CONVENTION	356 479
SOLEIADE	995 304	PP VICTORIA	120
ALBERT	280 749	PP CASTEL	519
HIBISCUS / FONCIERE UNITI	247 288	PP PORT	100
LE CLOS DE LORENE	337 794	PP LUBERON	71
JANVIER	78 790	PP HOTEL DE VILLE	333
CLAUDE MONET	112 210	PP 4VENTS	168
MARS	124 074	PP WILSON	23
HARMONY	331 510	AQUARELLE	80
MARMANDE	4 780	CARRE DES SENS	944 654
PIBRAC	108 084	RANGUEIL	8 786
LES SENS CIEL	34 824	COCON	110 556
VAR SILVER SANTE	38 814	LA RESIDENCE DIEGO	7 091
SERENITE	3 372	AUORE	619 623
LA GAUDE	14 500	PROJECT DEV	344
CLOS DU BASTION	9 000	36 SIGNON	568 061
CHAPELET	23 764	OIKODOME	3 488 747
HERMES	100	PP PIERRE LONGUE	360
LATTES	1 131 684	PERSEPHONE	50 752
LAURAGAISE	21 917		
NINA SIMONE	512 681		
EMERGENCE	169 191		
TOTAL AUTRES CREANCES	57 859 661	TOTAL AUTRES DETTES	22 900 540

EFFECTIF

Catégorie	Nombre
Cadres	38
Employés	10

GARANTIES DONNEES AU 31/12/2025

Société	Montant emprunté	Portée de la Garantie
UNITI SA	2 231 250	Nantissement des titres de la société Première Pierre
UNITI SA	2 230 000	Nantissement des titres de la société Première Pierre
UNITI SA	5 000 000	Nantissement de produit monétaire à hauteur de 1 000 000 €
UNITI SA	2 133 330	Nantissement des titres de la société Première Pierre

Filiales	Montant emprunté par la filiale	Portée de la Garantie donnée par UNITI
UNITI PERFORMANCE	2 150 000	Caution solidaire indivisible
UNITI PERFORMANCE	650 000	Caution solidaire indivisible
UNITI PERFORMANCE	1 600 000	Caution solidaire indivisible
UNITI PERFORMANCE	1 700 000	Caution solidaire indivisible
UNITI PERFORMANCE	2 399 000	Caution solidaire indivisible
UNITI PERFORMANCE	2 000 000	Caution solidaire indivisible
UNITI PERFORMANCE	3 700 000	Caution solidaire indivisible
SEQUOIA	2 362 000	Promesse unilatérale d'achat détenue par l'investisseur
ANTARES	1 000 000	Caution solidaire indivisible
OIKODOME	1 000 000	Caution solidaire indivisible
OIKODOME	1 491 000	Caution solidaire indivisible
OIKODOME	872 000	Caution solidaire indivisible

GARANTIES RECUES AU 31/12/2025

Société	Montant emprunté	Portée de la Garantie
UNITI SA	5 000 000	Caution personnelle et solidaire de la SAS ETS ORIA
UNITI SA	2 133 330 €	Caution personnelle et solidaire de la SAS ETS ORIA

ANNEXE (SUITE)

DETAIL DES POSTES CONCERNES PAR LE CHEVAUCHEMENT D'EXERCICE

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

PRODUITS A RECEVOIR = 27 436 726 E

Produits à recevoir sur clts et comptes rattachés	Montant
Clients - fae(418000)	264 000
Clients- factures a etablir(418100)	27 163 175
TOTAL	27 427 175

Produits à recevoir sur autres créances	Montant
Cpam - ijss a percevoir(438700)	9 551
TOTAL	9 551

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE = 616 090 E

Charges constatées d'avance	Montant
Charges constat es d'avance(486000)	616 090
TOTAL	616 090

CHARGES A PAYER = 490 764 E

Emprunts & dettes financières diverses	Montant
Interets courus sur emprunts(168880)	55 052
TOTAL	55 052

Dettes fournisseurs et comptes rattachés	Montant
Fournisseurs - fact. non parvenues(408100)	31 434
TOTAL	31 434

Dettes fiscales et sociales	Montant
Dettes provis. prov conges a payer(428200)	192 266
Cs s/conges a payer(438200)	87 003
Apprentissage(438610)	2 859
Etat - charg. a pay. & prod. a recev(448000)	535
Etat - autres charges payer(448600)	22 067
Etat - flat tax a payer(448601)	41 239
Etat - cvae(448610)	58 309
TOTAL	404 277

PRODUITS CONSTATES D'AVANCE = 608 300 E

Produits constatés d'avance	Montant
Produits constat es d'avance(487000)	608 300
TOTAL	608 300

ANNEXE (SUITE)

RÉSULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES

Art : 133 et 148 du décret sur les sociétés commerciales

TABLEAU

Nature des Indications / Périodes	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Durée de l'exercice	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois
I - Situation financière en fin d'exercice					
a) Capital social	2 536 629	2 536 629	1 536 629	1 520 129	1 240 129
b) Nombre d'actions émises	25 366 290	25 366 290	15 366 290	15 201 290	12 401 290
II - Résultat global des opérations effectives					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	12 837 201	11 589 847	11 921 642	10 756 201	10 159 351
b) Bénéfice avant impôt, amortissements & provisions	476 238	370 664	119 698	130 368	1 577 442
c) Impôt sur les bénéfices	-18 000	0	-18 000	-4 956	-3 208
d) Bénéfice après impôt, amortissements & provisions	191 647	150 999	619 684	648 080	661 192
e) Montants des bénéfices distribués	0	0	0	0	0
f) Participation des salariés	0	0	0	0	0
III - Résultat des opérations réduit à une seule action					
a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements					
b) Bénéfice après impôt, amortissements provisions	0.01	0.01	0.04	0.04	0.05
c) Dividende versé à chaque action	0	0	0	0	0
IV - Personnel :					
a) Nombre de salariés	48	44	36	32	33
b) Montant de la masse salariale	3 654 277	3 205 420	2 996 257	2 485 112	1 979 212
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	1 527 261	1 424 038	1 260 620	1 074 823	873 117

ANNEXE (SUITE)

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

TABLEAU

FILIALES	CAPITAL	RESERVES ET RAN	QP DE DETENTION	VALEUR BRUTE DES TITRES DETENUS	VALEUR NETTE DES TITRES DETENUS	CA HT DU DERNIER EX. CLOS	RESULTAT DU DERNIER EX. CLOS
35 NATIONALE	2 000 €	-34 000 €	51.00%	1 020 €	1 020 €	14 081 000 €	31 000 €
36 SIGNON	100 €	-18 542 €	99.00%	99 €	99 €	4 920 595 €	474 645 €
ALBERT RUE HOCHÉ	100 €	- €	51.00%	51 €	51 €	- €	- €
ALHENA	100 €	- 2 051 133 €	100.00%	100 €	100 €	- €	- 286 580 €
AMBARES PASTEUR	100 €	- €	51.00%	51 €	51 €	- €	- €
ANTARES	100 €	- 763 254 €	100.00%	100 €	100 €	4 151 529 €	79 993 €
AVESNES LES AUBERT CŒUR DE BOURG	100 €	- 6 167 €	51.00%	51 €	51 €	- €	- €
BEGONIA	1 000 €	253 906 €	99.90%	143 092 €	143 092 €	- €	- 17 862 €
BEL AMI	100 €	- €	100.00%	100 €	100 €	- €	- €
CARRE DES SENS	100 €	-166 338 €	100.00%	100 €	100 €	11 700 000 €	852 722 €
CHAPELET-IRATY	1 000 €	- €	75%	750 €	750 €	- €	- 206 €
CLAUDE MONET	100 €	- 60 614 €	100.00%	100 €	100 €	- €	- €
CONTINENTAL FONCIER	262 000 €	644 521 €	65.00%	2 165 681 €	2 165 681 €	688 161 €	- 388 975 €
CONVERGENCE	100 €	- €	100.00%	100 €	100 €	- €	- €
DE BELBOSC	1 000 €	- 2 247 €	50.10%	1 029 658 €	1 029 658 €	- €	- 446 €
DRAGUIGNAN ESTEREL	100 €	1 609 €	100.00%	95 €	95 €	- €	- 2 €
EGLANTINE	2 648 €	- 731 750 €	100.00%	1 637 325 €	1 637 325 €	585 304 €	- 105 112 €
ERGOTAXIO	100 €	- 1 €	100.00%	100 €	100 €	- €	- €
FEVRIER	100 €	- €	100.00%	100 €	100 €	- €	- €
FLOREA	100 €	- 28 177 €	100.00%	100 €	100 €	- €	2 €
GRENADE	125 €	1 136 937 €	100.00%	1 886 717 €	1 886 717 €	- €	48 733 €
HARMONY	100 €	- 205 938 €	100.00%	100 €	100 €	- €	951 €
HUGO	100 €	- 1 €	100.00%	100 €	100 €	- €	- €
ILOT SERENITE	100 €	- €	99.00%	99 €	99 €	- €	- €
JANVIER	100 €	- €	100.00%	100 €	100 €	- €	- €
LA GAUDE LES BASTIDES	1 000 €	- €	50.00%	500 €	500 €	- €	- 2 232 €
LA GREGOIRIERE	1 000 €	- 2 175 €	100.00%	1 311 567 €	1 311 567 €	- €	- €
LA LAURAGAISE	1 000 €	- €	75.00%	750 €	750 €	- €	- €
LA PARENTHÈSE	100 €	- 416 €	99.00%	99 €	99 €	- €	- 23 €
L'AMARYLLIS	100 €	- 3 €	100.00%	100 €	100 €	- €	- €
L'APARTE	1 €	- 437 €	100.00%	1 €	1 €	- €	- €
L'AQUARELLE	100 €	5 331 €	100.00%	100 €	100 €	- €	- 1 308 €
L'AUBE	100 €	- 645 250 €	100.00%	100 €	100 €	4 932 314 €	- 243 116 €
L'AUORE	100 €	- 85 624 €	100.00%	100 €	100 €	9 583 258 €	409 739 €
LE CASTEL	100 €	- 1 €	100.00%	100 €	100 €	- €	- €
LE CLOS D'ALEXANDRA	1 000 €	- 47 670 €	100.00%	999 €	999 €	- €	- €
LE CLOS D'AMANDINE	1 000 €	- 5 655 710 €	99.90%	229 €	- €	- €	- 295 070 €

FILIALES	CAPITAL	RESERVES ET RAN	QP DE DETENTION	VALEUR BRUTE DES TITRES DETENUS	VALEUR NETTE DES TITRES DETENUS	CA HT DU DERNIER EX. CLOS	RESULTAT DU DERNIER EX. CLOS
LE CLOS DE JADE	100 €	- 1 574 565 €	100.00%	100 €	100 €	- €	23 224 €
LE CLOS DE LA CONVENTION	100 €	-1 948 €	100.00%	100 €	100 €	5 593 628 €	46 361 €
LE CLOS DE L'ABAYETTE	100 €	- 25 €	100.00%	100 €	100 €	- €	- €
LE CLOS DE LORENE	100 €	- 21 155 €	100.00%	100 €	100 €	- €	- 961 €
LE CLOS D'ORPHEE	100 €	- €	100.00%	100 €	100 €	- €	- €
LE CLOS MARION	100 €	- 22 674 €	100.00%	100 €	100 €	- €	- 115 053 €
LE CLOS MENNEVEUX	100 €	- 349 976 €	100.00%	100 €	100 €	- €	- 22 188 €
LE CLOS SAINT JACQUES	1 000 €	- 310 146 €	99.90%	999 €	999 €	- €	- €
LE CLOS VERDUN	100 €	- 1 696 748 €	99.00%	295 051 €	295 051 €	- €	- 49 699 €
LE COCON	100 €	- 77 696 €	100.00%	100 €	100 €	7 916 448 €	332 279 €
LE DOMAINE DES PINS	100 €	- 1 694 400 €	100.00%	100 €	100 €	- €	-142 156 €
LE HAMEAU RIMBAUD	100 €	- €	100.00%	100 €	100 €	- €	- €
LE JARDIN D'IRIS	100 €	- 308 631 €	100.00%	100 €	100 €	191 759 €	- 163 710 €
LE MAS BEDOS	1 000 €	- 390 448 €	100.00%	1 000 €	1 000 €	- €	- €
LE NID D'HERMES	100 €	-193 €	100.00%	100 €	100 €	- €	- 84 €
LE RUBIS	100 €	- 305 010 €	100.00%	100 €	100 €	- €	- 236 266 €
LE SQUARE CRISTAL	100 €	1 159 €	100.00%	100 €	100 €	118 143 €	47 791 €
L'EDEN	100 €	-25 266 €	100.00%	100 €	100 €	- €	- €
LEFFRINCKOUCKE VANHILLE	100 €	- €	51.00%	50 €	50 €	557 €	557 €
L'EMERGENCE	100 €	-1 €	100.00%	100 €	100 €	- €	- €
L'EQUINOXE	100 €	- €	99.00%	99 €	99 €	- €	- €
LES HORIZONS DE LATTES	1 000 €	- €	49.00%	490 €	490 €	- €	- €
LES JARDINS DE CLEIA	100 €	-1 676 077 €	100.00%	100 €	100 €	-95 015 €	- 95 015 €
LES JARDINS DE PERSEPHONE	100 €	- €	100.00%	100 €	100 €	- €	- €
LES JARDINS D'EMILIE	100 €	-1 923 262 €	100.00%	100 €	100 €	- €	- 387 293 €
LES LILAS	210 €	504 085 €	100.00%	1 033 100 €	1 033 100 €	- €	18 149 €
LES SENS CIEL	100 €	7 080 €	100.00%	100 €	100 €	-39 384 €	37 855 €
LES TERRASSES DE KASSANDRA	100 €	-2 061 322 €	100.00%	100 €	100 €	52 785 €	42 376 €
L'EUCALYPTUS	100 €	- 206 580 €	100.00%	100 €	100 €	5 795 595 €	533 948 €
L'HIBISCUS	100 €	-3 791 €	100.00%	100 €	100 €	- €	- €
LIGNY RESIDENCE DU CHÂTEAU	100 €	- €	51.00%	51 €	51 €	- €	- €
L'OPALE	100 €	- 527 540 €	100.00%	100 €	100 €	- €	254 €
L'OREE DE TOULOUSE	100 €	- 667 949 €	100.00%	110 000 €	110 000 €	- €	354 €
L'OREE DES CHENES	500 €	- 2 €	98.00%	241 €	241 €	- €	- 9 €
L'OREE DES PINS	1 000 €	- €	99.00%	541 €	541 €	- €	- €
L'UNION	600 €	- 1 030 932 €	99.83%	599 €	599 €	- €	- 33 672 €
MARMANDE GALERIE	100 €	- 40 448 €	100.00%	100 €	100 €	- €	- 402 €
MARNAZ LA BELLE AVENTURE	500 €	- €	100.00%	500 €	500 €	300 €	- 68 170 €
MARS	100 €	- €	100.00%	100 €	100 €	- €	- €
NINA SIMONE	100 €	- €	80.00%	80 €	80 €	- €	- €
FILIALES	CAPITAL	RESERVES ET RAN	QP DE DETENTION	VALEUR BRUTE DES	VALEUR NETTE DES	CA HT DU DERNIER	RESULTAT DU DERNIER EX.

UNITI
73 BOULEVARD HAUSSMANN 75008 PARIS

				TITRES DETENUS	TITRES DETENUS	EX. CLOS	CLOS
OIKODOME	100 €	-117 892 €	100.00%	100 €	100 €	- €	- 260 340 €
OUSSEA	100 €	- 1 095 704 €	100.00%	100 €	100 €	- €	18 014 €
PACA DEVELOPPEMENT	2 000 €	918 €	51.00%	1 020 €	1 020 €	6 800 €	387 €
PIBRAC PARC	200 €	- 143 986 €	99.50%	199 €	199 €	6 260 €	- 56 378 €
PIERRE ET MARIE CURIE	100 €	- 501 676 €	100.00%	409 000 €	409 000 €	- €	- €
PREMIERE PIERRE	7 622 €	2 974 695 €	75.00%	6 638 945 €	6 638 945 €	690 816 €	- 335 306 €
PROJECT DEV	2 000 €	- 13 038 €	51.00%	1 020 €	1 020 €	- €	- 6 507 €
PYRAMIS	100 €	-162 009 €	100.00%	100 €	100 €	- €	- €
RANGUEIL 103	100 €	280 207 €	65.00%	65 €	65 €	- €	- 295 955 €
RESIDENCE DESTINY	100 €	- 443 €	100.00%	100 €	100 €	- €	- 83 €
RESIDENCE DIEGO	100 €	18 275 €	100.00%	100 €	100 €	- €	- 5 964 €
RESIDENCE LES CAMELIAS	100 €	- 992 173 €	100.00%	100 €	100 €	- €	- 42 937 €
RESIDENCE SAINT JULIEN	100 €	- 839 424 €	100.00%	100 €	100 €	- €	753 213 €
SAINT OMER	100 €	- €	51.00%	51 €	51 €	- €	- €
SAINTE CROIX	1 000 €	- €	51.00%	510 €	510 €	- €	- 1 370 €
SENAS ALPILLE	100 €	- 993 087 €	100.00%	100 €	100 €	- €	- €
SEQUOIA	230 €	2 482 873 €	100.00%	100 €	100 €	- €	- 425 €
SOLEIADE	2 000 €	- 47 162 €	51.00%	1 020 €	1 020 €	- €	- 56 235 €
SYMBIOSE	100 €	179 681 €	100.00%	100 €	100 €	- €	- 20 359 €
TOULON ESTEREL	100 €	2 628 580 €	100.00%	100 €	100 €	- €	- 24 526 €
TOULON VISTA	2 000 €	- 202 108 €	51.00%	81 020 €	81 020 €	- €	- 105 164 €
UNITI CROISSANCE	660 000 €	207 769 €	50.00%	3 300 000 €	3 300 000 €	- €	- 118 187 €
UNITI CROISSANCE 2	2 000 000 €	120 843 €	50.00%	1 050 052 €	1 050 052 €	- €	- 30 265 €
UNITI NORD NDF	100 €	NC	100.00%	75 €	75 €	NC	NC
UNITI PERFORMANCE	100 €	29 980 €	100.00%	100 €	100 €	1 403 167 €	-196 654 €
VAR SILVER SANTE	2 000 €	- €	51.00%	1 020 €	1 020 €	23 955 €	- 90 674 €

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 2025

APPROUVES PAR LE PROCÈS-VERBAL
DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE
ET EXTRAORDINAIRE
DU 30 JUIN 2026



CERTIFIES CONFORMES

Monsieur Stéphane ORIA
Président du Conseil d'Administration

BILAN ACTIF CONSOLIDE

En milliers d'euros	Note	31 décembre 2025	31 décembre 2024
		Net	Net
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE		-	-
ACTIF IMMOBILISE			
Ecart d'acquisition	1.1	6 234	3 757
Concessions, brevets, marques & droits similaires	1.2	350	146
Autres immobilisations incorporelles	1.2	56	391
Total Immobilisations incorporelles		6 640	4 294
Autres immobilisations corporelles		112	89
Total Immobilisations corporelles	1.3	112	89
Immobilisations financières	1.4	351	335
Titres mis en équivalence		-	-
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE		7 103	4 719
ACTIF CIRCULANT			
Stocks	2	17 177	16 525
Clients et comptes rattachés	3	245 008	228 353
Autres créances et comptes de régularisation	4	50 154	48 144
Disponibilités	5	35 629	54 565
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT		347 969	347 587
TOTAL DE L'ACTIF		355 072	352 305

BILAN PASSIF CONSOLIDE

En milliers d'euros	Note	31 décembre 2025	31 décembre 2024
CAPITAUX PROPRES			
Capital social		2 537	2 537
Primes liées au capital		51 898	52 053
Actions propres		(8)	(8)
Réserves consolidées		3 855	1 044
Résultat groupe		12	2 017
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	6	58 294	57 643
INTERETS MINORITAIRES		12 768	15 902
PROVISIONS	7	244	275
DETTES			
Emprunts et dettes financières	8	101 022	99 744
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9	107 895	111 543
Autres dettes et comptes de régularisation	10	74 849	67 200
TOTAL DES DETTES		283 766	278 487
TOTAL DU PASSIF		355 072	352 305

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

En milliers d'euros	Note	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Chiffre d'affaires	11	141 218	161 440
Autres produits d'exploitation		(1 575)	(308)
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION		139 643	161 132
Achats consommés – Filiales Projet	12	(123 671)	(140 490)
Achat consommés - Holdings	12	(4 964)	(3 989)
Autres charges d'exploitation		(527)	(677)
Impôts et taxes		(210)	115
Charges de personnel	13	(5 970)	(5 405)
Dotations / Reprises aux amortissements et provisions	15	(2 276)	367
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION		(137 618)	(150 079)
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS DES ECARTS D'ACQUISITION		2 025	11 053
Amortissement des écarts d'acquisition		(383)	(315)
RESULTAT D'EXPLOITATION APRES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS DES ECARTS D'ACQUISITION		1 642	10 738
(Charges) et produits financiers	16	(2 574)	(5 354)
(Charges) et produits exceptionnels	17	0	(107)
Impôts sur les résultats	18	1 201	(1 257)
RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES		269	4 020
Quote-part de résultat des mises en équivalence		-	-
RESULTAT NET CONSOLIDE		269	4 020
Intérêts minoritaires		(257)	(2 002)
RESULTAT NET (part du groupe)		12	2 017
Résultat par action en euros	19	0,00	0,08
Résultat dilué par action en euros	19	0,00	0,08

TABEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Flux de trésorerie liés à l'activité		
Résultat net des sociétés intégrées	270	4 020
<i>Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :</i>		
Amortissements et provisions	934	703
Variation des impôts différés	(576)	575
Plus ou moins-values de cession, nettes d'impôt	0	(107)
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	628	5 191
<i>Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité :</i>		
Stocks	1 859	446
Créances d'exploitation	(15 331)	(48 753)
Dettes d'exploitation	(1 978)	24 465
= Flux net de trésorerie généré par l'activité	(14 821)	(18 652)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		
Acquisitions d'immobilisations		
<i>Incorporelles</i>	(28)	(319)
<i>Corporelles</i>	(29)	(16)
<i>Financières</i>	(22)	(39)
Cessions d'immobilisations, nettes d'impôt	16	124
Incidence des variations de périmètre	(4 763)	(0)
Dettes sur variation de périmètre	-	-
= Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(4 826)	(250)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-	-
Dividendes versés aux actionnaires minoritaires	(326)	(199)
Augmentation/Réduction de capital en numéraire de la société mère	(155)	39 970
Augmentation/Réduction de capital en numéraire des filiales	-	-
Acquisitions/cessions d'actions propres	5	14
Variations des emprunts et dettes financières divers	1 111	(13 510)
= Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	634	26 275
VARIATION DE TRESORERIE	(19 012)	7 373
Trésorerie d'ouverture	54 497	47 124
Trésorerie de clôture	35 485	54 497
VARIATION DE TRESORERIE	(19 012)	7 374

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 01.01.2024	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
Situation au 01.01.2025	2 537	52 053	(8)	1 043	2 017	57 643	15 901	73 544
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	12	12	257	270
Affectation du résultat	-	-	-	2 017	(2 017)	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	0	-	0	(326)	(326)
Augmentation de capital	-	(155)	-	-	-	(155)	1	(154)
Annulation des actions propres	-	-	-	-	-	-	-	-
Emission d'instruments de capitaux propres	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres mouvements	-	-	-	(122)	-	(122)	1	(121)
Variations de périmètre	-	-	-	917	-	917	(3 066)	(2 149)
Situation au 31.12.2025	2 537	51 898	(8)	3 855	12	58 296	12 768	71 062

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

1 – GENERALITES ET COMPARABILITE

1.1. Généralités

Crée 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 58 collaborateurs au 31 décembre 2025 et a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 141,218 millions d'euros.

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

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

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

1.2. Comparabilité

Néant.

1.3 Faits marquants

Dans un marché immobilier français en repli continu depuis 2021 et qui a atteint en 2025 un point bas de cycle, UNITI enregistre sur l'exercice écoulé un chiffre d'affaires de 141,2 millions d'euros, en repli de 12,5 % par rapport à 2024 (161,4 millions d'euros). Sa rentabilité opérationnelle EBITDA, retraitée des frais financiers liés aux projets immobiliers, s'établit à 8,8 millions d'euros, soit 6,2% du chiffre d'affaires.

Ce résultat s'inscrit dans un environnement de marché fortement dégradé, marqué par la conjonction de crises successives depuis la crise sanitaire en 2020, et combinant plusieurs facteurs défavorables : hausse des taux d'intérêt affectant la solvabilité des acquéreurs, inflation des coûts de construction pesant sur les marges, et durcissement des conditions de financement. Dans ce contexte, l'ensemble du secteur a été confronté à une contraction des volumes de logements vendus, ainsi qu'à un ralentissement des réservations et un allongement des cycles de commercialisation. La baisse du chiffre d'affaires sur l'année 2025 reflète ainsi à la fois le recul des ventes ainsi que le ralentissement de l'avancement des opérations. Elle intègre également un effet de mix moins favorable en 2025, en raison de la baisse temporaire des ventes de Résidences Services Seniors, après la forte dynamique observée entre 2020 et 2023.

Le Groupe a également franchi en juillet 2025 une étape structurante en prenant le contrôle de 65% du Groupe CONTINENTAL FONCIER, un acteur innovant de la construction bas carbone et de la filière hors site. La contribution de CONTINENTAL FONCIER au chiffre d'affaires du Groupe sur 6 mois s'est établie à 5,9 millions d'euros.

Enfin, les besoins de financement de la Société et de ses filiales ont été principalement couverts en 2025 par la trésorerie disponible au 1er janvier 2025 (35,6 millions d'euros) ainsi que la levée de nouveaux financements, principalement bancaires, dédiés au financement des opérations immobilières.

Le Groupe UNITI a fait le choix de se préparer activement à la reprise du marché immobilier, en sécurisant le développement de ses opérations sur les segments clés du logement conventionné et des résidences gérées abordables, tout en engageant un plan d'optimisation visant à renforcer son efficacité opérationnelle. Les premiers mois de 2026 confirment une amélioration de la dynamique commerciale du Groupe dans un marché appelé à se normaliser progressivement.

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 2025 :

- L'intégration proportionnelle a été retenue pour les sociétés SCI DOMAINE DE FONTENAY, LES TERRASSES DE LA MAISON BLANCHE, SCI PATIO DE SEVE et 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 2025	% d'intérêt Décembre 2024
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	50,00	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	50,00
CLAUDE MONET SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	811 892 157	100,00	100,00
CLOS D'ENGUERAND SAS 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	790 358 345	50,00	94,71
CONVERGENCE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	884 620 113	100,00	100,00
DE BELBOSC SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	833 821 697	50,10	50,10
DRAGUIGNAN ESTEREL SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	811 401 413	100,00	100,00
EGLANTINE SAS 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	805 100 492	100,00	100,00
EMERGENCE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	908 179 765	100,00	100,00
FACTORY 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	882 645 617	50,00	50,00
FLOREA 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	884 620 196	100,00	100,00
GRENADE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 617 796	100,00	100,00
GUSTAVE EIFFEL SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	811 174 366	50,00	50,00
HARMONY SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	821 064 953	100,00	50,00
HEMISPHERE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	908 243 595	50,00	50,00
HORIZON SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	919 680 025	50,00	50,00
HUGO SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	852 980 861	100,00	100,00

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2025	% d'intérêt Décembre 2024
ILOT SERENITE SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	983 225 491	100,00	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'AUBE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	840 999 080	100,00	100,00
L'AUORE 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	50,50
LE CLOS DES ROSES SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	841 002 884	50,00	50,00
LE CLOS D'ESMEE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	822 401 048	50,00	50,00

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2025	% d'intérêt Décembre 2024
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	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	100,00
LES TERRASSES DE KASSANDRA SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 586 991	100,00	100,00
L'EUCALYPTUS SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	821 611 803	100,00	100,00
L'EQUINOXE SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	983 128 059	100,00	100,00

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2025	% d'intérêt Décembre 2024
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 PARENTHÈSE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	837 746 171	50,00	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 RUE 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 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	50,00
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
AVRIL 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	948 615 083	100,00	50,00
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

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2025	% d'intérêt Décembre 2024
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	100,00	50,00
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	100,00	75,00
SCI 107 RUE DES 4 VENTS 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	800 345 761	100,00	75,50
SCI LE CASTEL 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	422 871 251	100,00	77,08
SCI DOMAINE DE FONTENAY 1 IMPASSE DE CORDOUE, 34300 ADGE	479 654 394	50,00	37,50
SCI ESPACE FOCH WILSON 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	849 951 645	100,00	75,25

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2025	% d'intérêt Décembre 2024
SCI LA CLOSERIE DU LEZ 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	851 554 337	65,00	48,75
SNC LE BELVEDERE DE FONTENAY 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	849 957 287	100,00	75,25
SCI LE WILSON 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	513 656 181	100,00	75,25
SCI LES JARDINS DU VICTORIA 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	528 394 935	100,00	75,25
SNC LES HAUTS DE PIERRE LONGUE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	921 838 421	100,00	75,25
SNC LES PORTES DE LA MER 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	838 466 324	100,00	75,25
SCI LES TERRASSES DE CAPELANE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	833 665 243	75,00	56,25
SCI LES TERRASSES DE LA MADELEINE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	840 840 169	100,00	75,25
SNC LES TERRASSES DE LA MAISON BLANCHE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	814 762 977	50,00	37,50
SCI LES TERRASSES DE LA PALME 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	524 129 822	60,00	45,00
SCCV LES TERRASSES DE LA VOIE ROMAINE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	849 037 882	-	45,00
SCCV LES TERRASSES DE L'HOTEL DE VILLE N°2 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	832 782 536	100,00	75,25
SCI LES TERRASSES DE L'HOTEL DE VILLE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	538 648 171	100,00	75,25
SCI LES TERRASSES DE L'ELIDE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	537 517 799	52,00	39,00
SCI LES TERRASSES DES CAYRETS 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	484 245 766	85,00	63,75
SCI LES TERRASSES DU CAPISCOL 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	524 717 105	100,00	75,25
SCI LES TERRASSES DU FORT 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	479 726 275	55,00	41,25
SCI LES TERRASSES DU LUBERON 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	807 986 906	75,00	56,50
SCCV LES TERRASSES DU MANOIR 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	835 248 618	75,00	56,25
SCI LES TERRASSES DU PORT 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	814 763 827	80,00	60,25
SCI LES TERRASSES DU TEMPS PERDU 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	834 477 309	75,00	56,25
SCCV LES TERRASSES DU VIEUX LAMBESC 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	835 276 494	75,00	56,25
SCCV LES TORTUES 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	832 742 068	100,00	75,25
SCI LES PATIOS DE SEVE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	482 839 164	50,00	37,50
SCI QUAI CARNOT 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	479 730 095	60,00	45,00
SCI RESIDENCE DU BARRY 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	483 713 921	55,00	41,25

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2025	% d'intérêt Décembre 2024
SCI VILLA LISA 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	490 186 293	40,00	30,00
SCCV BOIRARGUES 84 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	892 040 239	50,00	37,50
SCI LES TERRASSES DE LA MARINA 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	897 761 649	100,00	75,25
LE CLOS DU MAS ROBIN 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	899 127 815	100,00	75,25
SCCV ESPACE NORIA 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	911 210 029	100,00	75,25
SCCV L'EPHEBE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	911 507 184	100,00	75,25
SCCV VILLA MONCEAU 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	911 210 094	100,00	75,25
SCI LE CLOS DES AYRES 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	981 090 327	100,00	75,25
MAGRESSOLLES 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	949 836 332	100,00	75,25
PECHBONNIEU 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	949 836 183	100,00	75,25
LES TERRASSES DES ARENES 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	949 837 447	100,00	75,25
CHEMIN DES BARRIERES 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	953 697 307	100,00	75,25
PARC DE LA DIME 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	953 749 983	51,00	38,25
HAMEAU DE FONTENAY 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	952 117 760	51,00	38,25
GREOUX ROUTE DE VINON 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	990 055 105	100,00	-
MARNAZ LA BELLE AVENTURE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	981 067 705	100,00	100,00
SAINTE-CROIX 13 UE DE LA SAUVAIE, 35000 RENNES	987 841 475	51,00	51,00
SCCV LA GAUDE 35 ALLEE DU CHARGEMENT, 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	931 995 955	50,00	50,00
SCCV SAINT OMER MADELEINES DELECROIX 310 AVENUE DU MARECHAL JUIN, 34200 SETE	937 710 861	51,00	-
CHAPELET - IRATY 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	988 061 396	100,00	-
LA LAURAGAISE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	988 061 651	75,00	-
SCCV ALES LE SUFFREN 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	942 537 085	100,00	-
SCCV LE PARC DES CIGALES 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	942 259 193	100,00	-
CONTINENTAL FONCIER 18 RUE CHRISTOPHE DE SAULX, 91310 MONTLHERY	509 322 343	64,96	-
SCCV LA LAITERIE 18 RUE CHRISTOPHE DE SAULX, 91310 MONTLHERY	927 808 931	65,31	-
SCCV MONNET 18 RUE CHRISTOPHE DE SAULX, 91310 MONTLHERY	899 909 543	65,31	-

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2025	% d'intérêt Décembre 2024
SCCV DE BESACE 18 RUE CHRISTOPHE DE SAULX, 91310 MONTLHERY	919 657 122	65,31	-
SCI LA ROCHE 18 RUE CHRISTOPHE DE SAULX, 91310 MONTLHERY	840 915 748	65,31	-
SCCV LE VIEUX CHATEAU 18 RUE CHRISTOPHE DE SAULX, 91310 MONTLHERY	879 056 745	65,31	-
SCI CARRERA 18 RUE CHRISTOPHE DE SAULX, 91310 MONTLHERY	841 475 007	65,31	-
SCCV LOUVIERS 18 RUE CHRISTOPHE DE SAULX, 91310 MONTLHERY	981 314 107	64,31	-
SCCV LE MOINE 18 RUE CHRISTOPHE DE SAULX, 91310 MONTLHERY	883 745 473	65,31	-
SCCV CAILLE 18 RUE CHRISTOPHE DE SAULX, 91310 MONTLHERY	931 713 812	65,31	-
SCCV DAUDET 18 RUE CHRISTOPHE DE SAULX, 91310 MONTLHERY	841 328 701	65,31	-
SCCV EOLE 18 RUE CHRISTOPHE DE SAULX, 91310 MONTLHERY	891 176 133	65,31	-
SCCV DES FOURNEAUX 18 RUE CHRISTOPHE DE SAULX, 91310 MONTLHERY	920 880 655	65,31	-
SCCV GOUAIX 18 RUE CHRISTOPHE DE SAULX, 91310 MONTLHERY	927 811 406	65,31	-
SCI LE LAVOIR 18 RUE CHRISTOPHE DE SAULX, 91310 MONTLHERY	751 414 814	65,31	-
SCCV LEON 18 RUE CHRISTOPHE DE SAULX, 91310 MONTLHERY	891 371 726	65,31	-
KILIVEA 310 AVENUE DU MARECHAL JUIN 34200 SETE	994 081 487	65,31	-
LES HORIZONS DE LATTES 310 AVENUE DU MARECHAL JUIN 34200 SETE	994 081 487	49,00	-
LE PRES D'EN HAUT 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	831 968 987	51,00	38,25
LE CLOS DES MURIERS 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	948 493 135	100,00	75,25
NINA SIMONE 310 AVENUE DU MARECHAL JUIN, 34200 SETE	992 458 869	80,00	-
LUNEL DE LATTRE DE TASSIGNY LUNEL, 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	990 923 922	100,00	-

3 - PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION

3.1. Dates d'arrêté des comptes

Les sociétés consolidées clôturent leurs comptes annuels le 31 décembre 2025.

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. Ecart d'acquisition

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

La société Uniti effectue, à chaque clôture des comptes, un test de dépréciation ; la valeur nette comptable de l'écart d'acquisition est comparée à sa valeur actuelle. Si sa valeur actuelle devient inférieure à sa valeur nette comptable, cette dernière est ramenée à la valeur actuelle par le biais d'une dépréciation.

3.4. Immobilisations incorporelles et corporelles

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

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

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

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

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

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

3.5. Crédit-bail

Le groupe ne retraite pas les contrats de crédit-bail dans ses comptes consolidés. Les impacts sur le Groupe ne sont pas significatifs sur l'information financière présentée.

Le montant de la redevance de crédit-bail non retraité est de 398 K€ sur l'année 2025.

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 2025 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 2025			31 décembre 2024		
	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	4 265	(1 329)	2 936	3 310	(946)	2 364
CONTINENTAL FONCIER	1 905	-	1 905	-	-	-
TOTAL	7 821	(1 587)	6 234	4 960	(1 204)	3 756

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.

En juin 2025, l'acquisition complémentaire de 25 % des titres de l'entité Première Pierre a généré un écart d'acquisition complémentaire, amorti sur la durée résiduelle de l'écart d'acquisition initial, soit 7 ans.

Un écart d'acquisition provisoire a été comptabilisé à la suite de l'entrée dans le périmètre de consolidation de l'entité Continental Foncier en juillet 2025.

1.2. Immobilisations incorporelles

En milliers d'euros	Solde au 31 décembre 2024	Augmentations	Sorties	Variations de périmètre	Reclassement	Solde au 31 décembre 2025
Concessions, brevets	706	4	-	106	324	1 141
Autres immobilisations incorporelles	309	-	-	-	-	309
Immobilisations incorporelles en cours	327	23	-	-	(359)	(9)
BRUT	1 342	28	-	106	(34)	1 441
Concessions, brevets	(560)	(158)	-	(72)	-	(791)
Autres immobilisations incorporelles	(245)	-	-	-	-	(245)
AMORTISSEMENT	(805)	(158)	-	(72)	-	(1 035)
NET	537	(130)	-	34	(34)	406

1.3. Immobilisations corporelles

En milliers d'euros	Solde au 31 décembre 2024	Augmentations	Sorties	Variations de périmètre	Reclassement	Solde au 31 décembre 2025
Mobilier, matériel de bureau, informatique	165	15	-	-	-	180
Autres immobilisations corporelles	260	2	-	124	-	385
Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-	-	-
Avances et acomptes s/immo. corp.	-	12	-	3	-	15
BRUT	424	29	-	126	-	580
Mobilier, matériel de bureau, informatique	(126)	(11)	-	-	-	(137)
Autres immobilisations corporelles	(209)	(23)	-	(99)	-	(330)
AMORTISSEMENT	(335)	(34)	-	(99)	-	(467)
NET	89	(5)	-	28	-	112

1.4. Immobilisations financières

En milliers d'euros	Solde au 31 décembre 2024	Augmentations	Sorties	Variations de périmètre	Reclassement	Solde au 31 décembre 2025
Titres de participation	-	-	-	-	-	-
Prêts, cautionnements et autres créances > 1 an	277	9	(25)	10	57	329
Prêts, cautionnements et autres créances	57	13	9	-	(57)	22
BRUT	334	22	(16)	10	-	350
PROVISIONS	-	-	-	-	-	-
NET	335	22	(16)	10	-	351

NOTE 2 : Stocks d'en-cours de production

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
En-cours de production	17 253	16 562
Dépréciation sur stocks	(76)	(38)
Valeur nette stocks des en-cours	17 177	16 525

NOTE 3 : Clients et comptes rattachés

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Brut	245 244	228 588
Provisions	(235)	(235)
Total net clients et comptes rattachés	245 008	228 353

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 2025	31 décembre 2024
Créances fiscales et sociales	33 040	28 369
Impôts différés	2 918	2 056
Autres créances d'exploitation	4 777	10 597
Charges constatées d'avance	2 309	2 149
Autres créances	7 110	4 972
Total valeur brute	50 154	48 144
Provisions	-	-
Total net des autres créances et comptes de régularisation	50 154	48 144

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 2025	31 décembre 2024
Valeurs mobilières de placement	15	115
Disponibilités	35 614	54 450
Total de la trésorerie active	35 629	54 565
Concours Bancaires Courants	(78)	(1)
Intérêts courus non échus	(65)	(67)
Total de la trésorerie passive	(144)	(68)
Total trésorerie nette (Bilan)	35 485	54 497

NOTE 6 : Capitaux propres consolidés

Au 31 décembre 2025, 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 2025	31 décembre 2024
A l'ouverture de l'exercice	25 366 290	15 366 290
Augmentation de capital	-	10 000 000
Diminution de capital	-	-
A la clôture de l'exercice	25 366 290	25 366 290

NOTE 7 : Provisions

En milliers d'euros	Provisions pour pertes à terminaison	Provisions pour autres charges et litiges	Total
Situation au 31.12.2024	149	126	275
Dotations	-	74	74
Reprises utilisées	(149)	-	(149)
Reprises non utilisées	-	-	-
Variation de périmètre	-	44	44
Reclassements	-	-	-
Situation au 31.12.2025	0	244	244

NOTE 8 : Emprunts et dettes financières

- Ventilation par nature

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Emprunts obligataires	45 362	50 128
Emprunts auprès des établissements de crédit	36 037	30 624
Autres emprunts et dettes assimilées	19 542	18 988
Concours bancaires (trésorerie passive)	78	1
Dettes rattachées à des participations	3	3
Total des emprunts et des dettes financières	101 023	99 744

- Ventilation par échéance

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Emprunts et dettes à moins d'un an	35 842	45 678
Emprunts et dettes de 1 à 5 ans	64 223	50 066
Emprunts et dettes à plus de cinq ans	958	4 000
Total des emprunts et des dettes financières	101 023	99 744

NOTE 9 : Dettes fournisseurs et comptes rattachés

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Dettes fournisseurs	107 895	11 543
Total des dettes fournisseurs et comptes rattachés	107 895	111 543

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 2025	31 décembre 2024
Impôts sur les bénéfices	132	1 301
Avances et acomptes reçus sur commandes	(713)	8
Dettes fiscales et sociales	55 891	49 450
Autres dettes	13 036	7 733
Produits constatés d'avance	2 008	4 728
Impôts différés - passif	4 495	3 980
Total des autres dettes et comptes de régularisation	74 849	67 200

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 2025	31 décembre 2024
France	141 218	161 440
International	-	-
Total Chiffre d'Affaires	141 218	161 440

NOTE 12 : Achats consommés

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Autres achats et charges externes	(123 671)	(140 490)
Total des achats consommés – Filiales Projet	(123 671)	(140 490)
Rémun. d'intermédiaires & honoraires	(1 672)	(1 593)
Locations et charges locatives	(743)	(691)
Achats études & prestations de services		(648)
Primes d'assurance	(192)	(115)
Pub., publication, relations publiques	(217)	(134)
Déplacements, missions et réceptions	(368)	(218)
Autres achats et charges externes	(1 772)	(590)
Total des achats consommés – Holdings	(4 964)	(3 989)

NOTE 13 : Charges de personnel

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Salaires et traitements	(4 302)	(3 768)
Charges sociales	(1 780)	(1 634)
Participation des salariés	-	-
Autres charges de personnel	111	(3)
Total Charges de personnel	(5 970)	(5 405)

NOTE 14 : Effectifs moyens

	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Cadres	44	38
Employés	14	12
Total des effectifs	58	50

NOTE 15 : Dotations / Reprises aux amortissements et aux provisions

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Dotations aux amortissements et aux provisions		
- immobilisations incorporelles	(158)	(160)
- immobilisations corporelles	(34)	(25)
- actif circulant	(2 159)	-
- risques et charges	(74)	-
Total des dotations aux amortissements et aux provisions	(2 425)	(185)
Reprises sur amortissements et sur provisions		
- immobilisations incorporelles	-	-
- immobilisations corporelles	-	-
- actif circulant	1	552
- risques et charges	149	-
Total des reprises sur amortissements et sur provisions	149	552
Total dotations / reprises aux amortissements et aux provisions	(2 276)	367

NOTE 16 : Charges et produits financiers

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Revenus sur autres formes de participation	217	5
Produits nets sur cession VMP	(14)	-
Autres produits financiers	(99)	168
Reprises financières	-	12
Total des produits financiers (hors change)	105	209
Intérêts des emprunts et des découverts	(2 589)	(5 137)
Pertes sur créances liées à des participations	(3)	(1)
Charges nettes sur cession de VMP	-	(19)
Autres charges financières	(7)	(191)
Dotations financières	(83)	(206)
Total des charges financières (hors change)	(2 681)	(5 554)
Total des charges et produits financiers	(2 577)	(5 346)

NOTE 17 : Charges et produits exceptionnels

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Produits exceptionnels		
Autres produits exceptionnels	(0)	310
Reprises exceptionnelles	-	40
Total	0	350
Charges exceptionnelles		
Charges except sur exercices antérieurs	-	(4)
VNC des titres cédés	0	(0)
+/- value de consolidation	-	107
Autres charges exceptionnelles	-	(523)
Total	0	(456)
Résultat exceptionnel	0	(107)

NOTE 18 : Impôts sur le résultat

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

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Impôt exigible	625	(682)
Impôt différé	576	(575)
Total des impôts sur les résultats	1 201	(1 257)

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 2025	31 décembre 2024
Retraitements (méthode à l'avancement)	(7 533)	(8 027)
Retraitements (amortissement des frais d'établissement)	-	-
Activation des déficits reportables	5 892	6 082
Autres retraitements	63	21
Total des impôts différés nets	(1 577)	(1 924)

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

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
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)	269	4 020
Impôts sur les résultats	(1 201)	1 257
Charges et produits sur écarts d'acquisition	383	315
Résultat avant impôt des entreprises intégrées	(549)	5 592
Charge d'impôt théorique	(137)	1 398
- Différences permanentes	(295)	31
- Activation de déficits fiscaux antérieurs	-	-
- Déficit non activés	(484)	420
- Déficit non activés utilisés	(285)	(592)
Charge ou produit d'impôt réel	(1 202)	1 257

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 2025	31 décembre 2024
Résultat net part du groupe	12 253	2 017 053
Nombre pondéré d'actions en circulation	25 366 290	25 366 290
Résultat de base par action	0,0005	0,0795

Nombre de titres	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Actions	25 366 290	25 366 290
Actions propres	-	-
Nombre pondéré d'actions en circulation	25 366 290	25 366 290

- 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 2025	31 décembre 2024
Chiffre d'affaires	141 218	161 440
Autres produits d'exploitation	(1 575)	(308)
Achats consommés – Filiales Projet	(119 176)	(137 998)
Achat consommés - Holdings	(4 964)	(3 989)
Autres charges d'exploitation	(527)	(677)
Impôts et taxes	(210)	115
Charges de personnel	(5 970)	(5 405)
EBITDA	8 796	13 178
Dotations / Reprises aux amortissements et provisions	(2 276)	367
EBIT	6 520	13 545
(Charges) et produits financiers	(7 069)	(7 846)
(Charges) et produits exceptionnels	0	(107)
Impôts sur les résultats	1 201	(1 257)
RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES	653	4 335
Quote-part de résultat des mises en équivalence	-	-
Amortissement des écarts d'acquisitions	(383)	(315)
RESULTAT NET CONSOLIDE	269	4 020
Intérêts minoritaires	(257)	(2 002)
RESULTAT NET (part du groupe)	12	2 017

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

Au 31 décembre 2025, la variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité s'explique comme suit :

	Note	31 décembre 2025	31 décembre 2024	Flux de trésorerie	Autres variations
Stocks	2	17 177	16 525	(1 859)	2 511
(+) Clients et comptes rattachés	3	245 008	228 353	33 770	(17 115)
(+) Autres créances et comptes de régularisation	4	50 154	48 144	2 463	(453)
(-) Impôts différés actifs	4	(2 918)	(2 056)	-	(861)
Créances d'exploitation		292 245	274 440	36 234	(18 429)
(+) Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9	(107 895)	(111 543)	(11 946)	15 594
(+) Autres dettes et comptes de régularisation	10	(74 849)	(67 200)	(6 979)	(670)
(-) Impôts différés passifs	10	4 495	3 980	-	515
Dettes d'exploitation		(182 744)	(178 743)	(18 925)	15 439
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT LIE A L'ACTIVITE		126 678	112 222	15 449	(479)

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	2 231 250 €		Nantissement des titres de la société PREMIERE PIERRE
UNITI SA	2 230 000 €		Nantissement des titres de la société PREMIERE PIERRE
UNITI SA	2 026 663 €		Nantissement des titres de la société PREMIERE PIERRE
UNITI SA	5 000 000 €		Nantissement d'un produit monétaire de 1 000 000 €.
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 €	Cautiion solidaire	
SEQUOIA	2 362 000 €	Promesse unilatérale d'achat des titres détenus par l'investisseur.	
UNITI PERFORMANCE	2 399 000 €	Cautiion solidaire	
UNITI PERFORMANCE	1 600 000 €	Cautiion solidaire	
UNITI PERFORMANCE	2 150 000 €	Cautiion solidaire	
UNITI PERFORMANCE	650 000 €	Cautiion solidaire	
UNITI PERFORMANCE	1 700 000 €	Cautiion solidaire	
UNITI PERFORMANCE	3 700 000 €	Cautiion solidaire	
EGLANTINE	2 323 600 €		Privilège prêteur de denier 1 ^{er} rang
ANTARES	1 000 000 €	Cautiion personnelle et solidaire	Hypothèque sur le terrain et les constructions à édifier sur ledit terrain
HORIZON	0 €		Hypothèque en rang 1 à hauteur de 2 515 000€
MARNAZ LA BELLE AVENTURE	1 811 915 €		Affectation hypothécaire du bien futur
ANEMONE	0 €		Nantissement des créances à naître de la vente des biens dont la construction est envisagée
AVRIL	585 989 €		Nantissement des créances à naître de la vente des biens dont la construction est envisagée
OIKODOME	1 000 000 €	Cautiion solidaire	
OIKODOME	1 491 000 €	Cautiion solidaire	
OIKODOME	872 000 €	Cautiion solidaire	
UNITI CROISSANCE 2	20 000 000 €		Nantissement des titres en garantie de l'emprunt souscrit auprès de Silver Holding SAS.*

(*) Au 31 décembre 2025, le montant des tirages réalisés s'établit à 13,2 m€ (principal).

NOTE 23 : Dirigeants

Rémunération des dirigeants

La rémunération des mandataires sociaux et des membres des organes d'administration et de direction au titre des fonctions qu'ils occupent dans le groupe n'est pas communiquée dans la mesure où cela conduirait à divulguer indirectement des rémunérations individuelles.

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

Néant.

NOTE 25 : Transactions entre parties liées

Aucune transaction avec des parties liées et pouvant influencer significativement sur la situation financière ou les résultats n'est intervenue.

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

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Audit		
Commissariat aux comptes, certifications, examen des comptes individuels et consolidés :		
- Emetteur	89	88
- Filiales intégrées globalement	38	41
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes :		
- Emetteur	-	-
- Filiales intégrées globalement	-	-
TOTAL	127	129

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 2025

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 2025

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 2025, 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 2025 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 30 avril 2026

Les commissaires aux comptes

Audit CPA
Représenté par Philippe de REVIERS

Fabrice CAILLETTE

BILAN ACTIF CONSOLIDE

En milliers d'euros	Note	31 décembre 2025	31 décembre 2024
		Net	Net
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE		-	-
ACTIF IMMOBILISE			
Ecart d'acquisition	1.1	6 234	3 757
Concessions, brevets, marques & droits similaires	1.2	350	146
Autres immobilisations incorporelles	1.2	56	391
Total Immobilisations incorporelles		6 640	4 294
Autres immobilisations corporelles		112	89
Total Immobilisations corporelles	1.3	112	89
Immobilisations financières	1.4	351	335
Titres mis en équivalence		-	-
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE		7 103	4 719
ACTIF CIRCULANT			
Stocks	2	17 177	16 525
Clients et comptes rattachés	3	245 008	228 353
Autres créances et comptes de régularisation	4	50 154	48 144
Disponibilités	5	35 629	54 565
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT		347 969	347 587
TOTAL DE L'ACTIF		355 072	352 305

BILAN PASSIF CONSOLIDE

En milliers d'euros	Note	31 décembre 2025	31 décembre 2024
CAPITAUX PROPRES			
Capital social		2 537	2 537
Primes liées au capital		51 898	52 053
Actions propres		(8)	(8)
Réserves consolidées		3 855	1 044
Résultat groupe		12	2 017
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	6	58 294	57 643
INTERETS MINORITAIRES		12 768	15 902
PROVISIONS	7	244	275
DETTES			
Emprunts et dettes financières	8	101 022	99 744
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9	107 895	111 543
Autres dettes et comptes de régularisation	10	74 849	67 200
TOTAL DES DETTES		283 766	278 487
TOTAL DU PASSIF		355 072	352 305

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

En milliers d'euros	Note	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Chiffre d'affaires	11	141 218	161 440
Autres produits d'exploitation		(1 575)	(308)
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION		139 643	161 132
Achats consommés – Filiales Projet	12	(123 671)	(140 490)
Achat consommés - Holdings	12	(4 964)	(3 989)
Autres charges d'exploitation		(527)	(677)
Impôts et taxes		(210)	115
Charges de personnel	13	(5 970)	(5 405)
Dotations / Reprises aux amortissements et provisions	15	(2 276)	367
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION		(137 618)	(150 079)
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS DES ECARTS D'ACQUISITION		2 025	11 053
Amortissement des écarts d'acquisition		(383)	(315)
RESULTAT D'EXPLOITATION APRES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS DES ECARTS D'ACQUISITION		1 642	10 738
(Charges) et produits financiers	16	(2 574)	(5 354)
(Charges) et produits exceptionnels	17	0	(107)
Impôts sur les résultats	18	1 201	(1 257)
RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES		269	4 020
Quote-part de résultat des mises en équivalence		-	-
RESULTAT NET CONSOLIDE		269	4 020
Intérêts minoritaires		(257)	(2 002)
RESULTAT NET (part du groupe)		12	2 017
Résultat par action en euros	19	0,00	0,08
Résultat dilué par action en euros	19	0,00	0,08

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Flux de trésorerie liés à l'activité		
Résultat net des sociétés intégrées	270	4 020
<i>Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :</i>		
Amortissements et provisions	934	703
Variation des impôts différés	(576)	575
Plus ou moins-values de cession, nettes d'impôt	0	(107)
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	628	5 191
<i>Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité :</i>		
Stocks	1 859	446
Créances d'exploitation	(15 331)	(48 753)
Dettes d'exploitation	(1 978)	24 465
= Flux net de trésorerie généré par l'activité	(14 821)	(18 652)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		
Acquisitions d'immobilisations		
<i>Incorporelles</i>	(28)	(319)
<i>Corporelles</i>	(29)	(16)
<i>Financières</i>	(22)	(39)
Cessions d'immobilisations, nettes d'impôt	16	124
Incidence des variations de périmètre	(4 763)	(0)
Dettes sur variation de périmètre	-	-
= Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(4 826)	(250)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-	-
Dividendes versés aux actionnaires minoritaires	(326)	(199)
Augmentation/Réduction de capital en numéraire de la société mère	(155)	39 970
Augmentation/Réduction de capital en numéraire des filiales	-	-
Acquisitions/cessions d'actions propres	5	14
Variations des emprunts et dettes financières divers	1 111	(13 510)
= Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	634	26 275
VARIATION DE TRESORERIE	(19 012)	7 373
Trésorerie d'ouverture	54 497	47 124
Trésorerie de clôture	35 485	54 497
VARIATION DE TRESORERIE	(19 012)	7 374

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 01.01.2024	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
Situation au 01.01.2025	2 537	52 053	(8)	1 043	2 017	57 643	15 901	73 544
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	12	12	257	270
Affectation du résultat	-	-	-	2 017	(2 017)	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	0	-	0	(326)	(326)
Augmentation de capital	-	(155)	-	-	-	(155)	1	(154)
Annulation des actions propres	-	-	-	-	-	-	-	-
Emission d'instruments de capitaux propres	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres mouvements	-	-	-	(122)	-	(122)	1	(121)
Variations de périmètre	-	-	-	917	-	917	(3 066)	(2 149)
Situation au 31.12.2025	2 537	51 898	(8)	3 855	12	58 296	12 768	71 062

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

1 – GENERALITES ET COMPARABILITE

1.1. Généralités

Crée 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 58 collaborateurs au 31 décembre 2025 et a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 141,218 millions d'euros.

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

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

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

1.2. Comparabilité

Néant.

1.3 Faits marquants

Dans un marché immobilier français en repli continu depuis 2021 et qui a atteint en 2025 un point bas de cycle, UNITI enregistre sur l'exercice écoulé un chiffre d'affaires de 141,2 millions d'euros, en repli de 12,5 % par rapport à 2024 (161,4 millions d'euros). Sa rentabilité opérationnelle EBITDA, retraitée des frais financiers liés aux projets immobiliers, s'établit à 8,8 millions d'euros, soit 6,2% du chiffre d'affaires.

Ce résultat s'inscrit dans un environnement de marché fortement dégradé, marqué par la conjonction de crises successives depuis la crise sanitaire en 2020, et combinant plusieurs facteurs défavorables : hausse des taux d'intérêt affectant la solvabilité des acquéreurs, inflation des coûts de construction pesant sur les marges, et durcissement des conditions de financement. Dans ce contexte, l'ensemble du secteur a été confronté à une contraction des volumes de logements vendus, ainsi qu'à un ralentissement des réservations et un allongement des cycles de commercialisation. La baisse du chiffre d'affaires sur l'année 2025 reflète ainsi à la fois le recul des ventes ainsi que le ralentissement de l'avancement des opérations. Elle intègre également un effet de mix moins favorable en 2025, en raison de la baisse temporaire des ventes de Résidences Services Seniors, après la forte dynamique observée entre 2020 et 2023.

Le Groupe a également franchi en juillet 2025 une étape structurante en prenant le contrôle de 65% du Groupe CONTINENTAL FONCIER, un acteur innovant de la construction bas carbone et de la filière hors site. La contribution de CONTINENTAL FONCIER au chiffre d'affaires du Groupe sur 6 mois s'est établie à 5,9 millions d'euros.

Enfin, les besoins de financement de la Société et de ses filiales ont été principalement couverts en 2025 par la trésorerie disponible au 1er janvier 2025 (35,6 millions d'euros) ainsi que la levée de nouveaux financements, principalement bancaires, dédiés au financement des opérations immobilières.

Le Groupe UNITI a fait le choix de se préparer activement à la reprise du marché immobilier, en sécurisant le développement de ses opérations sur les segments clés du logement conventionné et des résidences gérées abordables, tout en engageant un plan d'optimisation visant à renforcer son efficacité opérationnelle. Les premiers mois de 2026 confirment une amélioration de la dynamique commerciale du Groupe dans un marché appelé à se normaliser progressivement.

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 2025 :

- L'intégration proportionnelle a été retenue pour les sociétés SCI DOMAINE DE FONTENAY, LES TERRASSES DE LA MAISON BLANCHE, SCI PATIO DE SEVE et 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 2025	% d'intérêt Décembre 2024
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	50,00	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	50,00
CLAUDE MONET SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	811 892 157	100,00	100,00
CLOS D'ENGUERAND SAS 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	790 358 345	50,00	94,71
CONVERGENCE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	884 620 113	100,00	100,00
DE BELBOSC SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	833 821 697	50,10	50,10
DRAGUIGNAN ESTEREL SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	811 401 413	100,00	100,00
EGLANTINE SAS 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	805 100 492	100,00	100,00
EMERGENCE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	908 179 765	100,00	100,00
FACTORY 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	882 645 617	50,00	50,00
FLOREA 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	884 620 196	100,00	100,00
GRENADE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 617 796	100,00	100,00
GUSTAVE EIFFEL SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	811 174 366	50,00	50,00
HARMONY SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	821 064 953	100,00	50,00
HEMISPHERE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	908 243 595	50,00	50,00
HORIZON SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	919 680 025	50,00	50,00
HUGO SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	852 980 861	100,00	100,00

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2025	% d'intérêt Décembre 2024
ILOT SERENITE SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	983 225 491	100,00	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'AUBE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	840 999 080	100,00	100,00
L'AUORE 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	50,50
LE CLOS DES ROSES SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	841 002 884	50,00	50,00
LE CLOS D'ESMEE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	822 401 048	50,00	50,00

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2025	% d'intérêt Décembre 2024
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	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	100,00
LES TERRASSES DE KASSANDRA SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	819 586 991	100,00	100,00
L'EUCALYPTUS SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	821 611 803	100,00	100,00
L'EQUINOXE SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	983 128 059	100,00	100,00

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2025	% d'intérêt Décembre 2024
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 PARENTHÈSE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	837 746 171	50,00	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 RUE 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 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	50,00
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
AVRIL 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	948 615 083	100,00	50,00
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

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2025	% d'intérêt Décembre 2024
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	100,00	50,00
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	100,00	75,00
SCI 107 RUE DES 4 VENTS 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	800 345 761	100,00	75,50
SCI LE CASTEL 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	422 871 251	100,00	77,08
SCI DOMAINE DE FONTENAY 1 IMPASSE DE CORDOUE, 34300 ADGE	479 654 394	50,00	37,50
SCI ESPACE FOCH WILSON 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	849 951 645	100,00	75,25

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2025	% d'intérêt Décembre 2024
SCI LA CLOSERIE DU LEZ 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	851 554 337	65,00	48,75
SNC LE BELVEDERE DE FONTENAY 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	849 957 287	100,00	75,25
SCI LE WILSON 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	513 656 181	100,00	75,25
SCI LES JARDINS DU VICTORIA 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	528 394 935	100,00	75,25
SNC LES HAUTS DE PIERRE LONGUE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	921 838 421	100,00	75,25
SNC LES PORTES DE LA MER 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	838 466 324	100,00	75,25
SCI LES TERRASSES DE CAPELANE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	833 665 243	75,00	56,25
SCI LES TERRASSES DE LA MADELEINE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	840 840 169	100,00	75,25
SNC LES TERRASSES DE LA MAISON BLANCHE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	814 762 977	50,00	37,50
SCI LES TERRASSES DE LA PALME 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	524 129 822	60,00	45,00
SCCV LES TERRASSES DE LA VOIE ROMAINE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	849 037 882	-	45,00
SCCV LES TERRASSES DE L'HOTEL DE VILLE N°2 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	832 782 536	100,00	75,25
SCI LES TERRASSES DE L'HOTEL DE VILLE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	538 648 171	100,00	75,25
SCI LES TERRASSES DE L'ELIDE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	537 517 799	52,00	39,00
SCI LES TERRASSES DES CAYRETS 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	484 245 766	85,00	63,75
SCI LES TERRASSES DU CAPISCOL 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	524 717 105	100,00	75,25
SCI LES TERRASSES DU FORT 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	479 726 275	55,00	41,25
SCI LES TERRASSES DU LUBERON 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	807 986 906	75,00	56,50
SCCV LES TERRASSES DU MANOIR 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	835 248 618	75,00	56,25
SCI LES TERRASSES DU PORT 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	814 763 827	80,00	60,25
SCI LES TERRASSES DU TEMPS PERDU 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	834 477 309	75,00	56,25
SCCV LES TERRASSES DU VIEUX LAMBESC 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	835 276 494	75,00	56,25
SCCV LES TORTUES 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	832 742 068	100,00	75,25
SCI LES PATIOS DE SEVE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	482 839 164	50,00	37,50
SCI QUAI CARNOT 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	479 730 095	60,00	45,00
SCI RESIDENCE DU BARRY 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	483 713 921	55,00	41,25

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2025	% d'intérêt Décembre 2024
SCI VILLA LISA 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	490 186 293	40,00	30,00
SCCV BOIRARGUES 84 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	892 040 239	50,00	37,50
SCI LES TERRASSES DE LA MARINA 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	897 761 649	100,00	75,25
LE CLOS DU MAS ROBIN 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	899 127 815	100,00	75,25
SCCV ESPACE NORIA 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	911 210 029	100,00	75,25
SCCV L'EPHEBE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	911 507 184	100,00	75,25
SCCV VILLA MONCEAU 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	911 210 094	100,00	75,25
SCI LE CLOS DES AYRES 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	981 090 327	100,00	75,25
MAGRESSOLLES 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	949 836 332	100,00	75,25
PECHBONNIEU 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	949 836 183	100,00	75,25
LES TERRASSES DES ARENES 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	949 837 447	100,00	75,25
CHEMIN DES BARRIERES 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	953 697 307	100,00	75,25
PARC DE LA DIME 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	953 749 983	51,00	38,25
HAMEAU DE FONTENAY 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	952 117 760	51,00	38,25
GREOUX ROUTE DE VINON 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	990 055 105	100,00	-
MARNAZ LA BELLE AVENTURE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	981 067 705	100,00	100,00
SAINTE-CROIX 13 UE DE LA SAUVAIE, 35000 RENNES	987 841 475	51,00	51,00
SCCV LA GAUDE 35 ALLEE DU CHARGEMENT, 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	931 995 955	50,00	50,00
SCCV SAINT OMER MADELEINES DELECROIX 310 AVENUE DU MARECHAL JUIN, 34200 SETE	937 710 861	51,00	-
CHAPELET - IRATY 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	988 061 396	100,00	-
LA LAURAGAISE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	988 061 651	75,00	-
SCCV ALES LE SUFFREN 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	942 537 085	100,00	-
SCCV LE PARC DES CIGALES 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	942 259 193	100,00	-
CONTINENTAL FONCIER 18 RUE CHRISTOPHE DE SAULX, 91310 MONTLHERY	509 322 343	64,96	-
SCCV LA LAITERIE 18 RUE CHRISTOPHE DE SAULX, 91310 MONTLHERY	927 808 931	65,31	-
SCCV MONNET 18 RUE CHRISTOPHE DE SAULX, 91310 MONTLHERY	899 909 543	65,31	-

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2025	% d'intérêt Décembre 2024
SCCV DE BESACE 18 RUE CHRISTOPHE DE SAULX, 91310 MONTLHERY	919 657 122	65,31	-
SCI LA ROCHE 18 RUE CHRISTOPHE DE SAULX, 91310 MONTLHERY	840 915 748	65,31	-
SCCV LE VIEUX CHATEAU 18 RUE CHRISTOPHE DE SAULX, 91310 MONTLHERY	879 056 745	65,31	-
SCI CARRERA 18 RUE CHRISTOPHE DE SAULX, 91310 MONTLHERY	841 475 007	65,31	-
SCCV LOUVIERS 18 RUE CHRISTOPHE DE SAULX, 91310 MONTLHERY	981 314 107	64,31	-
SCCV LE MOINE 18 RUE CHRISTOPHE DE SAULX, 91310 MONTLHERY	883 745 473	65,31	-
SCCV CAILLE 18 RUE CHRISTOPHE DE SAULX, 91310 MONTLHERY	931 713 812	65,31	-
SCCV DAUDET 18 RUE CHRISTOPHE DE SAULX, 91310 MONTLHERY	841 328 701	65,31	-
SCCV EOLE 18 RUE CHRISTOPHE DE SAULX, 91310 MONTLHERY	891 176 133	65,31	-
SCCV DES FOURNEAUX 18 RUE CHRISTOPHE DE SAULX, 91310 MONTLHERY	920 880 655	65,31	-
SCCV GOUAIX 18 RUE CHRISTOPHE DE SAULX, 91310 MONTLHERY	927 811 406	65,31	-
SCI LE LAVOIR 18 RUE CHRISTOPHE DE SAULX, 91310 MONTLHERY	751 414 814	65,31	-
SCCV LEON 18 RUE CHRISTOPHE DE SAULX, 91310 MONTLHERY	891 371 726	65,31	-
KILIVEA 310 AVENUE DU MARECHAL JUIN 34200 SETE	994 081 487	65,31	-
LES HORIZONS DE LATTES 310 AVENUE DU MARECHAL JUIN 34200 SETE	994 081 487	49,00	-
LE PRES D'EN HAUT 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	831 968 987	51,00	38,25
LE CLOS DES MURIERS 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	948 493 135	100,00	75,25
NINA SIMONE 310 AVENUE DU MARECHAL JUIN, 34200 SETE	992 458 869	80,00	-
LUNEL DE LATTRE DE TASSIGNY LUNEL, 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	990 923 922	100,00	-

3 - PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION

3.1. Dates d'arrêté des comptes

Les sociétés consolidées clôturent leurs comptes annuels le 31 décembre 2025.

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. Ecart d'acquisition

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

La société Uniti effectue, à chaque clôture des comptes, un test de dépréciation ; la valeur nette comptable de l'écart d'acquisition est comparée à sa valeur actuelle. Si sa valeur actuelle devient inférieure à sa valeur nette comptable, cette dernière est ramenée à la valeur actuelle par le biais d'une dépréciation.

3.4. Immobilisations incorporelles et corporelles

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

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

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

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

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

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

3.5. Crédit-bail

Le groupe ne retraite pas les contrats de crédit-bail dans ses comptes consolidés. Les impacts sur le Groupe ne sont pas significatifs sur l'information financière présentée.

Le montant de la redevance de crédit-bail non retraité est de 398 K€ sur l'année 2025.

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 2025 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 2025			31 décembre 2024		
	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	4 265	(1 329)	2 936	3 310	(946)	2 364
CONTINENTAL FONCIER	1 905	-	1 905	-	-	-
TOTAL	7 821	(1 587)	6 234	4 960	(1 204)	3 756

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.

En juin 2025, l'acquisition complémentaire de 25 % des titres de l'entité Première Pierre a généré un écart d'acquisition complémentaire, amorti sur la durée résiduelle de l'écart d'acquisition initial, soit 7 ans.

Un écart d'acquisition provisoire a été comptabilisé à la suite de l'entrée dans le périmètre de consolidation de l'entité Continental Foncier en juillet 2025.

1.2. Immobilisations incorporelles

En milliers d'euros	Solde au 31 décembre 2024	Augmentations	Sorties	Variations de périmètre	Reclassement	Solde au 31 décembre 2025
Concessions, brevets	706	4	-	106	324	1 141
Autres immobilisations incorporelles	309	-	-	-	-	309
Immobilisations incorporelles en cours	327	23	-	-	(359)	(9)
BRUT	1 342	28	-	106	(34)	1 441
Concessions, brevets	(560)	(158)	-	(72)	-	(791)
Autres immobilisations incorporelles	(245)	-	-	-	-	(245)
AMORTISSEMENT	(805)	(158)	-	(72)	-	(1 035)
NET	537	(130)	-	34	(34)	406

1.3. Immobilisations corporelles

En milliers d'euros	Solde au 31 décembre 2024	Augmentations	Sorties	Variations de périmètre	Reclassement	Solde au 31 décembre 2025
Mobilier, matériel de bureau, informatique	165	15	-	-	-	180
Autres immobilisations corporelles	260	2	-	124	-	385
Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-	-	-
Avances et acomptes s/immo. corp.	-	12	-	3	-	15
BRUT	424	29	-	126	-	580
Mobilier, matériel de bureau, informatique	(126)	(11)	-	-	-	(137)
Autres immobilisations corporelles	(209)	(23)	-	(99)	-	(330)
AMORTISSEMENT	(335)	(34)	-	(99)	-	(467)
NET	89	(5)	-	28	-	112

1.4. Immobilisations financières

En milliers d'euros	Solde au 31 décembre 2024	Augmentations	Sorties	Variations de périmètre	Reclassement	Solde au 31 décembre 2025
Titres de participation	-	-	-	-	-	-
Prêts, cautionnements et autres créances > 1 an	277	9	(25)	10	57	329
Prêts, cautionnements et autres créances	57	13	9	-	(57)	22
BRUT	334	22	(16)	10	-	350
PROVISIONS	-	-	-	-	-	-
NET	335	22	(16)	10	-	351

NOTE 2 : Stocks d'en-cours de production

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
En-cours de production	17 253	16 562
Dépréciation sur stocks	(76)	(38)
Valeur nette stocks des en-cours	17 177	16 525

NOTE 3 : Clients et comptes rattachés

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Brut	245 244	228 588
Provisions	(235)	(235)
Total net clients et comptes rattachés	245 008	228 353

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 2025	31 décembre 2024
Créances fiscales et sociales	33 040	28 369
Impôts différés	2 918	2 056
Autres créances d'exploitation	4 777	10 597
Charges constatées d'avance	2 309	2 149
Autres créances	7 110	4 972
Total valeur brute	50 154	48 144
Provisions	-	-
Total net des autres créances et comptes de régularisation	50 154	48 144

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 2025	31 décembre 2024
Valeurs mobilières de placement	15	115
Disponibilités	35 614	54 450
Total de la trésorerie active	35 629	54 565
Concours Bancaires Courants	(78)	(1)
Intérêts courus non échus	(65)	(67)
Total de la trésorerie passive	(144)	(68)
Total trésorerie nette (Bilan)	35 485	54 497

NOTE 6 : Capitaux propres consolidés

Au 31 décembre 2025, 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 2025	31 décembre 2024
A l'ouverture de l'exercice	25 366 290	15 366 290
Augmentation de capital	-	10 000 000
Diminution de capital	-	-
A la clôture de l'exercice	25 366 290	25 366 290

NOTE 7 : Provisions

En milliers d'euros	Provisions pour pertes à terminaison	Provisions pour autres charges et litiges	Total
Situation au 31.12.2024	149	126	275
Dotations	-	74	74
Reprises utilisées	(149)	-	(149)
Reprises non utilisées	-	-	-
Variation de périmètre	-	44	44
Reclassements	-	-	-
Situation au 31.12.2025	0	244	244

NOTE 8 : Emprunts et dettes financières

- Ventilation par nature

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Emprunts obligataires	45 362	50 128
Emprunts auprès des établissements de crédit	36 037	30 624
Autres emprunts et dettes assimilées	19 542	18 988
Concours bancaires (trésorerie passive)	78	1
Dettes rattachées à des participations	3	3
Total des emprunts et des dettes financières	101 023	99 744

- Ventilation par échéance

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Emprunts et dettes à moins d'un an	35 842	45 678
Emprunts et dettes de 1 à 5 ans	64 223	50 066
Emprunts et dettes à plus de cinq ans	958	4 000
Total des emprunts et des dettes financières	101 023	99 744

NOTE 9 : Dettes fournisseurs et comptes rattachés

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Dettes fournisseurs	107 895	11 543
Total des dettes fournisseurs et comptes rattachés	107 895	111 543

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 2025	31 décembre 2024
Impôts sur les bénéfices	132	1 301
Avances et acomptes reçus sur commandes	(713)	8
Dettes fiscales et sociales	55 891	49 450
Autres dettes	13 036	7 733
Produits constatés d'avance	2 008	4 728
Impôts différés - passif	4 495	3 980
Total des autres dettes et comptes de régularisation	74 849	67 200

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 2025	31 décembre 2024
France	141 218	161 440
International	-	-
Total Chiffre d'Affaires	141 218	161 440

NOTE 12 : Achats consommés

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Autres achats et charges externes	(123 671)	(140 490)
Total des achats consommés – Filiales Projet	(123 671)	(140 490)
Rémun. d'intermédiaires & honoraires	(1 672)	(1 593)
Locations et charges locatives	(743)	(691)
Achats études & prestations de services		(648)
Primes d'assurance	(192)	(115)
Pub., publication, relations publiques	(217)	(134)
Déplacements, missions et réceptions	(368)	(218)
Autres achats et charges externes	(1 772)	(590)
Total des achats consommés – Holdings	(4 964)	(3 989)

NOTE 13 : Charges de personnel

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Salaires et traitements	(4 302)	(3 768)
Charges sociales	(1 780)	(1 634)
Participation des salariés	-	-
Autres charges de personnel	111	(3)
Total Charges de personnel	(5 970)	(5 405)

NOTE 14 : Effectifs moyens

	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Cadres	44	38
Employés	14	12
Total des effectifs	58	50

NOTE 15 : Dotations / Reprises aux amortissements et aux provisions

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Dotations aux amortissements et aux provisions		
- immobilisations incorporelles	(158)	(160)
- immobilisations corporelles	(34)	(25)
- actif circulant	(2 159)	-
- risques et charges	(74)	-
Total des dotations aux amortissements et aux provisions	(2 425)	(185)
Reprises sur amortissements et sur provisions		
- immobilisations incorporelles	-	-
- immobilisations corporelles	-	-
- actif circulant	1	552
- risques et charges	149	-
Total des reprises sur amortissements et sur provisions	149	552
Total dotations / reprises aux amortissements et aux provisions	(2 276)	367

NOTE 16 : Charges et produits financiers

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Revenus sur autres formes de participation	217	5
Produits nets sur cession VMP	(14)	-
Autres produits financiers	(99)	168
Reprises financières	-	12
Total des produits financiers (hors change)	105	209
Intérêts des emprunts et des découverts	(2 589)	(5 137)
Pertes sur créances liées à des participations	(3)	(1)
Charges nettes sur cession de VMP	-	(19)
Autres charges financières	(7)	(191)
Dotations financières	(83)	(206)
Total des charges financières (hors change)	(2 681)	(5 554)
Total des charges et produits financiers	(2 577)	(5 346)

NOTE 17 : Charges et produits exceptionnels

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Produits exceptionnels		
Autres produits exceptionnels	(0)	310
Reprises exceptionnelles	-	40
Total	0	350
Charges exceptionnelles		
Charges except sur exercices antérieurs	-	(4)
VNC des titres cédés	0	(0)
+/- value de consolidation	-	107
Autres charges exceptionnelles	-	(523)
Total	0	(456)
Résultat exceptionnel	0	(107)

NOTE 18 : Impôts sur le résultat

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

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Impôt exigible	625	(682)
Impôt différé	576	(575)
Total des impôts sur les résultats	1 201	(1 257)

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 2025	31 décembre 2024
Retraitements (méthode à l'avancement)	(7 533)	(8 027)
Retraitements (amortissement des frais d'établissement)	-	-
Activation des déficits reportables	5 892	6 082
Autres retraitements	63	21
Total des impôts différés nets	(1 577)	(1 924)

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

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
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)	269	4 020
Impôts sur les résultats	(1 201)	1 257
Charges et produits sur écarts d'acquisition	383	315
Résultat avant impôt des entreprises intégrées	(549)	5 592
Charge d'impôt théorique	(137)	1 398
- Différences permanentes	(295)	31
- Activation de déficits fiscaux antérieurs	-	-
- Déficit non activés	(484)	420
- Déficit non activés utilisés	(285)	(592)
Charge ou produit d'impôt réel	(1 202)	1 257

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 2025	31 décembre 2024
Résultat net part du groupe	12 253	2 017 053
Nombre pondéré d'actions en circulation	25 366 290	25 366 290
Résultat de base par action	0,0005	0,0795

Nombre de titres	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Actions	25 366 290	25 366 290
Actions propres	-	-
Nombre pondéré d'actions en circulation	25 366 290	25 366 290

- 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 2025	31 décembre 2024
Chiffre d'affaires	141 218	161 440
Autres produits d'exploitation	(1 575)	(308)
Achats consommés – Filiales Projet	(119 176)	(137 998)
Achat consommés - Holdings	(4 964)	(3 989)
Autres charges d'exploitation	(527)	(677)
Impôts et taxes	(210)	115
Charges de personnel	(5 970)	(5 405)
EBITDA	8 796	13 178
Dotations / Reprises aux amortissements et provisions	(2 276)	367
EBIT	6 520	13 545
(Charges) et produits financiers	(7 069)	(7 846)
(Charges) et produits exceptionnels	0	(107)
Impôts sur les résultats	1 201	(1 257)
RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES	653	4 335
Quote-part de résultat des mises en équivalence	-	-
Amortissement des écarts d'acquisitions	(383)	(315)
RESULTAT NET CONSOLIDE	269	4 020
Intérêts minoritaires	(257)	(2 002)
RESULTAT NET (part du groupe)	12	2 017

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

Au 31 décembre 2025, la variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité s'explique comme suit :

	Note	31 décembre 2025	31 décembre 2024	Flux de trésorerie	Autres variations
Stocks	2	17 177	16 525	(1 859)	2 511
(+) Clients et comptes rattachés	3	245 008	228 353	33 770	(17 115)
(+) Autres créances et comptes de régularisation	4	50 154	48 144	2 463	(453)
(-) Impôts différés actifs	4	(2 918)	(2 056)	-	(861)
Créances d'exploitation		292 245	274 440	36 234	(18 429)
(+) Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9	(107 895)	(111 543)	(11 946)	15 594
(+) Autres dettes et comptes de régularisation	10	(74 849)	(67 200)	(6 979)	(670)
(-) Impôts différés passifs	10	4 495	3 980	-	515
Dettes d'exploitation		(182 744)	(178 743)	(18 925)	15 439
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT LIE A L'ACTIVITE		126 678	112 222	15 449	(479)

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	2 231 250 €		Nantissement des titres de la société PREMIERE PIERRE
UNITI SA	2 230 000 €		Nantissement des titres de la société PREMIERE PIERRE
UNITI SA	2 026 663 €		Nantissement des titres de la société PREMIERE PIERRE
UNITI SA	5 000 000 €		Nantissement d'un produit monétaire de 1 000 000 €.
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 €	Cautiion solidaire	
SEQUOIA	2 362 000 €	Promesse unilatérale d'achat des titres détenus par l'investisseur.	
UNITI PERFORMANCE	2 399 000 €	Cautiion solidaire	
UNITI PERFORMANCE	1 600 000 €	Cautiion solidaire	
UNITI PERFORMANCE	2 150 000 €	Cautiion solidaire	
UNITI PERFORMANCE	650 000 €	Cautiion solidaire	
UNITI PERFORMANCE	1 700 000 €	Cautiion solidaire	
UNITI PERFORMANCE	3 700 000 €	Cautiion solidaire	
EGLANTINE	2 323 600 €		Privilège prêteur de denier 1 ^{er} rang
ANTARES	1 000 000 €	Cautiion personnelle et solidaire	Hypothèque sur le terrain et les constructions à édifier sur ledit terrain
HORIZON	0 €		Hypothèque en rang 1 à hauteur de 2 515 000€
MARNAZ LA BELLE AVENTURE	1 811 915 €		Affectation hypothécaire du bien futur
ANEMONE	0 €		Nantissement des créances à naître de la vente des biens dont la construction est envisagée
AVRIL	585 989 €		Nantissement des créances à naître de la vente des biens dont la construction est envisagée
OIKODOME	1 000 000 €	Cautiion solidaire	
OIKODOME	1 491 000 €	Cautiion solidaire	
OIKODOME	872 000 €	Cautiion solidaire	
UNITI CROISSANCE 2	20 000 000 €		Nantissement des titres en garantie de l'emprunt souscrit auprès de Silver Holding SAS.*

(*) Au 31 décembre 2025, le montant des tirages réalisés s'établit à 13,2 m€ (principal).

NOTE 23 : Dirigeants

Rémunération des dirigeants

La rémunération des mandataires sociaux et des membres des organes d'administration et de direction au titre des fonctions qu'ils occupent dans le groupe n'est pas communiquée dans la mesure où cela conduirait à divulguer indirectement des rémunérations individuelles.

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

Néant.

NOTE 25 : Transactions entre parties liées

Aucune transaction avec des parties liées et pouvant influencer significativement sur la situation financière ou les résultats n'est intervenue.

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

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Audit		
Commissariat aux comptes, certifications, examen des comptes individuels et consolidés :		
- Emetteur	89	88
- Filiales intégrées globalement	38	41
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes :		
- Emetteur	-	-
- Filiales intégrées globalement	-	-
TOTAL	127	129