

**AUDIT CPA**  
71 Avenue Victor Hugo  
75116 PARIS

Membre de la Compagnie Régionale  
des Commissaires aux comptes de Paris

**Fabrice CAILLETTE**  
ZAE de Rochebelle  
30120 AVEZE

Membre de la Compagnie Régionale  
des commissaires aux comptes de  
Montpellier-Nîmes

**UNITI**

SA au capital de 1 520 129 €

73 boulevard Haussmann

75008 PARIS

**RAPPORT  
DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

Assemblée générale d'approbation des comptes de  
l'exercice clos le 31 décembre 2022

**UNITI**

Société Anonyme au capital de 1 520 129€  
73 boulevard Haussmann  
75008 PARIS  
R.C.S. PARIS 789 821 535

---

**RAPPORT**

**DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

Assemblée générale d'approbation des comptes  
de l'exercice clos le 31 décembre 2022

---

À l'assemblée générale de la société UNITI,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## **CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

---

### **Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé**

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Cf. Annexe 1 : conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

En application de la loi, nous vous signalons que l'autorisation préalable donnée par le conseil d'administration ne comporte pas les motifs justifiant de l'intérêt de ces conventions pour la société prévus par l'article L. 225-38 du code de commerce.

### **Convention autorisée depuis la clôture**

Nous avons été avisés de la convention suivante, autorisée depuis la clôture de l'exercice écoulé, qui a fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

- Nature de la convention : Emprunt obligataire entre la société UNITI SA et un administrateur
- Dirigeant concerné : M. Bruno LECOQ, administrateur d'UNITI SA
- Souscription à un emprunt obligataire de 300 000€ le 11 avril 2023 rémunéré au taux d'intérêt de 8,5% par an. L'échéance de l'emprunt est fixée au 15 avril 2025.

En application de la loi, nous vous signalons que l'autorisation préalable donnée par le conseil d'administration ne comporte pas les motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société prévus par l'article L. 225-38 du code de commerce.

## **CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

---

### **Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé**

En application de l'article R. 225-30, du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Cf. Annexe 2 : liste des conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de la loi, nous vous signalons que le conseil d'administration n'a pas procédé à l'examen annuel des conventions conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice, prévu par l'article L. 225-40-1 du code de commerce.

Fait à Paris, le 28 avril 2023

Audit CPA

Fabrice CAILLETTE

Représenté par Philippe de Reviers

Les commissaires aux comptes

## ANNEXE 1

## CONVENTIONS 2022 autorisées à approuver

|                                 | Associés et dirigeants   | Objet et nature des conventions                  | Modalités essentielles et montant des prestations  |
|---------------------------------|--|--|--|
| <b>Convention de prestation</b> | <p><b>SASU ETS ORIA</b></p> <p>752 026 179<br/>Président : Mr Stéphane ORIA</p>                  | Prestations d'assistance à la maîtrise d'ouvrage | <p>1° Prestations de : programme détaillé des travaux, des délai d'exécution, données juridiques et techniques et d'urbanisme, pertinence du choix des terrains, négociation avec les propriétaires, prestations concourant à l'assistance de maîtrise d'ouvrage,</p> <p>2° Application à compter du <b>1er JANVIER 2022</b></p> <p>3° conditions financières : forfait mensuel de 41 666,67 ht (Avenant)</p> <p><b>4° Montant facturé pour l'exercice 500 000 € HT par ETS ORIA à UNITI</b></p> |
| <b>Convention de prestation</b> | <p><b>SAS PREMIERE PIERRE</b></p> <p>419 334 586<br/>Président : Mr Jean-Paul Claude SOMMAIN</p> | Prestations de gestion                           | <p>1° Prestations de : organisation et structuration du "groupe", direction administrative et financière, budgétaire, trésorerie, encadrement, gestion et suivi du personnel</p> <p>2° Application à compter du <b>1er octobre 2021</b></p> <p>3° conditions financières : forfait annuel et pourcentage du CA annuel</p> <p><b>4° Montant facturé pour l'exercice est de 468 500 €.</b></p>   |
| <b>Convention de prestation</b> | <p><b>SAS PREMIERE PIERRE</b></p> <p>419 334 586<br/>Président : Mr Jean-Paul Claude SOMMAIN</p> | Prestations de gestion                           | <p>1° Prestations de : apporteur d'affaires</p> <p>2° Application à compter du <b>1er octobre 2021</b></p> <p>3° conditions financières : pourcentage du chiffre d'affaires TTC des opérations apportées</p> <p><b>4° Montant facturé pour l'exercice est de 350 000 €.</b></p>  |
| <b>Convention de cession</b>    | <p><b>SAS LES TERRASSES DE CLAVEL</b></p> <p>830 873 972<br/>Président : Mr Georges BESSON</p>   | Acte de vente                                    | <p>1° Prestations de : cession d'un terrain à bâtir par la société BEGONIA</p> <p><b>2° Prix de vente : 100 000 € HT.</b></p>  |
| <b>Convention de prêt</b>       | <p><b>EURL ETABLISSEMENTS ORIA</b></p> <p>752 026 179<br/>Président : Mr Stéphane Oria</p>       | Avance en compte courant                         | <p>1° Prestations de : prêt d'actionnaire d'un montant de 4 500 k€ à Uniti</p> <p>2° conditions financières : intérêts à 11%</p> <p><b>3° Montant facturé pour l'exercice est de 57 366,95 €.</b></p>  |

## ANNEXE 2

## CONVENTIONS déjà approuvées

|                          | Associés et dirigeants concernés        | Objet et nature des conventions | Modalités essentielles et montant des prestations  |
|--------------------------|---|---------------------------------|--|
| Convention de trésorerie | L'UNION<br>Président: UNITI             | Avances de trésorerie           | 1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges<br>2° Application à compter du 19 mars 2018<br>3° Conditions avances de trésorerie : en fonction des capacités respectives d'excédents de liquidités des sociétés, pour les besoins en fonds de roulement liés à leur activité courante.<br>4° Compte-tenu de leurs liens capitalistiques et économiques, ces opérations d'avance de trésorerie sont réalisées dans l'intérêt social de chacune des sociétés signataires.<br>5° Conditions financières : taux d'intérêt légal en vigueur. Au 31 décembre 2022, le montant des avances consenties par UNITI est de 327 807,22 €.                                |
| Convention de trésorerie | LE CLOS D'ENQUERAND<br>Président: UNITI | Avances de trésorerie           | 1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges<br>2° Application à compter du <b>8 janvier 2013</b><br>3° Conditions avances de trésorerie : en fonction des capacités respectives d'excédents de liquidités des sociétés, pour les besoins en fonds de roulement liés à leur activité courante.<br>4° Compte-tenu de leurs liens capitalistiques et économiques, ces opérations d'avance de trésorerie sont réalisées dans l'intérêt social de chacune des sociétés signataires.<br>5° Conditions financières : taux d'intérêt légal en vigueur. Au 31 décembre 2022, le montant des avances consenties par le CLOS D'ENQUERAND à UNITI est de 985 308,97 €. |
| Convention de trésorerie | SEQUOIA<br>Président: UNITI             | Avances de trésorerie           | 1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges<br>2° Application à compter du <b>10 mai 2016</b><br>3° Conditions avances de trésorerie : en fonction des capacités respectives d'excédents de liquidités des sociétés, pour les besoins en fonds de roulement liés à leur activité courante.<br>4° Compte-tenu de leurs liens capitalistiques et économiques, ces opérations d'avance de trésorerie sont réalisées dans l'intérêt social de chacune des sociétés signataires.<br>5° Conditions financières : taux d'intérêt légal en vigueur. Au 31 décembre 2022, le montant des avances consenties à UNITI est de 2 294 397,42 €.                          |
| Convention de trésorerie | OREE DES PINS<br>Président: UNITI       | Avances de trésorerie           | 1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges<br>2° Application à compter du <b>10 mai 2016</b><br>3° Conditions avances de trésorerie : en fonction des capacités respectives d'excédents de liquidités des sociétés, pour les besoins en fonds de roulement liés à leur activité courante.<br>4° Compte-tenu de leurs liens capitalistiques et économiques, ces opérations d'avance de trésorerie sont réalisées dans l'intérêt social de chacune des sociétés signataires.<br>5° Conditions financières : taux d'intérêt légal en vigueur. Au 31 décembre 2022, le montant des avances consenties par UNITI est de 1 034 €.                               |
| Convention de trésorerie | LILAS<br>Président: UNITI               | Avances de trésorerie           | 1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges<br>2° Application à compter du <b>10 mai 2016</b><br>3° Conditions avances de trésorerie : en fonction des capacités respectives d'excédents de liquidités des sociétés, pour les besoins en fonds de roulement liés à leur activité courante.<br>4° Compte-tenu de leurs liens capitalistiques et économiques, ces opérations d'avance de trésorerie sont réalisées dans l'intérêt social de chacune des sociétés signataires.<br>5° Conditions financières : taux d'intérêt légal en vigueur. Au 31 décembre 2022, le montant des avances consenties à UNITI est de 382 236,82 €.                            |
| Convention de trésorerie | VERDUN<br>Président: UNITI              | Avances de trésorerie           | 1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges<br>2° Application à compter du <b>10 mai 2016</b><br>3° Conditions avances de trésorerie : en fonction des capacités respectives d'excédents de liquidités des sociétés, pour les besoins en fonds de roulement liés à leur activité courante.<br>4° Compte-tenu de leurs liens capitalistiques et économiques, ces opérations d'avance de trésorerie sont réalisées dans l'intérêt social de chacune des sociétés signataires.<br>5° Conditions financières : taux d'intérêt légal en vigueur. Au 31 décembre 2022, le montant des avances consenties par UNITI est de 656 126,36 €.                          |

|                                |   |                            |   |
|--------------------------------|---|----------------------------|---|
| Convention de trésorerie       | UNITI CROISSANCE<br>Président: UNITI                | Avances de trésorerie      | 1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges<br>2° Application à compter du <b>10 mai 2016</b><br>3° Conditions avances de trésorerie : en fonction des capacités respectives d'excédents de liquidités des sociétés, pour les besoins en fonds de roulement liés à leur activité courante.<br>4° Compte-tenu de leurs liens capitalistiques et économiques, ces opérations d'avance de trésorerie sont réalisées dans l'intérêt social de chacune des sociétés signataires.<br>5° Conditions financières : taux d'intérêt légal en vigueur. Au 31 décembre 2022, le montant des avances consenties à UNITI est de 395 251,55 €.   |
| Convention de trésorerie       | BELBOSC<br>Président: UNITI                         |                            | 1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges<br>2° Application à compter du <b>1er août 2014</b><br>3° Conditions avances de trésorerie : en fonction des capacités respectives d'excédents de liquidités des sociétés, pour les besoins en fonds de roulement liés à leur activité courante.<br>4° Compte-tenu de leurs liens capitalistiques et économiques, ces opérations d'avance de trésorerie sont réalisées dans l'intérêt social de chacune des sociétés signataires.<br>5° Conditions financières : taux d'intérêt légal en vigueur. Au 31 décembre 2022, le montant des avances consenties par UNITI est de 8 651,80 €. |
| Convention de trésorerie       | CONVERGENCE<br>Président: UNITI                     | Avances de trésorerie      | 1° Avances de trésorerie, rémunération, durée indéterminée, résiliation, indépendance des parties, adhésion, notifications, conciliation, litiges<br>2° Application à compter du <b>22 juin 2020</b><br>3° Conditions avances de trésorerie : en fonction des capacités respectives d'excédents de liquidités des sociétés, pour les besoins en fonds de roulement liés à leur activité courante.<br>4° Compte-tenu de leurs liens capitalistiques et économiques, ces opérations d'avance de trésorerie sont réalisées dans l'intérêt social de chacune des sociétés signataires.<br>5° Conditions financières : taux d'intérêt légal en vigueur. Au 31 décembre 2022, le montant des avances consenties par UNITI est de 22 268,94 €. |
| Convention de frais de gestion | GUSTAVE EIFFEL<br>Président : UNITI CROISSANCE      | Prestations de maîtrise d' | 1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maîtrise d'ouvrage<br>2° Application à compter du <b>11 mai 2015</b><br>3° conditions financières : <b>5%</b> du montant TTC de la vente VEFA et payable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux<br><b>4° Produit de 262 395,96 € HT dans les comptes d'UNITI au titre de l'exercice 2022.</b>  |
| Convention de frais de gestion | LES JARDINS D AMBRE<br>Président : UNITI CROISSANCE | Prestations de maîtrise d' | 1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maîtrise d'ouvrage<br>2° Application à compter du <b>20 avril 2016</b><br>3° conditions financières : <b>5%</b> du montant TTC de la vente VEFA et payable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux<br><b>4° Produit de 124 929 € HT dans les comptes d'UNITI au titre de l'exercice 2022.</b>   |
| Convention de frais de gestion | L'ORANGER<br>Président : UNITI CROISSANCE           | Prestations de maîtrise d' | 1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maîtrise d'ouvrage<br>2° Application à compter du <b>19 juillet 2016</b><br>3° conditions financières : <b>5%</b> du montant TTC de la vente VEFA et payable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux<br><b>4° Produit de 206 022,20 € HT dans les comptes d'UNITI au titre de l'exercice 2022.</b>  |
| Convention de frais de gestion | ECRIN<br>Président : UNITI CROISSANCE               | Prestations de maîtrise d' | 1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maîtrise d'ouvrage<br>2° Application à compter du <b>12 juin 2019</b><br>3° conditions financières : <b>5%</b> du montant TTC de la vente VEFA et payable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux<br><b>4° Produit de 57 668,12 € HT dans les comptes d'UNITI au titre de l'exercice 2022.</b>  |
| Convention de frais de gestion | ODYSSEE<br>Président : UNITI CROISSANCE             | Prestations de maîtrise d' | 1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maîtrise d'ouvrage<br>2° Application à compter du <b>11 mai 2015</b><br>3° conditions financières : <b>5%</b> du montant TTC de la vente VEFA et payable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux<br><b>4° Produit de 27 932,70 € HT dans les comptes d'UNITI au titre de l'exercice 2022.</b>   |
|                                |   |                            |   |

|                                       |   |  |  |
|---------------------------------------|---|--|--|
| <b>Convention de frais de gestion</b> | LE JARDIN DES FLEURS<br><br>Président : UNITI CROISSANCE                  | Prestations de maîtrise d'                       | 1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maîtrise d'ouvrage<br>2° Application à compter du <b>11 mai 2015</b><br>3° conditions financières : <b>5%</b> du montant TTC de la vente VEFA et payable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux<br><b>4° Produit de 117 517,58 € HT dans les comptes d'UNITI au titre de l'exercice 2022.</b>   |
| <b>Convention de frais de gestion</b> | LE CLOS DES ROSES<br><br>Président : UNITI CROISSANCE                     | Prestations de maîtrise d'                       | 1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maîtrise d'ouvrage<br>2° Application à compter du <b>11 mai 2015</b><br>3° conditions financières : <b>5%</b> du montant TTC de la vente VEFA et payable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux<br><b>4° Produit de 119 965,65 € HT dans les comptes d'UNITI au titre de l'exercice 2022.</b>   |
| <b>Convention de frais de gestion</b> | BELBOSC<br><br>Président : UNITI  | Prestations de maîtrise d'                       | 1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maîtrise d'ouvrage<br>2° Application à compter du <b>11 mai 2015</b><br>3° conditions financières : <b>7%</b> du montant TTC de la vente VEFA et payable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux<br><b>4° Produit de - 575 305,30 € HT dans les comptes d'UNITI au titre de l'exercice 2022.</b> |
| <b>Convention de frais de gestion</b> | LE GABRIEL<br><br>Président : UNITI CROISSANCE                            | Prestations de maîtrise d'                       | 1° Prestations de : création de société, études foncières, architectes Intermédiaire en VEFA, plans d'exécution, assurances et autres prestations concourant à la maîtrise d'ouvrage<br>2° Application à compter du <b>11 mai 2015</b><br>3° conditions financières : <b>5%</b> du montant TTC de la vente VEFA et payable à l'avancement avec 70 % au démarrage des travaux<br><b>4° Produit de 393 401,64 € HT dans les comptes d'UNITI au titre de l'exercice 2022.</b>   |
| <b>Convention de prestation</b>       | <b>SARL CESSI</b><br><br>381 336 478<br><br>Président : Mr Georges BESSON | Prestations de conseil et d'assistance juridique | 1° Prestations de : recherche des contrats d'assurance, mise en place de contrats cadres, gestion des sinistres, gestion des contrats,<br>2° Application à compter du <b>5 JANVIER 2014</b><br>3° conditions financières : forfait mensuel de 1 700€ ht + 20% du montant TTC des primes<br><b>4° Montant facturé pour l'exercice 39 967,20 € HT par SARL CESSI à UNITI</b>   |
| <b>Convention de prestation</b>       | <b>SARL BLG</b><br><br>813 129 459<br><br>Gérant : Mr Bruno LECOQ         | Prestations de gestion                           | 1° Prestations de : organisation et structuration du "groupe", direction administrative et financière, budgétaire, trésorerie, encadrement, gestion et suivi du personnel<br>2° Application à compter du <b>1er décembre 2021</b><br>3° conditions financières : forfait mensuel de 3000€ HT + Rémunération variable éventuelle<br><b>4° Montant facturé pour l'exercice 36 000 € HT par SARL BLG à UNITI</b>  |