



## RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2025



## SOMMAIRE

<b>1. COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS DU 1ER SEMESTRE 2025</b>	<b>1</b>
<b>2. BILAN ACTIF CONSOLIDÉ</b>	<b>6</b>
<b>3. BILAN PASSIF CONSOLIDÉ</b>	<b>7</b>
<b>4. COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ</b>	<b>8</b>
<b>5. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ</b>	<b>9</b>
<b>6. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS</b>	<b>10</b>
<b>7. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS</b>	<b>11</b>
1. Généralités et comparabilité	11
2. Principes de Consolidation	12
3. Principes Comptables et Méthodes d'évaluation	20
4. Notes sur le bilan et le compte de résultat	24
<b>8. RAPPORT D'EXAMEN LIMITÉ DES COMMISSAIRES AUX COMPTES</b>	<b>35</b>

## 1. COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS DU 1ER SEMESTRE 2025

### UNITI CONFIRME LA PERTINENCE DE SON MODÈLE DANS UN ENVIRONNEMENT ATTENTISTE ET PRÉPARE LE REBOND DU MARCHÉ

- **CHIFFRE D'AFFAIRES EN LÉGÈRE CROISSANCE : 74,3 M€ (+1,8 %)**
- **RÉSILIENCE OPÉRATIONNELLE : EBIT À 5,3 M€, SOIT 7,2 % DU CHIFFRE D'AFFAIRES**
- **EXPANSION SUR DE NOUVEAUX TERRITOIRES À FORT POTENTIEL ET DÉVELOPPEMENT VERS LE LOGEMENT BAS CARBONE**
- **STRUCTURE FINANCIÈRE ROBUSTE AVEC UN GEARING À 0,7**
- **CARNET DE COMMANDES STABLE A 1.600 M€ À FIN JUIN 2025**

Le Conseil d'administration du Groupe UNITI, promoteur immobilier de référence et spécialiste du parcours résidentiel accessible à tous, a procédé le 22 octobre 2025 à l'examen et à l'arrêté des comptes consolidés pour le premier semestre clos le 30 juin 2025.

#### Compte de résultat semestriel simplifié

Données consolidées (*) En milliers d'euros – normes françaises	30 juin 2025	30 juin 2024	Évolution
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>74 302</b>	<b>72 970</b>	<b>+1,8%</b>
<b>EBITDA retraité<sup>1</sup></b>	<b>5 328</b>	<b>6 067</b>	<b>-12,2%</b>
Taux de marge EBITDA (en %)	7,2%	8,3%	
<b>EBIT retraité<sup>2</sup></b>	<b>5 273</b>	<b>6 500</b>	<b>-18,9%</b>
Taux de marge EBIT (en %)	7,1%	8,9%	
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>1 519</b>	<b>1 713</b>	<b>-11,3%</b>
Taux de marge nette (en %)	2,0%	2,3%	

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

#### Stéphane ORIA, Fondateur Président-Directeur Général

« Dans un environnement de marché toujours très perturbé, avec une normalisation plus lente qu'anticipée, les résultats du premier semestre 2025 témoignent de la résilience d'UNITI, tant en matière d'activité que de rentabilité.

Nous avons poursuivi le déploiement de notre stratégie fondée sur l'accessibilité, l'ancrage territorial et la responsabilité sociétale, tout en renforçant notre maillage dans plusieurs zones géographiques à fort potentiel. Nous avons sécurisé de nouveaux projets et préparons l'avenir en maintenant un développement maîtrisé sur nos segments clés : le logement conventionné et les résidences gérées abordables. Cette dynamique soutient notre carnet de commandes, qui reste à un niveau historiquement élevé avec un portefeuille qualitatif d'opérations à livrer sur les prochaines années.

<sup>1</sup> et <sup>2</sup> 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 1,1 M€ au premier semestre 2025 contre 1,7 M€ au premier semestre 2024.

Réalisée en fin de semestre, la prise de contrôle de CONTINENTAL FONCIER, spécialiste des logements abordables bas carbone à ossature bois, constitue une étape stratégique majeure pour le Groupe. Cette opération renforce notre capacité à proposer des solutions de logement décarboné, en adéquation avec les attentes croissantes des collectivités locales et les politiques de développement durable des bailleurs sociaux comme des investisseurs privés.

Notre structure financière renforcée à la suite de l'augmentation de capital réalisée en fin 2024, ainsi que le soutien de nos partenaires financiers publics et privés, nous permettent d'aborder la période à venir avec sérénité

Dans un contexte attentiste à court terme, mais porteur de premiers signes positifs à moyen terme, soutenu par une demande structurelle de logements neufs toujours très forte, UNITI s'organise et prépare le rebond du marché de l'immobilier. Notre groupe demeure concentré sur son modèle de vente en bloc, particulièrement adapté aux besoins des opérateurs publics et privés, ainsi que sur le développement d'une offre de logements abordables et durables qui constitue notre priorité stratégique de long terme.

Forts de notre vision, de notre solidité opérationnelle et d'un portefeuille de projets significatif, nous abordons les prochains mois avec confiance et ambition, fidèles à notre mission : rendre le logement résidentiel abordable et durable accessible à tous. »

## 1. Résultats consolidés semestriels

### Chiffre d'affaires en hausse malgré le repli sectoriel

UNITI affiche une progression de +1,8 % de son chiffre d'affaires semestriel, à 74,3 M€, contre 73,0 M€ au premier semestre 2024. Cette performance supérieure à celle du marché traduit la bonne dynamique des opérations immobilières, notamment dans le logement conventionné, soutenue par un modèle éprouvé de vente en bloc à des investisseurs publics et privés. Le chiffre d'affaires n'intègre pas encore celui de la société CONTINENTAL FONCIER, qui sera consolidée par intégration globale à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2025.

### Des marges préservées malgré l'intensité des investissements de croissance

L'EBITDA retraité des frais financiers liés aux projets s'établit à 5,3 M€, contre 6,1 M€ un an plus tôt. Cette évolution s'explique par la stabilité de la marge brute des projets en développement et une moindre absorption des frais fixes dans un premier semestre traditionnellement moins contributif. Elle intègre également une hausse maîtrisée des charges opérationnelles, liée à l'extension du réseau d'agences sur tout le territoire, avec de nouvelles implantations en Auvergne-Rhône-Alpes (Lyon), PACA (Marseille), Sud-Ouest (Biarritz) et Bretagne (Nantes)

Les charges de structure hors amortissements et provisions s'élèvent à 5,4 M€, soit 7,3 % du chiffre d'affaires, contre 4,7 M€ (6,4 %) au premier semestre 2024. Les charges de personnel représentent 3,0 M€, en hausse de +5,1 %, reflétant le renforcement des équipes régionales et des fonctions support. Compte tenu de son modèle de vente en bloc, l'effectif moyen du Groupe au premier semestre 2025 s'établit à 53 personnes, contre 43 un an plus tôt.

Compte tenu de dotations nettes aux amortissements et provisions de 0,1 M€ (vs. reprises nettes de 0,4 M€ au S1 2024), l'EBIT retraité atteint 5,3 M€ au premier semestre 2025, soit une marge d'EBIT de 7,1 %, contre 6,5 M€ au premier semestre 2024.

Après prise en compte de charges financières de 3,6 M€ (dont 2,1 M€ liées aux opérations immobilières en cours), de produits exceptionnels de 0,8 M€, d'une charge d'impôt de 0,8 M€ et de dotations aux amortissements des écarts d'acquisition de 0,2 M€, le résultat net consolidé ressort à 1,5 M€, soit une marge nette de 2,0 % contre 2,3 % un an plus tôt.

### **Structure financière : des ressources solides pour accompagner le développement**

Les capitaux propres consolidés au 30 juin 2025 s'élèvent à 71,6 M€.

La dette financière nette atteint 50,5 M€, contre 45,2 M€ fin 2024, du fait de la baisse de la trésorerie disponible (49,0 M€ contre 54,6 M€ fin 2024) en lien avec le calendrier d'avancement des opérations immobilières.

Le ratio de gearing ressort à 0,7 au 30 juin 2025 contre 0,6 fin 2024, conférant au Groupe de solides marges de manœuvre pour poursuivre son développement.

## **2. Perspectives**

### **Un carnet de commandes de 1.600 M€ et 9 100 logements à livrer sur les quatre ans**

Au 30 juin 2025, le carnet de commandes global représente près de 9 100 logements conventionnés et gérés, pour un volume d'affaires TTC proche de 1.600 M€, à livrer au cours des quatre prochaines années. Le carnet de Continental Foncier (environ 250 M€ à fin juin 2025) viendra s'y ajouter.

### **Stratégie : préparer le rebond en capitalisant sur un modèle éprouvé**

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

Dans la perspective d'un redressement progressif du marché immobilier, le Groupe s'organise et prépare le rebond, en développant son offre immobilière et en maintenant son modèle agile et sécurisé de vente en bloc.

Son pipeline de projets demeure particulièrement solide sur les segments stratégiques du logement conventionné et du logement géré. Sur ce dernier, compte tenu de son caractère abordable, l'offre répond de manière fine aux attentes croissantes des bailleurs sociaux dont les investissements s'intensifient.

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, 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 destinées aux publics les plus fragiles (seniors, étudiants et jeunes actifs) ;
- de nouveaux relais de croissance via des montages en co-investissement et co-promotion avec des acteurs privés et publics locaux, permettant d'une part de développer l'investissement et l'ancre territorial du groupe et d'autre part, de mutualiser les apports en fonds propres et de répartir les risques ;
- et une gestion rigoureuse des coûts accompagnée d'une plus grande sélectivité des opérations et des investissements.

Des opérations de croissance externe, ciblées et complémentaires, pourraient également venir soutenir le développement.

Grâce à cette stratégie claire, UNITI continue de renforcer sa position parmi les principaux acteurs leaders du logement résidentiel abordable et durable en France.

### 3. Mise à disposition du rapport financier semestriel

Le rapport financier semestriel est disponible en téléchargement dans la rubrique Bourse du site [www.uniti-habitat.fr](http://www.uniti-habitat.fr).

### 4. À propos d'UNITI

Fondé en 2012 par Stéphane Oria, le Groupe UNITI est un acteur majeur de l'immobilier résidentiel en France. En tant que développeur et aménageur immobilier, UNITI contribue à façonner les territoires en produisant des espaces de vie de qualité, accessibles à tous, pour les collectivités locales, les bailleurs sociaux et les investisseurs institutionnels. Grâce à sa double expertise en logement conventionné et en résidentiel géré, UNITI conçoit et réalise des projets immobiliers qui anticipent les besoins en matière de mixité sociale et qui apportent une valeur ajoutée aux territoires.

UNITI s'appuie sur des partenariats stratégiques clés pour renforcer sa présence sur le marché français du logement résidentiel. Ces collaborations incluent des partenaires tels que PGIM Real Estate, CAPSSA, la société de gestion Praemia REIM, Ofi Invest Real Estate, les foncières du Crédit Agricole et de la Caisse d'Épargne, et les exploitants AQUARELIA et HUP pour répondre à la demande croissante en résidences services seniors, étudiantes et jeunes actifs.

Avec 60 collaborateurs répartis dans 12 implantations à travers le pays, UNITI a réalisé un chiffre d'affaires de 161,4 M€ en 2024. Le Groupe UNITI est coté sur Euronext Growth (ISIN : FR0012709160, code mnémonique : ALUNT).

Pour plus d'informations : [www.uniti-habitat.fr](http://www.uniti-habitat.fr)

#### Contact UNITI

Gilles AUBAGNAC  
@ : [ga@uniti-habitat.fr](mailto:ga@uniti-habitat.fr)

#### Cyril COMBE

@ : [uniti@actus.fr](mailto:uniti@actus.fr)

#### Contact Listing Sponsor

ATOUT CAPITAL, Rodolphe OSSOLA  
@ : [rodolphe.ossola@atoutcapital.com](mailto:rodolphe.ossola@atoutcapital.com)

#### Contact ACTUS

## 2. BILAN ACTIF CONSOLIDÉ

En milliers d'euros	Note	30 juin 2025	31 décembre 2024
		Net	Net
<b>CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE</b>		-	-
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>			
Ecart d'acquisition	1.1	4 555	3 757
Concessions, brevets, marques & droits similaires	1.2	141	146
Autres immobilisations incorporelles	1.2	351	391
<b>Total Immobilisations incorporelles</b>		<b>5 046</b>	<b>4 294</b>
Autres immobilisations corporelles		89	89
<b>Total Immobilisations corporelles</b>	<b>1.3</b>	<b>89</b>	<b>89</b>
Immobilisations financières	1.4	316	335
Titres mis en équivalence		-	-
<b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>		<b>5 452</b>	<b>4 719</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>			
Stocks	2	18 285	16 525
Clients et comptes rattachés	3	245 473	228 353
Autres créances et comptes de régularisation	4	51 280	48 144
Disponibilités	5	49 012	54 565
<b>TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT</b>		<b>364 049</b>	<b>347 587</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>369 500</b>	<b>352 305</b>

### 3. BILAN PASSIF CONSOLIDÉ

En milliers d'euros	Note	30 juin 2025	31 décembre 2024
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital social		2 537	2 537
Primes liées au capital		51 898	52 053
Actions propres		(4)	(8)
Réserves consolidées		2 993	1 044
Résultat groupe		927	2 017
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>	<b>6</b>	<b>58 351</b>	<b>57 643</b>
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>		<b>13 221</b>	<b>15 902</b>
<b>PROVISIONS</b>	<b>7</b>	<b>126</b>	<b>275</b>
<b>DETTES</b>			
Emprunts et dettes financières	8	99 494	99 744
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9	135 962	111 543
Autres dettes et comptes de régularisation	10	62 345	67 200
<b>TOTAL DES DETTES</b>		<b>297 801</b>	<b>278 487</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>369 500</b>	<b>352 305</b>

## 4. COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

En milliers d'euros	Note	30 juin 2025	30 juin 2024
Chiffre d'affaires	11	74 302	72 970
Autres produits d'exploitation		454	(940)
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>74 756</b>	<b>72 030</b>
Achats consommés – Filiales Projet	12	(66 045)	(63 037)
Achat consommés - Holdings	12	(2 047)	(1 734)
Autres charges d'exploitation		(357)	(71)
Impôts et taxes		(66)	(33)
Charges de personnel	13	(2 978)	(2 832)
Dotations / Reprises aux amortissements et provisions	15	(55)	434
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION</b>		<b>(71 548)</b>	<b>(67 275)</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECiations DES ECARTS D'ACQUISITION</b>		<b>3 209</b>	<b>4 755</b>
Amortissement des écarts d'acquisition		(158)	(158)
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION APRES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECiations DES ECARTS D'ACQUISITION</b>		<b>3 051</b>	<b>4 597</b>
(Charges) et produits financiers	16	(1 486)	(2 790)
(Charges) et produits exceptionnels	17	771	(169)
Impôts sur les résultats	18	(817)	75
<b>RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREGES</b>		<b>1 519</b>	<b>1 713</b>
Quote-part de résultat des mises en équivalence		-	-
<b>RESULTAT NET CONSOLIDÉ</b>		<b>1 519</b>	<b>1 713</b>
Intérêts minoritaires		(592)	(993)
<b>RESULTAT NET (part du groupe)</b>		<b>927</b>	<b>720</b>
Résultat par action en euros	19	0,04	0,05
Résultat dilué par action en euros	19	0,04	0,05

## 5. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ

En milliers d'euros	30 juin 2025	30 juin 2024
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>		
Résultat net des sociétés intégrées	1 519	1 713
<i>Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :</i>		
Amortissements et provisions	272	353
Variation des impôts différés	172	27
Plus ou moins-values de cession, nettes d'impôt	(771)	(4)
Elimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence	-	-
Autres produits et charges sans incidence trésorerie	-	-
<b>= Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>	<b>1 192</b>	<b>2 089</b>
<i>Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité :</i>		
Stocks	(212)	587
Créances d'exploitation	(20 543)	(32 185)
Dettes d'exploitation	15 802	14 983
<b>= Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>(3 761)</b>	<b>(14 526)</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>		
Acquisitions d'immobilisations		
<i>Incorporelles</i>	(4)	(178)
<i>Corporelles</i>	(14)	(8)
<i>Financières</i>	(6)	(31)
Cessions d'immobilisations, nettes d'impôt	25	125
Incidence des variations de périmètre	(1 067)	-
<b>= Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>(1 066)</b>	<b>(93)</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-	-
Dividendes versés aux associés minoritaires	(326)	(200)
Augmentation/Réduction de capital en numéraire de la société mère	(155)	-
Augmentation/Réduction de capital en numéraire des filiales	-	-
Acquisitions/cessions d'actions propres	5	
Variations des emprunts et dettes financières divers	(5 258)	(3 212)
<b>= Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>(5 734)</b>	<b>(3 411)</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>(10 561)</b>	<b>(18 030)</b>
Trésorerie d'ouverture	54 497	47 124
Trésorerie de clôture	43 936	29 094
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>(10 561)</b>	<b>(18 030)</b>

## 6. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

En milliers d'euros	Capital	Primes liées au capital	Actions propres	Réserves Consolidées	Résultat de l'exercice	Total Part Groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux Propres
<b>Situation au 01.01.2024</b>	<b>1 537</b>	<b>13 084</b>	<b>(18)</b>	<b>1 090</b>	<b>752</b>	<b>16 445</b>	<b>14 430</b>	<b>30 875</b>
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)
<b>Situation au 31.12.2024</b>	<b>2 537</b>	<b>52 053</b>	<b>(8)</b>	<b>1 043</b>	<b>2 017</b>	<b>57 643</b>	<b>15 901</b>	<b>73 544</b>
<b>Situation au 01.01.2025</b>	<b>2 537</b>	<b>52 053</b>	<b>(8)</b>	<b>1 043</b>	<b>2 017</b>	<b>57 643</b>	<b>15 901</b>	<b>73 544</b>
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	927	927	592	1 519
Affectation du résultat	-	-	-	2 017	(2 017)	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	0	-	0	(326)	(326)
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	0	0
Annulation des actions propres	-	-	4	-	-	4	-	4
Emission d'instruments de capitaux propres	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres mouvements	-	-	-	(1)	-	(1)	(935)	(936)
Variations de périmètre	-	(154)	-	(68)	-	(223)	(2 011)	(2 234)
<b>Situation au 30.06.2025</b>	<b>2 537</b>	<b>51 899</b>	<b>(4)</b>	<b>2 993</b>	<b>927</b>	<b>58 351</b>	<b>13 221</b>	<b>71 572</b>

## 7. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

### 1. Généralités et comparabilité

#### 1.1. Généralités

Crée 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.

Fort de l'expérience acquise dans le développement des projets pour l'habitat conventionné et de son expertise en matière de maîtrise des coûts de construction, UNITI a élargi son offre immobilière au marché du logement résidentiel géré en ciblant dans un premier temps le marché des Résidences Services Seniors abordables puis, plus récemment, le marché des Résidences Services pour étudiants et actifs. Veillant à se démarquer de la concurrence par une proposition de valeur accessible au plus grand nombre et alignée au pouvoir d'achat, UNITI s'appuie sur des partenariats stratégiques clés avec les exploitants AQUARELIA, gestionnaire de Résidences Services Seniors depuis plus de 30 ans, et HUP, gestionnaire de résidences Résidences Services pour étudiants et actifs.

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 53 collaborateurs au 30 juin 2025 et a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 74,3 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 environnement de marché toujours très perturbé, attentiste à court terme mais porteur de premiers signes positifs à moyen terme et soutenu par une demande structurelle de logements neufs toujours très forte, les résultats du premier semestre 2025 témoignent de la résilience du Groupe UNITI, tant en matière d'activité que de rentabilité.

Ainsi, sur le semestre écoulé, le chiffre d'affaires du Groupe UNITI s'établit à 74,3 millions d'euros, en progression (+1,8%) par rapport au premier semestre 2024 (73,0 millions d'euros) malgré le repli sectoriel. Sa rentabilité opérationnelle, EBITDA, retraitée des frais financiers liés aux projets immobiliers, s'établit à 5,3 millions d'euros, soit 7,2% du chiffre d'affaires et intègre la hausse maîtrisée des charges opérationnelles principalement liée à l'extension du réseau d'agences sur des territoires à fort potentiel de développement dont l'Auvergne-Rhône-Alpes (Lyon), les régions PACA (Marseille), Sud-Ouest (Biarritz) et Bretagne (Nantes).

Enfin, au premier semestre 2025, les besoins de financement de la Société et de ses filiales ont été principalement couverts par la trésorerie disponible au 1er janvier 2025 (54,6 millions d'euros) et la levée de nouveaux financements, principalement bancaires et dédiés au financement des opérations immobilières. Au 30 juin 2025, la dette financière nette demeure maîtrisée, s'établissant à 50,5 millions d'euros contre 45,2 millions d'euros fin 2024. A cette date, compte tenu de capitaux propres (incluant les intérêts minoritaires) de 71,6 millions d'euros, le ratio de gearing ressort à 0,7 contre 0,6 fin 2024, conférant au Groupe de solides marges de manœuvre pour poursuivre son développement.

## 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 30 juin 2025 :

- L'intégration proportionnelle a été retenue pour les sociétés SCI DOMAINE DE FONTENAY, LES TERRASSES DE LA MAISON BLANCHE, SCI PATIO DE SEVE, SCCV BOIRARGUES 84, PARENTHÈSE et LA GAUDE contrôlées de manière conjointe (détenue 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 (détenue directe ou indirecte de plus de 50% des droits de vote).

### 2.2. Liste des sociétés consolidées

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Juin 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 Juin 2025	% d'intérêt Décembre 2024
ILLOT 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'AURORE SASU (ex UNITI ACCESION) 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 Juin 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 Juin 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	49,00	49,00
MARMANDE GALERIE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	837 919 315	100,00	100,00
MILLESIME SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	919 679 795	50,00	50,00
ORPHEE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	884 628 439	100,00	100,00
OUSSEA SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	822 989 091	100,00	100,00
SCCV PROJECT DEV 132 URE LE CORBUSIER, 83130 LA GARDE	917 957 888	51,00	51,00
PIBRAC PARC SCCV 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	830 217 238	100,00	100,00
PIERRE ET MARIE CURIE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	817 544 273	100,00	100,00
PLAISANCE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	888 940 376	50,00	50,00
RANGUEIL 103 310 AV DU MAL JUIN, 34200 SETE	908 091 929	65,00	65,00
RESIDENCE CASSIOPEE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	820 430 189	50,00	50,00
RESIDENCE 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	50,00	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 Juin 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 HOCHE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	981 553 985	51,00	51,00
SCCV LIGNY RESIDENCE DU CHATEAU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	952 031 649	51,00	51,00
SCCV AVESNES LES AUBERT CŒUR DE BOURG 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	904 738 101	51,00	51,00
UNITI CROISSANCE SAS 73 BOULEVARD HAUSSMANN, 75008 PARIS	852 202 506	50,00	50,00
UNITI CROISSANCE 2 73 BOULEVARD HAUSSMANN, 75008 PARIS	917 427 460	50,00	50,00
UNITI NORD DE France SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	813 808 417	100,00	100,00
UNITI FINANCEMENT Luxembourg	-	100,00	100,00
UNITI PERFORMANCE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	882 848 542	100,00	100,00
VAR SILVER SANTE 132 RUE LE CORBUSIER 83130 LA GARDE	901 966 861	51,00	51,00
PREMIERE PIERRE 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	419 334 586	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 Juin 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
SARL LE PRES D'EN HAUT 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	831 968 987	51,00	38,25
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	60,00	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

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Juin 2025	% d'intérêt Décembre 2024
SCI RESIDENCE DU BARRY 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	483 713 921	55,00	41,25
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
LE CLOS DES MURIERS 200 AVENUE GAMBETTA, 34400 LUNEL	948 493 135	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
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 231 AVENUE DE LA REPUBLIQUE 59110 LA MADELEINE	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	835 276 494	100,00	-
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	-

### 3. Principes Comptables et Méthodes d'évaluation

#### 3.1. Dates d'arrêté des comptes

Les sociétés consolidées clôturent leurs comptes semestriels le 30 juin 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 budgétaire ou par un indicateur de l'avancement physique des travaux.

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

La marge à terminaison est déterminée par différence entre :

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

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

- Coûts de structure

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

- Frais financiers

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

- Pertes à terminaison

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

- Etudes préalables

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

### **3.3. Ecarts d'acquisition**

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

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 retrace 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 122 K€ sur le premier semestre 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 comprend l'ensemble des coûts engagés pour la réalisation des programmes qui sont comptabilisés en charges de période. Il inclut les frais financiers relatifs aux acquisitions foncières.

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

- Pertes de valeur

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

### **3.8. Crédits**

- Crédits clients

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

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

Les crédits 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 30 juin 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 résultat

### NOTE 1: Actif immobilisé

#### 1.1. Ecarts d'acquisition

En milliers d'euros	30 juin 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	(1 103)	3 162	3 310	(945)	2 365
L'UNION	(15)	15	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>5 901</b>	<b>(1 346)</b>	<b>4 555</b>	<b>4 960</b>	<b>(1 203)</b>	<b>3 757</b>

Les écarts d'acquisition correspondent à la différence constatée, à la date d'entrée d'une société dans le périmètre de consolidation, entre le coût d'acquisition de ses titres et la quote-part correspondante des capitaux propres retraités, après valorisation et affectation

aux immobilisations incorporelles, corporelles ou autres actifs ou passifs des éléments relatifs à celle-ci.

Un écart d'acquisition définitif a été déterminé à la suite de l'entrée dans le périmètre de consolidation de l'entité Première Pierre en septembre 2021. Cet écart d'acquisition est amorti sur une durée de 10 ans.

Sur le premier semestre 2025, un écart d'acquisition complémentaire a été déterminé suite au rachat de la totalité des parts sociales l'entité Première Pierre. Cet écart d'acquisition a été calculé de la manière suivante :

En milliers d'euros	30 juin 2025
Prix d'acquisition (a)	3 200
Frais d'acquisition, net d'impôts différés (b)	-
<b>Coût d'acquisition (c = a + b)</b>	<b>3 200</b>
<b>Actif net comptable acquis (d)</b>	<b>2 245</b>
<b>Ecart d'acquisition provisoire (c - d)</b>	<b>955</b>

## 1.2. Immobilisations incorporelles

En milliers d'euros	Solde au 31 décembre 2024	Augmentations	Sorties	Variations de périmètre	Reclassement	Solde au 30 juin 2025
Concessions, brevets	706	4	-	-	40	750
Autres immobilisations incorporelles	309	-	-	-	(277)	32
Immobilisations incorporelles en cours	327	-	-	-	(8)	319
<b>BRUT</b>	<b>1 342</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(245)</b>	<b>1 102</b>
Concessions, brevets	(560)	(49)	-	-	-	(610)
Autres immobilisations incorporelles	(245)	-	-	-	245	-
<b>AMORTISSEMENT</b>	<b>(805)</b>	<b>(49)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>245</b>	<b>(610)</b>
<b>NET</b>	<b>537</b>	<b>(45)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>492</b>

## 1.3. Immobilisations corporelles

En milliers d'euros	Solde au 31 décembre 2024	Augmentations	Sorties	Variations de périmètre	Reclassement	Solde au 30 juin 2025
Mobilier, matériel de bureau, informatique	165	13	-	-	-	177
Autres immobilisations corporelles	260	2	-	-	-	261
Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-	-	-
<b>BRUT</b>	<b>424</b>	<b>14</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>439</b>
Mobilier, matériel de bureau, informatique	(126)	(5)	-	-	-	(132)
Autres immobilisations corporelles	(209)	(9)	-	-	-	(218)
<b>AMORTISSEMENT</b>	<b>(335)</b>	<b>(15)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(349)</b>
<b>NET</b>	<b>89</b>	<b>(0)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>89</b>

#### 1.4. Immobilisations financières

En milliers d'euros	Solde au 31 décembre 2024	Augmentations	Sorties	Variations de périmètre	Reclassement	Solde au 30 juin 2025
Titres de participation	-	-	-	-	-	-
Prêts, cautionnements et autres créances > 1 an	277	6	(26)	-	-	257
Prêts, cautionnements et autres créances	57	-	-	-	-	57
<b>BRUT</b>	<b>334</b>	<b>6</b>	<b>(26)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>314</b>
<b>PROVISIONS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>NET</b>	<b>334</b>	<b>6</b>	<b>(26)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>314</b>

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

En milliers d'euros	30 juin 2025	31 décembre 2024
En-cours de production	18 322	16 562
Dépréciation sur stocks	(38)	(38)
<b>Valeur nette stocks des en-cours</b>	<b>18 285</b>	<b>16 525</b>

#### NOTE 3 : Clients et comptes rattachés

En milliers d'euros	30 juin 2025	31 décembre 2024
Brut	245 708	228 588
Provisions	(235)	(235)
<b>Total net clients et comptes rattachés</b>	<b>245 473</b>	<b>228 353</b>

Les échéances des créances clients et comptes rattachés sont toutes à moins d'un an.

#### NOTE 4 : Autres créances et comptes de régularisation

En milliers d'euros	30 juin 2025	31 décembre 2024
Créances fiscales et sociales	28 967	28 369
Impôts différés	1 968	2 056
Autres créances d'exploitation	13 509	10 597
Charges constatées d'avance	2 322	2 149
Autres créances	4 514	4 972
<b>Total valeur brute</b>	<b>51 280</b>	<b>48 144</b>
Provisions	-	-
<b>Total net des autres créances et comptes de régularisation</b>	<b>51 280</b>	<b>48 144</b>

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

## NOTE 5 : Valeurs mobilières de placement et disponibilités

En milliers d'euros	30 juin 2025	31 décembre 2024
Valeurs mobilières de placement	15	115
Disponibilités	48 997	54 450
<b>Total de la trésorerie active</b>	<b>49 012</b>	<b>54 565</b>
Concours Bancaires Courants	(5 000)	(1)
Intérêts courus non échus	(76)	(67)
<b>Total de la trésorerie passive</b>	<b>(5 076)</b>	<b>(68)</b>
<b>Total trésorerie nette (Bilan)</b>	<b>43 936</b>	<b>54 497</b>

## NOTE 6 : Capitaux propres consolidés

Au 30 juin 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	30 juin 2025	31 décembre 2024
<b>A l'ouverture de l'exercice</b>	<b>25 366 290</b>	<b>15 366 290</b>
Augmentation de capital	-	10 000 000
Diminution de capital	-	-
<b>A la clôture de l'exercice</b>	<b>25 366 290</b>	<b>25 366 290</b>

## NOTE 7 : Provisions

En milliers d'euros	Provisions pour pertes à terminaison	Provisions pour autres charges et litiges	Total
<b>Situation au 31.12.2024</b>	<b>149</b>	<b>126</b>	<b>275</b>
Dotations	-	-	-
Reprises utilisées	(149)	(0)	(149)
Reprises non utilisées	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	-
Reclassements	-	-	-
<b>Situation au 30.06.2025</b>	<b>0</b>	<b>126</b>	<b>126</b>

## NOTE 8 : Emprunts et dettes financières

### - Ventilation par nature

En milliers d'euros	30 juin 2025	31 décembre 2024
Emprunts obligataires	43 919	50 128
Emprunts auprès des établissements de crédit	30 112	30 624
Autres emprunts et dettes assimilées	20 460	18 988
Concours bancaires (trésorerie passive)	5 000	1
Dettes rattachées à des participations	3	3
<b>Total des emprunts et des dettes financières</b>	<b>99 494</b>	<b>99 744</b>

**- Ventilation par échéance**

En milliers d'euros	30 juin 2025	31 décembre 2024
Emprunts et dettes à moins d'un an	45 122	45 678
Emprunts et dettes de 1 à 5 ans	50 372	50 066
Emprunts et dettes à plus de cinq ans	4 000	4 000
<b>Total des emprunts et des dettes financières</b>	<b>99 494</b>	<b>99 744</b>

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

En milliers d'euros	30 juin 2025	31 décembre 2024
Dettes fournisseurs	135 963	111 541
<b>Total des dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>135 963</b>	<b>111 543</b>

Toutes les échéances des dettes fournisseurs sont à moins d'un an.

**NOTE 10 : Autres dettes et comptes de régularisation**

En milliers d'euros	30 juin 2025	31 décembre 2024
Impôts sur les bénéfices	863	1 301
Avances et acomptes reçus sur commandes	0	8
Dettes fiscales et sociales	50 168	49 450
Autres dettes	6 788	7 733
Produits constatés d'avance	462	4 728
Impôts différés - passif	4 064	3 980
<b>Total des autres dettes et comptes de régularisation</b>	<b>62 345</b>	<b>67 200</b>

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

**NOTE 11 : Chiffre d'affaires**

En milliers euros	30 juin 2025	30 juin 2024
France	74 302	72 970
International	-	-
<b>Total Chiffre d'Affaires</b>	<b>74 302</b>	<b>72 970</b>

NOTE 12 : Achats consommés

En milliers d'euros	30 juin 2025	30 juin 2024
Autres achats et charges externes	(66 045)	(63 037)
<b>Total des achats consommés – Filiales Projet</b>	<b>(66 045)</b>	<b>(63 037)</b>
Rémun. d'intermédiaires & honoraires	(822)	(929)
Locations et charges locatives	(324)	(326)
Achats études & prestations de services	(39)	
Primes d'assurance	(94)	(50)
Pub., publication, relations publiques	(87)	(57)
Déplacements, missions et réceptions	(138)	(86)
Autres achats et charges externes	(543)	(286)
<b>Total des achats consommés - Holdings</b>	<b>(2 047)</b>	<b>(1 734)</b>

NOTE 13 : Charges de personnel

En milliers d'euros	30 juin 2025	30 juin 2024
Salaires et traitements	(2 114)	(1 987)
Charges sociales	(914)	(845)
Autres charges de personnel	50	-
<b>Total Charges de personnel</b>	<b>(2 978)</b>	<b>(2 832)</b>

NOTE 14 : Effectifs moyens

	30 juin 2025	30 juin 2024
Cadres	40	37
Employés	13	6
<b>Total des effectifs</b>	<b>53</b>	<b>43</b>

NOTE 15 : Dotations / Reprises aux amortissements et aux provisions

En milliers d'euros	30 juin 2025	30 juin 2024
<b>Dotations aux amortissements et aux provisions</b>		
- immobilisations incorporelles	(49)	(68)
- immobilisations corporelles	(15)	(12)
- actif circulant	(140)	(4)
- risques et charges	-	-
<b>Total des dotations aux amortissements et aux provisions</b>	<b>(204)</b>	<b>(84)</b>
<b>Reprises sur amortissements et sur provisions</b>		
- actif circulant	-	517
- risques et charges	149	-
<b>Total des reprises sur amortissements et sur provisions</b>	<b>149</b>	<b>517</b>
<b>Total dotations / reprises aux amortissements et aux provisions</b>	<b>(55)</b>	<b>434</b>

## NOTE 16 : Charges et produits financiers

En milliers d'euros	30 juin 2025	30 juin 2024
Revenus sur autres formes de participation	164	4
Produits nets sur cession VMP	(10)	-
Autres produits financiers	99	558
Reprises financières	-	4
<b>Total des produits financiers (hors change)</b>	<b>253</b>	<b>567</b>
Intérêts des emprunts et des découverts	(1 680)	(3 106)
Autres charges financières	(9)	(125)
Dotations financières	(59)	(118)
<b>Total des charges financières (hors change)</b>	<b>(1 748)</b>	<b>(3 356)</b>
<b>Total des charges et produits financiers</b>	<b>(1 495)</b>	<b>(2 790)</b>

## NOTE 17 : Charges et produits exceptionnels

En milliers d'euros	30 juin 2025	30 juin 2024
<b>Produits exceptionnels</b>		
Autres produits exceptionnels	771	7
<b>Total</b>	<b>771</b>	<b>7</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
VNC des titres cédés	0	(1)
Autres charges exceptionnelles	-	(176)
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>(176)</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>771</b>	<b>(169)</b>

Au premier semestre 2025, un impact positif de 0,7 M€ a été enregistré en résultat exceptionnel au titre des variations de pourcentage d'intérêt dans les filiales consolidées.

## NOTE 18 : Impôts sur le résultat

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

En milliers d'euros	30 juin 2025	30 juin 2024
Impôt exigible	(645)	101
Impôt différé	(172)	(27)
<b>Total des impôts sur les résultats</b>	<b>(817)</b>	<b>75</b>

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

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

En milliers d'euros	30 juin 2025	31 décembre 2024
Retraitements (méthode à l'avancement)	(8 391)	(8 027)
Retraitements (amortissement des frais d'établissement)	-	-
Activation des déficits reportables	6 211	6 082
Autres retraitements	85	21
<b>Total des impôts différés nets</b>	<b>(2 095)</b>	<b>(1 924)</b>

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

En milliers d'euros	30 juin 2025	30 juin 2024
<b>Charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France</b>	<b>25,00%</b>	<b>25,00%</b>
Résultat net des sociétés intégrées (avant amortissement des écarts d'acquisition)	1 519	1 713
Impôts sur les résultats	817	(75)
Charges et produits sur écarts d'acquisition	158	158
<b>Résultat avant impôt des entreprises intégrées</b>	<b>2 493</b>	<b>1 796</b>
<b>Charge d'impôt théorique</b>	<b>623</b>	<b>449</b>
- Différences permanentes	(193)	32
- Activation de déficits fiscaux antérieurs	-	-
- Déficits non activés	386	(609)
- Déficits non activés utilisés	-	53
<b>Charge ou produit d'impôt réel</b>	<b>817</b>	<b>(75)</b>

**NOTE 19 : Résultat par action**

**- Résultat de base par action**

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat net part du groupe par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice.

En euros	30 juin 2025	30 juin 2024
Résultat net part du groupe	926 892	720 189
Nombre pondéré d'actions en circulation	25 366 290	15 366 290
<b>Résultat de base par action</b>	<b>0,0365</b>	<b>0,0469</b>

Nombre de titres	30 juin 2025	30 juin 2024
Actions	25 366 290	15 366 290
Actions propres	-	-
<b>Nombre pondéré d'actions en circulation</b>	<b>25 366 290</b>	<b>15 366 290</b>

**- Résultat dilué par action**

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

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

## NOTE 20 : Compte de résultat Reporting

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

En milliers d'euros	30 juin 2025	30 juin 2024
Chiffre d'affaires	74 302	72 970
Autres produits d'exploitation	454	(940)
Achats consommés – Filiales Projet	(63 981)	(61 292)
Achat consommés - Holdings	(2 047)	(1 734)
Autres charges d'exploitation	(357)	(71)
Impôts et taxes	(66)	(33)
Charges de personnel	(2 978)	(2 832)
<b>EBITDA</b>	<b>5 328</b>	<b>6 067</b>
Dotations / Reprises aux amortissements et provisions	(55)	434
<b>EBIT</b>	<b>5 273</b>	<b>6 500</b>
(Charges) et produits financiers	(3 550)	(4 535)
(Charges) et produits exceptionnels	771	(169)
Impôts sur les résultats	(817)	75
<b>RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES</b>	<b>1 676</b>	<b>1 871</b>
Quote-part de résultat des mises en équivalence	-	-
Amortissement des écarts d'acquisitions	(158)	(158)
<b>RESULTAT NET CONSOLIDE</b>	<b>1 519</b>	<b>1 713</b>
Intérêts minoritaires	(592)	(993)
<b>RESULTAT NET (part du groupe)</b>	<b>927</b>	<b>720</b>

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

Au 30 juin 2025, la variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité s'explique comme suit :

	Note	30 juin 2025	31 décembre 2024	Flux de trésorerie	Autres variations
<b>Stocks</b>	2	<b>18 285</b>	<b>16 525</b>	<b>212</b>	<b>1 548</b>
(+) Clients et comptes rattachés	3	245 473	228 353	17 120	-
(+) Autres créances et comptes de régularisation	4	51 280	48 144	3 423	(288)
(-) Impôts différés actifs	4	(1 968)	(2 056)	-	89
<b>Créances d'exploitation</b>		<b>294 784</b>	<b>274 440</b>	<b>20 543</b>	<b>(199)</b>
(+) Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9	(135 964)	(111 543)	(20 741)	(3 681)
(+) Autres dettes et comptes de régularisation	10	(62 345)	(67 200)	4 940	(84)
(-) Impôts différés passifs	10	4 064	3 980	-	84
<b>Dettes d'exploitation</b>		<b>(198 309)</b>	<b>(178 743)</b>	<b>(15 802)</b>	<b>(3 681)</b>
<b>BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT LIE A L'ACTIVITE</b>		<b>114 760</b>	<b>112 222</b>	<b>4 953</b>	<b>(2 332)</b>

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

## NOTE 22 : Engagements hors bilan

Holding :	Montant emprunté	Portée de la garantie donnée par UNITI	Portée de la garantie donnée par la holding :
UNITI SA	5 000 000 €		Nantissement du compte bancaire
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
<hr/>			
Filiales :	Montant emprunté par la filiale	Portée de la garantie donnée par UNITI	Portée de la garantie donnée par la filiale
UNITI PERFORMANCE	2 000 000 €		Caution solidaire indivisible
SEQUOIA	2 362 000 €	Promesse unilatérale d'achat des titres détenus par l'investisseur.	
UNITI PERFORMANCE	2 399 000 €		Caution solidaire indivisible
UNITI PERFORMANCE	1 600 000 €		Caution solidaire indivisible
EGLANTINE	2 323 600 €		Privilège prêteur de denier 1 <sup>er</sup> rang
ANTARES	1 500 000 €	Caution personnelle et solidaire	Hypothèque sur le terrain et les constructions à édifier sur ledit terrain
ERGOTAXIO	500 000 €	GAPD	Hypothèque sur le terrain et les constructions à édifier sur ledit terrain
MARNAZ LA BELLE AVENTURE	2 000 000 €		Affectation hypothécaire du bien futur
HORIZON	1 384 831 €		Hypothèque en rang 1 à hauteur de 2.515.000 €
OIKODOME	1 000 000 €	Caution solidaire	
OIKODOME	1 491 000 €	Caution solidaire	
OIKODOME	872 000 €	Caution solidaire	
UNITI CROISSANCE 2	20 000 000 €		Nantissement des titres en garantie de l'emprunt souscrit auprès de Silver Holding SAS. *

(\*) Au 30 juin 2025, le montant des tirages réalisés s'établit à 13,9 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

Le Groupe a réalisé le 1er juillet 2025 l'acquisition de 64,96 % du capital de la société CONTINENTAL FONCIER, opérateur spécialisé dans la conception et la réalisation de logements abordables bas carbone à ossature bois. Cette opération stratégique permet au Groupe UNITI de consolider son positionnement d'acteur du logement durable et abordable, et d'élargir son offre en réponse aux attentes environnementales des collectivités locales, des bailleurs sociaux et des investisseurs privés. Les fondateurs de CONTINENTAL FONCIER, Hervé Demeure et Alain Tricoche, conservent 35,04 % du capital et continueront à diriger l'entreprise, assurant ainsi une continuité managériale et stratégique.

#### NOTE 25 : Transactions entre parties liées

Aucune transaction avec des parties liées et pouvant influer 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	30 juin 2025	30 juin 2024
<b>Audit</b>		
Commissariat aux comptes, certifications, examen des comptes individuels et consolidés :		
- Emetteur	45	50
- Filiales intégrées globalement	13	16
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes :		
- Emetteur	-	-
- Filiales intégrées globalement	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>58</b>	<b>66</b>

## 8. RAPPORT D'EXAMEN LIMITÉ DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

### UNITI

Société Anonyme au capital de 2 536 629€  
73 boulevard Haussmann 75008 PARIS  
R.C.S. PARIS 789 821 535

**RAPPORT D'EXAMEN LIMITÉ  
DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS**

Période du 1<sup>er</sup> janvier 2025 au 30 juin 2025

Au Président du Conseil d'Administration,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société UNITI et en réponse à votre demande, nous avons effectué un examen limité des comptes consolidés semestriels de celle-ci, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier 2025 au 30 juin 2025 (ci-après « les Comptes »), tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces Comptes ont été arrêtés sous la responsabilité de votre Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les Comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des Comptes avec les règles et principes comptables français.

Fait à Paris, le 23 octobre 2025

Audit CPA

Représenté par Philippe de Reviers

Signé par Philippe De Reviers De Mauny  
Le 23 oct. 2025

Fabrice CAILLETTE

Signé par Fabrice Caillette  
Le 23 oct. 2025

Les commissaires aux comptes

 ORDRE DES EXPERTS-COMPTABLES

doc\_e4W  
bx\_Agw2lxWPx2xb

doc\_e4W  
bx\_Agw2lxWPx2xb

