

UNITI CROISSANCE 2

Société par actions simplifiée au capital de 2.000.000 euros

Siège social : 73 boulevard Haussmann

917 427 460 RCS Paris

RAPPORT DE GESTION DU PRESIDENT A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 30 JUIN 2026 SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025

Mesdames,
Messieurs les actionnaires,

Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire (« l'Assemblée ») conformément aux dispositions de la loi et des statuts de notre Société à l'effet de vous rendre compte de la gestion de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et de soumettre à votre approbation les comptes annuels et consolidés de cet exercice ainsi que les divers rapports prévus par la réglementation.

Le présent rapport de gestion a été arrêté par le Président le 29 avril 2026.

Le Commissaire aux Comptes de la Société vous donnera par ailleurs lecture de ses rapports.

Il est rappelé que l'ordre du jour soumis à la prochaine assemblée générale, convoquée en date du 30 juin 2026 est le suivant :

- Approbation des comptes annuels et des opérations de l'exercice clos le 31 décembre 2025 & Quitus au Président,
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025,
- Approbation des dépenses et charges non déductibles fiscalement visées au 4 de l'article 39 du Code général des impôts,
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025,
- Conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce,
- Pouvoirs en vue des formalités.

Dans la perspective de cette assemblée, tous les documents et pièces prévus par les textes en vigueur ont été mis à la disposition des associés dans les délais légaux.

1. ACTIVITE DE LA SOCIETE

1.1 Description de l'activité

Uniti Croissance 2 SAS (ci-après la « Société » ou « Uniti Croissance ») a été constituée en juillet 2022 dans le cadre du partenariat stratégique conclu entre Uniti SA (ci-après « Uniti »), société de promotion immobilière spécialisée dans la maîtrise d'ouvrage de programmes immobiliers résidentiels destinés à la construction de logements conventionnés et gérés, et la société Silver Holding SAS, contrôlée par le groupe PGIM Real Estate.

L'objet de la Société est de financer les phases d'études, d'acquisition foncière et de construction d'un portefeuille d'opérations préalablement identifiées et validées par les deux partenaires, vendues en bloc en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) auprès de bailleurs sociaux ou de sociétés foncières ou à la découpe pour le programme porté par la SASU MILLESIME sis sur la commune de Castelnau.

Dans le cadre de ce partenariat et de la constitution d'Uniti Croissance 2, un contrat de gestion a été conclu en juillet 2022 entre la Société et Uniti dans le cadre duquel Uniti intervient pour le compte de la Société en tant que prestataire de maîtrise d'ouvrage.

Par ailleurs, concomitamment à la conclusion de ce contrat de gestion, Uniti Croissance a conclu avec la société Silver Holding SAS un contrat de crédit selon lequel Silver Holding consent à mettre à la disposition de la Société une ligne de crédit revolving d'un montant en principal maximum de 20 millions d'euros destinée à financer une partie des coûts liés aux programmes immobiliers développés par la Société (notamment frais amont et coûts liés à l'acquisition du foncier).

1.2 Situation et évolution de l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé

1.2.1 Eléments juridiques

Périmètre juridique des filiales et participations

Au 31 décembre 2025, le groupe Uniti Croissance 2 est constitué d'Uniti Croissance 2, maison mère et de treize filiales projets.

Au cours de l'exercice 2025, le périmètre des filiales contrôlées par la Société a connu les mouvements suivants :

Le transfert vers Uniti Croissance 2, en provenance d'Uniti SA, de la société ANEMONE (SAS- SIREN 793 986 514), dont l'objet est la réalisation d'une opération de promotion immobilière à Rocbaron (83) (prise de participation à 99,90 %).

Le transfert vers Uniti Croissance 2, en provenance d'Uniti SA, de la société CLOS D'ENGUERAND (SAS - SIREN 790 358 345), dont l'objet est la réalisation d'une opération de promotion immobilière à Etampes (91) (prise de participation à 100 %).

Le transfert vers Uniti SA, en provenance d'Uniti Croissance 2, de 100% des actions de la société HARMONY (SASU - SIREN 821 064 953), dont l'objet est la réalisation d'une opération de promotion immobilière à Landivisiau (29).

Le transfert vers Uniti SA, en provenance d'Uniti Croissance 2, de 100% des actions de la société LES JARDINS DE PERSEPHONE (SASU- SIREN 982 390 429), dont l'objet est la réalisation d'une opération de promotion immobilière à Villeneuve-Saint-Georges (94).

• *Signature de VEFA durant l'exercice*

Au cours de l'exercice écoulé, la Société a conclu d'autres actes VEFA :

- Auprès d'un bailleur social portant sur la construction d'un ensemble de 123 logements d'habitation et 6 commerces à Peymeinade (06),
- Auprès d'un bailleur social portant sur la construction d'un ensemble de 56 logements d'habitation à Savigny-sur-Orge (91),
- Auprès d'un bailleur social portant sur la construction d'un ensemble de 36 logements d'habitation à Fréjus (83).

Ces VEFA représentent un chiffre d'affaires global hors taxes proche de 48 millions d'euros.

Actionnariat

Au 31 décembre 2025, le capital social de la Société s'élève à 2.000.000 euros et est composé de 100 actions ordinaires (« AO »), de 1 800 actions de préférence avec droits de vote (« ADP ») et de 100 actions de préférence sans droit de vote (« ADPSDV »), toutes d'une valeur nominale de 1.000 euros chacune.

Au 31 décembre 2025, la répartition de ces actions est la suivante et demeure inchangée par rapport au 31 décembre 2024 :

Actionnaire	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote
Uniti SA- 789 821 535	60 AO 900 ADP 40 ADPSDV	50%	50,53%
Silver Holding SAS- 851 799 551 (détenue par PGIM Real Estate)	40 AO 900 ADP 60 ADPSDV	50%	49,47%
TOTAL	2 000	100,00%	100,00%

1.2.2 Eléments opérationnels

La Société est gérée par ses administrateurs. Elle ne dispose d'aucun salarié.

La gestion opérationnelle de ses participations est opérée par la société Uniti SA, avec laquelle les relations contractuelles sont définies par le contrat de gestion conclu en juillet 2022.

Au cours de l'exercice 2025, le Groupe Uniti Croissance 2 a concrétisé quatre nouvelles ventes en VEFA bloc portant sur la construction de logements conventionnés et gérés :

- « Avril » à Sevrans (93) - vente de 44 logements locatifs sociaux et d'1 crèche ;
- « Saint Bel Tillion » à Saint-Germain-lès-Corbeil (91) - vente de 26 logements locatifs sociaux ;
- « Le Clos d'Enguérand » à Etampes (91) - vente de 31 logements locatifs sociaux et 13 logements locatifs intermédiaires ;
- « Anémone » à Rocbaron (83) - vente de 48 logements locatifs sociaux.

L'exercice 2025 a également été marqué par la livraison par la filiale « Clos du Bastion » de 40 logements locatifs sociaux localisés à Morlaix (29) au bailleur social Finistère Habitat, ainsi que par l'intégration de deux nouvelles opérations immobilières dans le périmètre de développement du Groupe, localisées respectivement à Rocbaron (83) (« Anémone » - 48 logements locatifs sociaux) et à Etampes (91) (« Le Clos d'Enguérand »). Au 31 décembre 2025, le périmètre du Groupe Uniti Croissance 2 comporte 15 sociétés de projet, toutes filiales détenues à 100 % par la Société.

Les besoins de financements associés au lancement des nouveaux programmes, à la réalisation des programmes en phase chantier ainsi qu'aux études liées à des opérations en développement ont été couverts par la ligne de crédit revolving mise à disposition par Silver Holding SAS ainsi que par la mise en place de financements bancaires.

1.3 Evénements importants survenus depuis la date de clôture de l'exercice

Néant

1.4 Activités en matière de recherche et développement

La Société n'a effectué aucune activité en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

1.5 Evolution prévisible et perspectives d'avenir

Compte tenu du fort attrait des collectivités, des investisseurs institutionnels et des bailleurs sociaux pour l'offre de logements développée par le Groupe Uniti et des moyens financiers alloués à la Société pour soutenir son développement, la Société anticipe la poursuite de ses activités à court et moyen terme avec la poursuite des programmes en phase de production chantier et le respect des calendriers.

1.6 Succursales existantes

Sans objet.

2. EXAMEN DES COMPTES ANNUELS ET CONSOLIDES- AFFECTATION DU RESULTAT

2.1 Présentation des comptes annuels et consolidés et méthodes d'évaluation retenues

Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues pour l'établissement des comptes annuels et consolidés (bilan, compte de résultat et annexe) de l'exercice clos le 31 décembre 2025 sont conformes à la réglementation en vigueur.

Les comptes annuels et consolidés portent sur l'exercice de 12 mois ouvert le 1^{er} janvier 2025 et clos le 31 décembre 2025.

2.2 Examen des comptes consolidés et résultats

Les données clés consolidées pour l'exercice écoulé sont les suivantes :

Compte de résultat consolidé (en milliers d'euros)

En milliers d'euros	31-déc-25	31-déc-24	Variation 2025/2024	%
Chiffre d'affaires	46 062	46 708	- 646	-1 %
Autres produits d'exploitation	(55)	(3)	- 52	na
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	46 007	46 705	- 698	-1 %
Achats consommés- Filiales Projet	(41 749)	(42 159)	+ 410	-1 %
Achat consommés - Holdings	(47)	(49)	+ 2	-4 %
Autres charges d'exploitation	-	-	-	-
Impôts et taxes	0	42	- 42	na
Charges de personnel	-	-	-	-
Dotations / Reprises aux amortissements et provisions	-	-	-	-
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	(41 795)	(42 167)	+ 372	-1 %
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS DES ÉCARTS D'ACQUISITION	4 211	4 539	- 328	-7 %
Amortissement des écarts d'acquisition	-	-	-	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION APRÈS DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS DES ÉCARTS D'ACQUISITION	4 211	4 539	- 328	-7 %

(Charges) et produits financiers	51	(44)	+ 95	na
(Charges) et produits exceptionnels	(287)	2	- 289	na
Impôts sur les résultats	(1 046)	(1 106)	+ 60	-5 %
RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES	2 929	3 390	- 461	- 14 %
Intérêts minoritaires	(6)	(6)	0	0 %
RÉSULTAT NET (part du groupe)	2 923	3 384	- 461	-14 %

En milliers d'euros	31-déc-25	31-déc-24	Variation 2025/2024	
Chiffre d'affaires	46 062,00	46 708,00	-646,00	-1%
Autres produits d'exploitation	-55	-3	-52,00	1733%
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	46 007,00	46 705,00	-698,00	-1%
Achats consommés – Filiales Projet	-41 749,00	-42 159,00	410,00	-1%
Achat consommés - Holdings	-47	-49	2	-4%
Autres charges d'exploitation				
Impôts et taxes	0	42	0	na
Charges de personnel				
Dotations / Reprises aux amortissements et provisions				
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	-41 795,00	-42 167,00	372,00	-1%
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS DES ECARTS D'ACQUISITION	4 211,00	4 539,00	-328,00	-7%
Amortissement des écarts d'acquisition	-	-	-	na
RESULTAT D'EXPLOITATION APRES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS DES ECARTS D'ACQUISITION	4 211,00	4 539,00	-328,00	-7%
(Charges) et produits financiers	51	-44	95	-216%
(Charges) et produits exceptionnels	-287	2	-287	na
Impôts sur les résultats	-1046	-1106	60	-5%
RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES	2 929,00	3 390,00	-461,00	-14%
Intérêts minoritaires	-6	-6	-6	na
RESULTAT NET (part du groupe)	2 923,00	3 384,00	-461,00	-14%

- Le chiffre d'affaires au 31 décembre 2025 s'établit à 46.062 K€.
- Les charges d'exploitation s'élèvent à (41.795) K€ sur l'exercice 2025 et sont essentiellement constituées des coûts liés aux projets immobiliers.

- Le résultat d'exploitation consolidé de 2025 s'établit à 4.211 K€.
- Après un résultat financier de 51 K€, des charges exceptionnelles de (287) K€ et après une charge d'impôt de (1.046) K€, le résultat net des sociétés intégrées pour l'exercice 2025 s'élève à 2.929 K€.
Le résultat net part du groupe pour 2025 s'établit à 2.923 K€.
- Au 31 décembre 2025 le total du bilan consolidé s'élève à 77.376 K€.
- A cette date, la trésorerie brute disponible s'établit à 13.397 K€ et les capitaux propres part du groupe à 10.244 K€. L'endettement financier du Groupe Uniti Croissance 2 est essentiellement constitué des tirages réalisés dans le cadre de la ligne de crédit revolving de Silver Holding, dont le montant, intérêts compris, s'établit à 16.135 K€ au 31 décembre 2025.

2.2 Examen des comptes annuels et résultats

Données sociales auditées	31 décembre	31 décembre	Variation
En milliers d'euros, normes françaises	2025	2024	2024/2025 (k€)
Chiffre d'affaires			-
Autres achats et charges externes	- 47	- 49	2
EBE	- 47	- 49	2
Dotations aux amortissements	-	-	-
Résultat d'exploitation	- 47	- 49	2
Produits financiers de participatio	2 151	1 593	558
Intérêts et charges assimilées	- 2 086	- 1 423	- 663
Valeurs comptables immo. Fi. Cédé	- 14	-	- 14
Résultat financier	51	170	- 119
Résultat exceptionnel			-
Impôts sur les bénéfices	- 34	- 42	8
Résultat net	- 30	78	- 108

- Compte tenu de son statut de holding, la Société ne constate pas de chiffre d'affaires.
- Après prise en compte des charges d'exploitation essentiellement constituées d'honoraires, la perte d'exploitation de la Société sur l'exercice écoulé s'établit à (47) K€.
- Compte tenu d'un résultat financier de 51 K€ et d'une charge d'impôt sur les bénéfices de (34) K€, la perte nette de l'exercice s'élève à (30) K€ contre un bénéfice de 78 K€ sur l'année 2024.
- Au 31 décembre 2025, le total du bilan s'établit à 18.550 K€ contre 19.553 K€ au 31 décembre 2024.
- A cette date, la trésorerie brute disponible s'établit à 282 K€ et les capitaux propres à 2.091 K€. L'endettement de la Société est essentiellement constitué des tirages réalisés dans le cadre de la ligne de crédit revolving de Silver Holding SAS, dont le montant, intérêts compris, s'établit à 15.549 K€ au 31 décembre 2025.

2.3 Proposition d'affectation du résultat

L'exercice écoulé fait ressortir un résultat net déficitaire de (30.265,44) euros. Il est proposé d'imputer cette perte sur le compte "Report à nouveau" :

- Au compte « Report à nouveau » la somme de (30.265,44) euros, lequel sera porté de 114.800,21 euros à 84.534,77 euros

2.4 Distribution de dividendes

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons qu'il n'a été distribué aucun dividende depuis la création de la Société en juillet 2019 et qu'il n'est pas prévu de distribution de dividende au titre de l'exercice écoulé.

Charges non déductibles fiscalement

Conformément aux articles 39-4 et 223 quater du Code général des impôts, il est précisé que les comptes de l'exercice écoulé ne font apparaître aucune dépense non déductible du résultat fiscal.

3. INFORMATIONS SUR LES DELAIS DE PAIEMENT

Dettes Fournisseurs (montants TTC)		Nbre factures	% Achats TTC
Total	14 608,20	3	
Non échues	-	-	na
Echues 1 à 30 jours	3 600,00	1	6%
Echues 31 à 60 jours	-	-	na
Echues 61 à 90 jours	-	-	na
Echues 91 jours et plus	11 008,20	2	20%

Créances Clients (montants TTC)		Nbre factures	% Chiffre d'affaires TTC
Total	-	-	
Non échues	-	-	na
Echues 1 à 30 jours	-	-	na
Echues 31 à 60 jours	-	-	na
Echues 61 à 90 jours	-	-	na
Echues 91 jours et plus	-	-	na

4. FILIALES ET PARTICIPATIONS

Au 31 décembre 2025, la Société détient les filiales suivantes :

Filiales et participations	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consenties par la Sté	Cautions et avals donnés par la Sté	C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex
A – Renseignements détaillés concernant les filiales & participations										
- Filiales (plus de 50% du capital détenu)										
AGATE	100	-78 345	100	100	100	977 429			0	
AVRIL	100		100	100	100	2 722 334			0	
BASTION	100	-159 113	100	100	100	1 944 561			253	
BONAPARTE	100		99	99	99	659 546			-1	
ENVOL	100		100	100	100	706 079			0	
HARMONY	100	-438 180	100	100	100	242 091			232 242	
HEMISPHERE	100		100	100	100	805 380		13 968 673	509 197	
HORIZON	100		100	100	100	2 184 219			0	
ICONIC	100		100	100	100	21 474			0	
MILLESIME	100	-138	100	100	100	2 904 060			-236 016	
PERSEPHONE	100		100	100	100	56 235			0	
PEYMEINADE	1 000		99	990	990	2 182 461			0	
TILLON	100	-65 153	100	100	100	307 601			0	

5. PRISE DE PARTICIPATIONS

- Prise de participation au cours de l'exercice écoulé : Se reporter au point 1.2.1 ci-dessus
- Cession de participation au cours de l'exercice écoulé : Se reporter au point 1.2.1 ci-dessus
- Actions d'autocontrôle : Néant
- Informations sur les participations croisées : Néant

6. RACHAT PAR LA SOCIETE DE SES PROPRES ACTIONS

Sans objet.

7. AJUSTEMENT DES BASES DE CONVERSION

Sans objet.

8. PRET INTER-ENTREPRISES

A la date de la clôture, la Société détient une créance globale sur ses participations d'un montant de 2.053 K €, répartie de la façon suivante :

- | | |
|------------------------|-------------------------|
| - L'Agate | 141 K€ |
| - Avril | (311) K€ (avance reçue) |
| - Le clos de Bonaparte | (48) K€ (avance reçue) |
| - Le clos du Bastion | 42 K€ |
| - L'Envol | 48 K€ |
| - Hesmisphere | 843 K€ |
| - Horizon | 942 K€ |
| - Iconic | 23 K€ |
| - Millesime | 504 K€ |
| - SCCV Peymeinade | 260 K€ |
| - Sain Bel Tillion | 101 K€ |

9. **INJONCTIONS OU SANCTIONS PECUNIAIRES POUR PRATIQUES ANTICONCURRENTIELLES**

Sans objet.

10. **NANTISSEMENT**

Les titres UNITI CROISSANCE 2 ont fait l'objet d'un nantissement en garantie des tirages réalisés dans le cadre de la ligne de crédit contractée auprès de la société Silver Holding SAS.

11. **CONVENTIONS VISEES A L'ARTICLE L.227-10 DU CODE DE COMMERCE**

A l'occasion de l'Assemblée Générale Ordinaire d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, les actionnaires de la Société seront appelés à approuver les conventions relevant de l'article L.227-10 du Code de commerce intervenues ou poursuivies entre le 1er janvier 2025 et le 31 décembre 2025 telles qu'elles sont relatées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes.

Des précisions concernant la nature de ces conventions et leurs incidences financières pour la Société sont apportées dans le rapport spécial établi par le Commissaire aux comptes. Dans ces conditions, après avoir pris connaissance des termes de son rapport spécial, les actionnaires de la Société seront appelés à bien vouloir approuver l'ensemble des conventions relevant de l'article L. 227-10 du Code de commerce mentionnées dans ce rapport.

12. **POINT SUR LA SITUATION DU MANDAT DU PRESIDENT**

Le mandat du Président n'est pas arrivé à échéance au cours de l'exercice écoulé et n'arrivera pas à échéance au cours de l'exercice 2026.

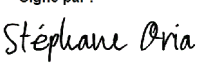
13. **POINT SUR LA SITUATION DES MANDATS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Le mandat du Commissaire aux comptes n'est pas arrivé à échéance au cours de l'exercice écoulé et n'arrivera pas à échéance au cours de l'exercice 2026.

Le montant des honoraires perçus par le Commissaire aux comptes sur 2025 s'élève à 6 000 € HT.

*
* *

Nous espérons que ces propositions recevront votre agrément et que vous voudrez bien adopter les décisions correspondantes. Nous espérons également que vous voudrez bien donner à votre Président quitus de sa gestion pour l'exercice social sur les comptes duquel vous avez à vous prononcer.

Signé par :

5A21F09E5A3C459...
Monsieur Stéphane ORIA
Président

UNITI CROISSANCE 2

Société par actions simplifiée au capital de 2.000.000 euros
Siège social : 73 Boulevard Haussmann - 75008 PARIS
917 427 460 RCS PARIS
(la « **Société** »)

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 30 JUIN 2026

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX

Le 30 juin, à 11 heures 30,
Au siège social

Les soussignés,

La société **SILVER HOLDING**

Société par actions simplifiée au capital de 2.000 euros
Siège social : 15 avenue Matignon - 75008 Paris
Immatriculée au R.C.S. de Paris sous le n°851 799 551

Propriétaire de.....**1000 actions**
Et de.....**49,47% des droits de vote**

La société **UNITI**

Société anonyme au capital de 2.536.629,00 euros
Siège social : 73 Boulevard Haussmann - 75008 Paris
Immatriculée au R.C.S. de Paris sous le n°789 821 535

Propriétaire de.....**1000 actions**
Et de.....**50,53% des droits de vote**

TOTAL.....**2000 actions**
.....**100% des droits de vote**

[...]

QUATRIEME RESOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Les Associés,

connaissance prise du rapport de gestion du Président,

approuvent la proposition du Conseil d'administration et décident d'imputer la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2025, soit (30.265) euros, comme suit :

- au compte « Report à nouveau » la somme de (30.265) euros, lequel sera porté de 114.800,21 euros à 84.534,77 euros.

Conformément à la loi, les Associés **prennent acte** qu'aucune distribution de dividende n'a été effectuée au titre des trois derniers exercices.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des associés présents ou représentés.

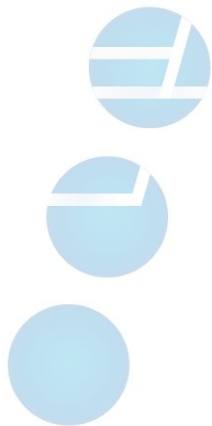
[...]

Pour extrait certifié conforme

Signé par :

5A21F09E5A3C459...

Le Président
M. Stéphane ORIA



UNITI CROISSANCE 2

Société par actions simplifiée

73 boulevard Haussmann

75008 PARIS

**RAPPORT
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS**

Exercice clos le 31 décembre 2025

AUDIT CPA | 71 avenue Victor Hugo | 75116 PARIS

T. : 01 53 64 54 54 | www.audit-cpa.com

SAS au capital de 134.045 € | RCS PARIS B 452 868 318

Inscrit au tableau de l'Ordre des Experts-Comptables de la Région Paris / Ile-de-France
Société de Commissariat aux Comptes | Membre de la Compagnie Régionale de Paris





UNITI CROISSANCE 2

RCS Paris 917 427 460

Société par actions simplifiée

73 boulevard Haussmann

75008 PARIS

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée générale de la société UNITI CROISSANCE 2,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société **UNITI CROISSANCE 2** relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice.

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

Votre groupe constate les résultats sur les contrats à long terme selon les modalités décrites dans la note 3.2 de l'annexe « Prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat des programmes ». Ces résultats sont dépendants des estimations à terminaison réalisées par la direction.

Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté notamment à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent les évaluations des résultats à terminaison de ces contrats et à revoir les calculs effectués par la société.

VERIFICATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du Président.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le président.

RESPONSABILITES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES A L'AUDIT DES COMPTES CONSOLIDES

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

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

Fait à Paris, le 29 juin 2026

AUDIT CPA

Représenté par Philippe de Reviers

Commissaire aux comptes

Signé par Philippe De Reviers De Mauny
Le 29 juin 2026

doc_5AB
tx_dKDvng5g4lZL

BILAN ACTIF CONSOLIDE

En milliers d'euros	Note	31 décembre 2025	31 décembre 2024
		Net	Net
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE		-	-
ACTIF IMMOBILISE			
Ecart d'acquisition		647	249
Concessions, brevets, marques & droits similaires		-	-
Autres immobilisations incorporelles		-	-
Total Immobilisations incorporelles	1.1	647	249
Autres immobilisations corporelles		-	-
Total Immobilisations corporelles	1.2	-	-
Immobilisations financières	1.3	22	-
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE		669	249
ACTIF CIRCULANT			
Stocks	2	29	283
Clients et comptes rattachés	3	54 605	42 398
Autres créances et comptes de régularisation	4	8 676	6 144
Disponibilités	5	13 397	12 918
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT		76 707	61 743
TOTAL DE L'ACTIF		77 376	61 993

BILAN PASSIF CONSOLIDE

En milliers d'euros	Note	31 décembre 2025	31 décembre 2024
CAPITAUX PROPRES			
Capital social	6	2 000	2 000
Primes liées au capital		-	-
Réserves consolidées		5 322	1 938
Résultat groupe		2 923	3 384
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		10 244	7 322
INTERETS MINORITAIRES		14	9
PROVISIONS	7	1 355	221
DETTES			
Emprunts et dettes financières	8	16 135	17 031
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9	38 563	28 789
Autres dettes et comptes de régularisation	10	11 065	8 621
TOTAL DES DETTES		65 763	54 442
TOTAL DU PASSIF		77 376	61 993

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

En milliers d'euros	Note	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Chiffre d'affaires	11	46 062	46 708
Autres produits d'exploitation		(55)	(3)
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION		46 007	46 705
Achats consommés – Filiales Projet	12	(41 749)	(42 159)
Achat consommés - Holdings	12	(47)	(49)
Autres charges d'exploitation		-	-
Impôts et taxes		0	42
Charges de personnel	13	-	-
Dotations / Reprises aux amortissements et provisions	15	-	-
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION		(41 795)	(42 167)
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS DES ECARTS D'ACQUISITION		4 211	4 539
Amortissement des écarts d'acquisition (1)		-	-
RESULTAT D'EXPLOITATION APRES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS DES ECARTS D'ACQUISITION		4 211	4 539
(Charges) et produits financiers	16	51	(44)
(Charges) et produits exceptionnels	17	(287)	2
Impôts sur les résultats	18	(1 046)	(1 106)
RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES		2 929	3 390
Intérêts minoritaires		(6)	(6)
RESULTAT NET (part du groupe)		2 923	3 384
Résultat par action en euros	19	1 461,26	1 691,94
Résultat dilué par action en euros	19	1 461,26	1 691,94

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Flux de trésorerie liés à l'activité		
Résultat net des sociétés intégrées	2 929	3 390
<i>Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :</i>		
Amortissements et provisions	-	-
Variation des impôts différés	1 059	857
Plus ou moins-values de cession, nettes d'impôt	288	-
= Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	4 276	4 247
<i>Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité :</i>		
Stocks	55	5
Créances d'exploitation	(7 531)	(14 761)
Dettes d'exploitation	4 327	11 914
= Flux net de trésorerie généré par l'activité	1 126	1 405
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		
Acquisitions d'immobilisations		
Financières	(13)	-
Cessions d'immobilisations, nettes d'impôt	264	-
Incidence des variations de périmètre	(2)	2
= Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	249	2
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		
Acquisitions/cessions d'actions propres	-	-
Variations des emprunts et dettes financières divers	(896)	5 798
= Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	(896)	5 799
VARIATION DE TRESORERIE	479	7 206
Trésorerie d'ouverture	12 918	5 713
Trésorerie de clôture	13 397	12 918
VARIATION DE TRESORERIE	479	7 205

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

En milliers d'euros	Capital	Primes liées au capital	Réserves Consolidées	Résultat de l'exercice	Total Part Groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux Propres
Situation au 01.01.2024	2 000	-	771	1 167	3 938	-	3 938
Résultat de l'exercice	-	-	-	3 384	3 384	6	3 390
Affectation du résultat	-	-	1 167	(1 167)	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-
Emission d'instruments de capitaux propres	-	-	-	-	-	-	-
Variations de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
Situation au 31.12.2024	2 000	-	1 938	3 384	7 321	6	7 328
Situation au 01.01.2025	2 000	-	1 938	3 384	7 321	6	7 328
Résultat de l'exercice	-	-	-	2 923	2 923	6	2 929
Affectation du résultat	-	-	3 384	(3 384)	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-
Emission d'instruments de capitaux propres	-	-	-	-	-	-	-
Variations de périmètre	-	-	-	-	-	2	2
Situation au 31.12.2025	2 000	-	5 321	2 923	10 244	14	10 258

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

1 – GENERALITES ET COMPARABILITE

1.1.Généralités

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.

Comparabilité

Néant.

Faits marquants

Au cours de l'exercice 2025, deux nouvelles opérations immobilières, localisées respectivement à Rocbaron (83) et à Etampes (91) et portant sur la construction de logements conventionnés et gérés ont été intégrées dans le périmètre de développement du Groupe Uniti Croissance 2. Au 31 décembre 2025, ce périmètre comporte 15 sociétés de projet, toutes filiales détenues à 100% par la société Uniti Croissance 2.

Sur l'année écoulée, le Groupe Uniti Croissance 2 a concrétisé quatre nouvelles ventes en VEFA bloc concernant les sociétés de projet et les localisations suivantes :

- « Avril » à Sevran (93) – vente de 44 logements locatifs sociaux et d'1 crèche ;
- « Saint Bel Tillion » à Saint Germain les Corbeil (91) – vente de 26 logements locatifs sociaux ;
- « Le clos d'Enguérand » à Etampes (91) – vente de 31 logements locatifs sociaux et 13 logements locatifs intermédiaires ;
- « Anémone » à Rocbaron (83) – vente de 48 logements locatifs sociaux.

L'exercice 2025 a également été marqué par la livraison par la société filiale « Clos du Bastion » de 40 logements locatifs sociaux localisés à Morlaix (29), au bailleur social Finistère Habitat.

Les besoins de financements associés au lancement des nouveaux programmes, à la réalisation des programmes en phase chantier ainsi qu'aux études liées à des opérations en développement ont été couverts par la ligne de crédit revolving mise à disposition par Silver Holding SAS ainsi que par la mise en place de financements bancaires.

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.

Seule la méthode de **l'intégration globale** a été utilisée car toutes les sociétés sont contrôlées de manière exclusive (détenue directe ou indirecte de plus de 50% des droits de vote).

Deux sociétés ont été transférées de UNITI vers UNITI CROISSANCE 2 : ANEMONE et CLOS D'ENGUERAND.

Deux sociétés ont été transférées d'UNITI CROISSANCE 2 vers UNITI, notamment : HARMONY SASU et LES JARDINS DE PERSEPHONE.

2.2.Liste des sociétés consolidées

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2025	% d'intérêt Décembre 2024
UNITI CROISSANCE 2 73 BOULEVARD HAUSSMANN, 75008 PARIS	917 427 460	100,00%	100,00%
SAIN BEL TILLION SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	811 822 782	100,00%	100,00%
L'AGATE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	820 430 080	100,00%	100,00%
HARMONY SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	821 064 953	-	100,00%
PEYMEINADE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	902 112 192	99,00%	99,00%
LES JARDINS DE PERSEPHONE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	982 390 429	-	100,00%
CLOS BONAPARTE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	983 225 996	99,00%	99,00%
LE CLOS BASTION SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	823 430 921	100,00%	100,00%
HEMISPHERE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	908 243 595	100,00%	100,00%
ICONIC SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	919 679 902	100,00%	100,00%
L'ENVOL SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	919 713 446	100,00%	100,00%
MILLESIME SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	919 679 795	100,00%	100,00%
HORIZON SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	919 680 025	100,00%	100,00%
AVRIL 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	948 615 083	100,00%	100,00%
CLOS D'ENGUERAND SAS 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	790 358 345	100,00%	-
ANEMONE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	793 986 514	99,90%	-

3 - PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION

3.1. Dates d'arrêté des comptes

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

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

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

- Chiffre d'affaires et marge à l'avancement

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

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

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

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

La marge à terminaison est déterminée par différence entre :

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

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

- Coûts de structure

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

- Frais financiers

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

- Pertes à terminaison

Dans le cas où une perte est identifiée sur un contrat déficitaire, elle est provisionnée dès l'exercice d'identification pour la partie du contrat restant à exécuter à la clôture. La provision est calculée à partir

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

- Etudes préalables

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

3.3. 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.

3.4. Immobilisations financières

Il s'agit de dépôts et cautionnements versés.

3.5.Stocks

- Promotion immobilière en cours de construction

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

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

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

- Pertes de valeur

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

3.6.Créances

- Créances clients

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

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

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

3.7.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.

3.8. Imposition différée

Les impôts différés sont calculés selon la méthode du report variable qui tient compte pour le calcul des conditions d'imposition connues à la clôture de l'exercice. Les taux d'impôts différés utilisés au 31 décembre 2025 sont les taux en vigueur. Les effets des modifications des taux d'imposition sont inscrits dans le résultat de l'exercice au cours duquel le changement est voté.

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

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

3.9. Provisions pour risques et charges

Une provision est comptabilisée dès lors qu'il existe une obligation du groupe, 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.

3.10. Information sectorielle

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

3.11. 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.

4 -NOTES SUR LE BILAN ET LE COMPTE DE RESULTAT

NOTE 1 : Actif immobilisé

1.1. Immobilisations incorporelles

Ecarts d'acquisition

En milliers d'euros	31 décembre 2025			31 décembre 2024		
	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes
FLOREA	-	-	-	-	-	-
HARMONY	-	-	-	224	-	224
SAINT BEL TILLION	25	-	25	25	-	25
ANEMONE	622	-	622	-	-	-
TOTAL	647	-	647	249	-	249

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.

1.2. Immobilisations corporelles

Néant

1.3. Immobilisations financières

En milliers d'euros	Solde au 31 décembre 2024	Augmentations	Sorties	Variations de périmètre	Reclassement	Solde au 31 décembre 2025
Titres de participation	-	-	-	-	-	-
Autres créances rattachées	-	-	-	-	-	-
Prêts, cautionnements et autres créances > 1 an	-	-	-	-	-	-
Prêts, cautionnements et autres créances	-	13	(264)	273	-	22
BRUT	-	13	(264)	273	-	22
PROVISIONS	-	-	-	-	-	-
NET	-	13	(264)	273	-	22

NOTE 2 : Stocks d'en-cours de production

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
En-cours de production	29	283
Dépréciation sur stocks	-	-
Valeur nette stocks des en-cours	29	283

NOTE 3 : Clients et comptes rattachés

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Brut	54 605	42 398
Provisions	-	-
Total net clients et comptes rattachés	54 605	42 398

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

NOTE 4 : Autres créances et comptes de régularisation

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Créances fiscales et sociales	7 260	5 761
Impôts différés	-	1
Autres créances d'exploitation	1 349	249
Charges constatées d'avance	-	59
Autres créances	67	75
Total valeur brute	8 676	6 144
Provisions	-	-
Total net des autres créances et comptes de régularisation	8 676	6 144

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

NOTE 5 : Valeurs mobilières de placement et disponibilités

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Valeurs mobilières de placement	-	-
Disponibilités	13 397	12 918
Total de la trésorerie active	13 397	12 918
Intérêts courus non échus	-	(0)
Total de la trésorerie passive	-	(0)
Total trésorerie nette (Bilan)	13 397	12 918

NOTE 6 : Capitaux propres consolidés

Au 31 décembre 2025, le capital de la Société UNITI CROISSANCE 2 SAS est composé de 2 000 actions d'une valeur nominale de 1 000 Euro, entièrement libéré.

Evolution du nombre d'actions :

En nombre d'actions	31 décembre 2025	31 décembre 2024
A l'ouverture de l'exercice	2 000	2 000
Augmentation de capital	-	-
Diminution de capital	-	-
A la clôture de l'exercice	2 000	2 000

NOTE 7 : Provisions

En milliers d'euros	Provisions pour pertes à terminaison	Provisions pour autres charges et litiges	Impôts différés passifs	Ecart d'acquisition passif	Total
Situation au 31.12.2024	-	-	1 606	221	1 827
Dotations	-	-	1 059	0	1 059
Reprises utilisées	-	-	-	-	-
Reprises non utilisées	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	82	1 134	1 216
Reclassements	-	-	1	-	1
Situation au 31.12.2025	-	-	2 747	1 355	4 101

NOTE 8 : Emprunts et dettes financières

- Ventilation par nature

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Emprunts obligataires	-	-
Emprunts auprès des établissements de crédit	-	-
Autres emprunts et dettes assimilées	16 135	17 031
Concours bancaires (trésorerie passive)	-	-
Dettes rattachées à des participations	-	-
Total des emprunts et des dettes financières	16 135	17 031

- Ventilation par échéance

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Emprunts et dettes à moins d'un an	2 912	3 574
Emprunts et dettes de 1 à 5 ans	13 223	13 457
Emprunts et dettes à plus de cinq ans	- -	0
Total des emprunts et des dettes financières	16 135	17 031

NOTE 9 : Dettes fournisseurs et comptes rattachés

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Dettes fournisseurs	38 563	28 789
Total des dettes fournisseurs et comptes rattachés	38 563	28 789

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

NOTE 10 : Autres dettes et comptes de régularisation

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Impôts sur les bénéfices	53	250
Dettes fiscales et sociales	7 286	6 208
Autres dettes	980	558
Produits constatés d'avance	-	-
Impôts différés - passif	2 747	1 606
Total des autres dettes et comptes de régularisation	11 066	8 622

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

NOTE 11 : Chiffre d'affaires

En milliers euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
France	46 062	46 708
International	-	-
Total Chiffre d'Affaires	46 062	46 708

NOTE 12 : Achats consommés

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Achat m.p., fourniture & aut. appro.	-	-
Achats études & prestations de services	(41 749)	(41 749)
Total des achats consommés – Filiales Projet	(41 749)	(42 159)
Autres achats et charges externes	(47)	(49)
Total des achats consommés - Holdings	(47)	(49)

NOTE 13 : Charges de personnel

Néant

NOTE 14 : Effectifs moyens

Néant

NOTE 15 : Dotations / Reprises aux amortissements et aux provisions

Néant

NOTE 16 : Charges et produits financiers

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Autres produits financiers	65	35
Total des produits financiers (hors change)	65	35
Intérêts des emprunts et des découverts	-	(79)
Autres charges financières	(14)	(0)
Total des charges financières (hors change)	(14)	(79)
Total des charges et produits financiers	51	(44)

NOTE 17 : Charges et produits exceptionnels

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Produits exceptionnels		
Produits de cession de titres	-	-
Autres produits exceptionnels	-	-
Total	-	-
Charges exceptionnelles		
VNC des titres cédés	-	-
+/- valeur de consolidation	(287)	-
Autres charges exceptionnelles	-	2
Total	(287)	2
Résultat exceptionnel	(287)	2

NOTE 18 : Impôts sur le résultat

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

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Impôt exigible	13	(250)
Impôt différé	(1 059)	(857)
Total des impôts sur les résultats	(1 046)	(1 106)

Les impôts sur les résultats correspondent essentiellement à des impôts sur résultat courant.

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

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Retraitements (méthode à l'avancement)	(2 792)	(1 697)
Retraitements (amortissement des frais d'établissement)	-	-
Activation des déficits reportables	45	91
Total des impôts différés nets	(2 747)	(1 606)

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

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France	25,00%	25,00%
Résultat net des sociétés intégrées (avant amortissement des écarts d'acquisition)	2 929	3 390
Impôts sur les résultats	1 046	1 106
Résultat avant impôt des entreprises intégrées	3 975	4 497
Charge d'impôt théorique	994	1 124
- Différences permanentes	94	(18)
- Utilisation de déficits fiscaux	(42)	-
- Activation de déficits fiscaux antérieurs	-	-
- Déficit non activés	0	-
- Différence de taux d'impôt	-	-
- Autres	-	-
Charge ou produit d'impôt réel	1 046	1 106

NOTE 19 : Résultat par action

- Résultat de base par action

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

En euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Résultat net part du groupe	2 922 510	3 383 876
Nombre pondéré d'actions en circulation	2 000	2 000
Résultat de base par action	1 461,26	1 691,94

Nombre de titres	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Actions	2 000	2 000
Actions propres	-	-
Nombre pondéré d'actions en circulation	2 000	2 000

- 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 : Engagements hors bilan

Nantissement des titres UNITI CROISSANCE 2 en garantie de l'emprunt souscrit auprès de la SILVER HOLDING SAS pour un montant maximal de 20.000.000 euros.

NOTE 21 : Dirigeants

Rémunération des dirigeants

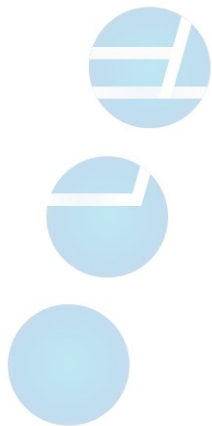
La rémunération des mandataires sociaux et des membres des organes d'administration et de direction au titre des fonctions qu'ils occupent dans le groupe n'est pas communiquée dans la mesure où cela conduirait à divulguer indirectement des rémunérations individuelles.

NOTE 22 : Faits marquants survenus après la clôture de la période

Néant.

NOTE 23 : Transactions entre parties liées

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



UNITI CROISSANCE 2

Société par Actions Simplifiée

73 boulevard Haussmann

75008 PARIS

**RAPPORT SPECIAL
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

*Assemblée générale d'approbation des comptes de
l'exercice clos le 31 décembre 2025*

AUDIT CPA I 71 avenue Victor Hugo I 75116 PARIS

T. : 01 53 64 54 54 I www.audit-cpa.com

SAS au capital de 134.045 € I RCS PARIS B 452 868 318

Inscrit au tableau de l'Ordre des Experts-Comptables de la Région Paris / Ile-de-France
Société de Commissariat aux Comptes I Membre de la Compagnie Régionale de Paris





UNITI CROISSANCE 2

RCS Paris 917 427 460

Société par Actions Simplifiée

73 boulevard Haussmann

75008 PARIS

RAPPORT SPECIAL

DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Assemblée générale d'approbation des comptes

de l'exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée générale de la société UNITI CROISSANCE 2,

En notre qualité de commissaire 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 et les modalités essentielles 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 d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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 intervenues au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article 16 des statuts, nous avons été avisés des conventions suivantes mentionnées à l'article L. 227-10 du code de commerce qui sont intervenues au cours de l'exercice écoulé.

Contrat de crédit

La société UNITI CROISSANCE 2 a signé le 29 juillet 2022 un contrat de crédit à avec la société SILVER HOLDING, associée qui détient 50% du capital social d'UNITI CROISSANCE 2.

Dans le cadre de ce contrat, la société SILVER HOLDING, prêteuse, consent à mettre à disposition de la société UNITI CROISSANCE 2, emprunteuse, un crédit revolving d'un montant maximum en principal de 20 000 000 euros, destiné à financer le montant de tout prêt intra-groupe ou toute avance intra-groupe consenti par UNITI CROISSANCE 2 aux sociétés de projet, en vue de financer le coût des travaux et l'acquisition du foncier afférent aux programmes réalisés.

Le crédit est consenti pour une durée de 6 ans à compter du 22 juillet 2022 soit jusqu'au 29 juillet 2028, date à laquelle le principal et les intérêts devront être remboursés. UNITI CROISSANCE 2 pourra effectuer plusieurs tirages pendant les 3 premières années, dans la limite du montant disponible ; tout montant du crédit qui n'aura pas fait l'objet d'un tirage à l'expiration de ce délai sera annulé et ne pourra plus faire l'objet d'aucun tirage.

L'encours du crédit est productif d'intérêts au taux d'intérêt est de 15% l'an, calculés et payables trimestriellement.

Dans le cadre de ce crédit, les créances intra-groupes ainsi que le compte bancaire utilisé pour les opérations effectuées au titre du contrat de crédit, ont fait l'objet d'un nantissement en faveur de SILVER HOLDING.

Au 31 décembre 2025, le montant total des tirages au titre du contrat de crédit est de 13 223 579€. La charge d'intérêt supportée par UNITI CROISSANCE 2 est de 2 060 947 € au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Contrat de gestion

La société UNITI CROISSANCE 2 a signé le 22 juillet 2022 un contrat de gestion avec la société UNITI, associée qui détient 50% du capital social d'UNITI CROISSANCE 2.

Dans le cadre de ce contrat, la société UNITI CROISSANCE 2 a confié à la société UNITI, gestionnaire, les missions d'étude, de promotion, de conseil et d'assistance à fournir, dans le cadre de la réalisation des projets et du respect du plan d'affaires, à UNITI CROISSANCE 2 et le cas échéant aux sociétés de projet.

Les missions mentionnées au contrat sont notamment :

- Mission de recherche et de maîtrise du foncier ;
- Assistance dans le cadre de l'acquisition des terrains ;
- Mission de vente ;
- Maîtrise d'ouvrage déléguée des programmes ;
- Suivi et mise à jour du plan d'affaires ;
- Reporting et audit ;
- Entretien et exploitation des immeubles ;
- Gestion comptable ;
- Gestion fiscale ;

- Gestion des financements ;
- Gestion juridique ;
- Conservation des documents.

En contrepartie de ces prestations, le contrat prévoit une rémunération du gestionnaire égale à 5% HT du prix de vente TTC de chaque programme. Ce taux est ramené à 2,5%HT du prix de vente TTC de chaque programme si le coût global du programme vient à excéder de plus de 5% son coût global prévisionnel.

Aucune charge n'est comptabilisée dans les comptes sociaux d'UNITI CROISSANCE 2 au 31 décembre 2025 au titre de ce contrat.

Fait à Paris, le 29 juin 2026

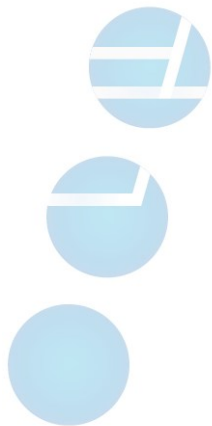
AUDIT CPA

Représenté par Philippe de REVIERS

Commissaire aux comptes

Signé par Philippe De Revers De Mauny
Le 29 juin 2026

doc_0a30
tx_dkDvng5g4IZL



UNITI CROISSANCE 2

Société par actions simplifiée

73 boulevard Haussmann

75008 PARIS

**RAPPORT
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS**

Exercice clos le 31 décembre 2025

AUDIT CPA | 71 avenue Victor Hugo | 75116 PARIS

T. : 01 53 64 54 54 | www.audit-cpa.com

SAS au capital de 134.045 € | RCS PARIS B 452 868 318

Inscrit au tableau de l'Ordre des Experts-Comptables de la Région Paris / Ile-de-France
Société de Commissariat aux Comptes | Membre de la Compagnie Régionale de Paris





UNITI CROISSANCE 2

RCS Paris 917 427 460

Société par actions simplifiée

73 boulevard Haussmann

75008 PARIS

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée générale de la société UNITI CROISSANCE 2,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par les statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société UNITI CROISSANCE 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

OBSERVATION

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

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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

VERIFICATIONS SPECIFIQUES

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

RESPONSABILITES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES A L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

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

puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

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

Fait à Paris, le 29 juin 2026

AUDIT CPA

Représenté par Philippe de Reviers

Commissaire aux comptes

Signé par Philippe De Reviers De Mauny
Le 29 juin 2026

doc_DLk3
tx_dKDvng5g4IZL

COMPTE DE RÉSULTAT

Présenté en Euros

Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)	Variation absolue	%
Total	Total		

PRODUITS D'EXPLOITATION

Ventes de marchandises
Production vendue

MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES

Production stockée
Production immobilisée
Subventions
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles
Autres produits

TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)

CHARGES D'EXPLOITATION

Achats de marchandises
Variation de stocks
Achats de matières premières et autres approvisionnements
Variation de stocks
Autres achats et charges externes (1)
Impôts, taxes et versements assimilés
Salaires
Cotisations sociales

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX DÉPRÉCIATIONS

Sur immobilisations : dotations aux amortissements
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations
Dotations aux provisions
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles
Autres charges

46 689	49 438	- 2 749	-5.56
454	454	N/S	
47 143	49 438	- 2 295	-4.64

(1) Y COMPRIS :

Redevances de crédit-bail mobilier
Redevances de crédit-bail immobilier

1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	-47 143	-49 438	2 295	4.64
-----------------------------------	---------	---------	-------	------

QUOTES-PARTS DE RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FAITES EN COMMUN

Bénéfice attribué ou perte transférée (III)
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)

PRODUITS FINANCIERS

De participation (2)
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)
Autres intérêts et produits assimilés
Reprises sur dépréciations et provisions
Différences positives de change
Produits des cessions d'immobilisations financières
Produits nets sur cessions valeurs mobilières de placement
et d'instruments de trésorerie

2 151 015	1 593 343	557 672	35.00
-----------	-----------	---------	-------

	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)	Variation absolue	%
	Total	Total		
CHARGES FINANCIÈRES :				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (3)	2 086 460	1 423 338	663 122	46.59
Différences négatives de change				
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	13 747		13 747	N/S
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placements				
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES (VI)	2 100 207	1 423 338	676 869	47.56
2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)	50 808	170 006	- 119 198	-70.11
3.RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)	3 666	120 567	- 116 901	-96.96

COMPTE DE RÉSULTAT (SUITE)

Présenté en Euros

Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)	Variation absolue	%
---	---	----------------------	---

Produits exceptionnels

TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)

Charges exceptionnelles

TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)

4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)

Participation des salariés (IX)

Impôts sur les bénéfices (X)	33 931	42 254	- 8 323	-19.70
------------------------------	--------	--------	---------	--------

TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)	2 151 015	1 593 343	557 672	35.00
----------------------------------	-----------	-----------	---------	-------

TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VII+IX+X)	2 181 281	1 515 030	666 251	43.98
---------------------------------------	-----------	-----------	---------	-------

BENEFICE OU PERTE	-30 265	78 313	- 108 578	-138.65
-------------------	---------	--------	-----------	---------

(2) Dont produits concernant les entités liées

(3) Dont intérêts concernant les entités liées



BILAN

BILAN

Présenté en Euros

		Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)	Variation
		Brut	Amort.prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé	(I)				
Frais d'établissement	(II)				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
Frais de développement					
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires					
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
Immobilisations incorpor. en cours, avances et acomptes					
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Terrains					
Constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles					
Immobilisations en cours					
Avances et acomptes					
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES					
Participations évaluées selon mise en équivalence					
Participation		4 245		4 245	2 189
Créances rattachées à des participations					2 056
Titres immobilisés à de l'activité de portefeuille					
Autres titres immobilisés					
Prêts		15 289 613		15 289 613	699 991
Autres immobilisations financières					
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE (III)		15 293 858		15 293 858	14 591 811
					702 047

STOCKS ET EN-COURS

Matières premières, approvisionnements
En cours de production
Produits finis
Marchandises
Avances et acomptes versés sur commandes

CRÉANCES

Créances clients et comptes rattachés					
Autres créances					
. Fournisseurs débiteurs		100		100	100
. Personnel					
. Organismes sociaux					
. Etat, impôts sur les bénéfices					
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires					
. Autres		2 974 665		2 974 665	3 136 947
Charges constatées d'avance					- 162 282
Capital souscrit et appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
. Actions propres					

		Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)	Variation
		Brut	Amort.prov.	Net	Net
. Autres titres					
Instruments financiers à terme et jetons détenus					
Disponibilités		281 559		281 559	1 823 859
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT (IV)		3 256 324		3 256 324	4 960 906
Frais d'émission des emprunts (V)					
Primes de remboursement des emprunts (VI)					
Ecart de conversion et diff. d'évaluation actif (VII)					
TOTAL GENERAL DE L'ACTIF (I +II +III +IV +V +VI		18 550 182		18 550 182	19 552 717
					-1 002 535

BILAN (SUITE)

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)	Variation
CAPITAUX PROPRES			
Capital (dont versé : 2 000 000)	2 000 000	2 000 000	
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...			
Ecarts de réévaluation			
Ecart d'équivalence			
RÉSERVES			
Réserve légale	6 042	2 126	3 916
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves			
Report à nouveau	114 801	40 403	74 398
Résultat de l'exercice	-30 265	78 313	- 108 578
Résultat de l'exercice précédent à affecter			
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (I)	2 090 577	2 120 843	- 30 266
AUTRES FONDS PROPRES			
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
TOTAL DES AUTRES FONDS PROPRES (I Bis)			
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
TOTAL DES PROVISIONS (II)			
EMPRUNTS ET DETTES			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres Emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières diverses	15 549 406	14 803 974	745 432
Instruments financiers à terme			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	25 208	19 120	6 088
Dettes fiscales et sociales	33 931	42 254	- 8 323
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	851 059	2 566 526	-1 715 467
Produits constatés d'avance			
TOTAL DES DETTES (III)	16 459 605	17 431 874	- 972 269
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif (IV)			
TOTAL GENERAL DU PASSIF (I + II + III + IV)	18 550 182	19 552 717	-1 002 535



ANNEXE

ANNEXE

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

I – EVENEMENTS SIGNIFICATIFS ET FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

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

- La prise de participation à 99.90 % d'une filiale.
- La prise de participation à 100% d'une filiale.
- L'annulation de la prise de participation dans deux filiales.
- Le remboursement de 2 572 261 € de dettes financières.
- Le tirage de 2 338 422 € de dettes financières.
- En ce qui concerne les prêts aux filiales :
 - Nouveaux prêts accordés à hauteur de 5 001 211 €
 - Intérêts capitalisés à hauteur de 2 022 531 €
 - Remboursements reçus à hauteur de 6 323 751 €
 - Soit une variation nette des prêts de 800 009 €.

II – PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

1. PRINCIPES GENERAUX

Les comptes annuels ont été établis en conformité avec :

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

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

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

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

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

2. CHANGEMENT DE METHODE

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

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

Ces évolutions sont sans incidence significative sur les comptes annuels, tels qu'ils sont présentés au titre de l'exercice.

3. MODE ET METHODE D'EVALUATION

➤ Immobilisations Incorporelles et Corporelles

✓ Coût d'entrée

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

✓ Amortissements

Lorsque les éléments constitutifs d'un actif ont des utilisations différentes (composants), ils font l'objet, s'ils sont significatifs, d'une comptabilisation séparée et d'un plan d'amortissement spécifique.

➤ Immobilisations Financières et Valeurs Mobilières de Placement

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

Les frais d'acquisition d'immobilisations financières sont comptabilisés en charges.

➤ Créances, Dettes et Liquidités

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

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

➤ Provisions pour risques et charges

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

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

NOTES SUR LE BILAN ACTIF

ACTIF IMMOBILISÉ

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

Immobilisations brutes = 15 293 858 E

Actif immobilisé	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Immobilisations financières	14 591 811	5 111 471	4 409 424	15 293 858
TOTAL	14 591 811	5 111 471	4 409 424	15 293 858

Détail des immobilisations et amortissements en fin de période

Nature des biens immobilisés	Montant	Amortis.	Valeur nette	Durée
Titres de participation	4 245		4 245	Non amortissable
Créances financières	15 289 613		15 289 613	Non amortissable
TOTAL	15 293 858		15 293 858	

ETAT DES CRÉANCES = 18 264 378 E

Etat des créances	Montant brut	A un an	A plus d'un an
Actif immobilisé	15 289 613	1 287 648	14 001 965
Actif circulant & charges d'avance	2 974 765	2 974 765	
TOTAL	18 264 378	4 262 413	14 001 965

ANNEXE (SUITE)

NOTES SUR LE BILAN PASSIF

CAPITAL SOCIAL = 2 000 000 E

Mouvements des titres	Nombre	Val. nominale	Capital social
Titres en début d'exercice	2 000	1 000	2 000 000
<i>Dont actions ordinaires</i>	100	1 000	100 000
<i>Dont actions de préférence</i>	1 800	1 000	1 800 000
<i>Dont actions sans droit de vote</i>	100	1 000	100 000
Titres émis	0	0	0
Titres remboursés ou annulés	0	0	0
<i>Titres en fin d'exercice</i>	<i>2 000</i>	<i>1 000</i>	<i>2 000 000</i>
<i>Dont actions ordinaires</i>	<i>100</i>	<i>1 000</i>	<i>100 000</i>
<i>Dont actions de préférence</i>	<i>1 800</i>	<i>1 000</i>	<i>1 800 000</i>
<i>Dont actions sans droits de vote</i>	<i>100</i>	<i>1 000</i>	<i>100 000</i>

VARIATIONS CAPITAUX PROPRES :

	Capital	Report à nouveau	Réserves	Résultat de l'exercice	Total Capitaux propres
Situation à la clôture N-1	2 000 000	40 403	2 126	78 313	2 120 842
Affectation de résultat		74 398	3 916	-78 313	0
Dividendes		0	0	0	0
Résultat de l'exercice				-30 265	-30 265
Subventions d'investissement					
Situation à la clôture N	2 000 000	114 801	6 042	-30 265	2 090 577

ETAT DES DETTES = 16 459 605 E

Etat des dettes	Montant total	De 0 à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Etablissements de crédit				
Dettes financières diverses	16 400 466	2 160 587	14 239 879	
Fournisseurs	25 208	25 208		
Dettes fiscales & sociales	33 931	33 931		
Dettes sur immobilisations				
Autres dettes				
Produits constatés d'avance				
TOTAL	16 459 605	2 219 726	14 239 879	

CHARGES À PAYER PAR POSTES DU BILAN = 2 336 327 E

Charges à payer	Montant
Emp. & dettes établ. de crédit	
Emp. & dettes financières div.	2 325 827
Fournisseurs	10 500
Dettes fiscales & sociales	
Autres dettes	
TOTAL	2 336 327

ANNEXE (SUITE)

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

AUTRES INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RÉSULTAT

Les postes de charges et produits composant le résultat de l'exercice figurent au compte de résultat des états financiers.

On pourra s'y reporter ainsi qu'à la plaquette financière annuelle, documents qui fournissent une information plus détaillée.

ANNEXE (SUITE)

AUTRES INFORMATIONS

RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS

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

HONORAIRE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

	Montant
Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes	6 000
Honoraires facturés au titre des conseils et prestations de services	0
TOTAL	6 000

ENTREPRISES LIÉES : ÉLÉMENTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIÉES ET LES PARTICIPATIONS

POSTES	MONTANT CONCERNANT LES ENTREPRISES	
	liées	avec lesquelles la société a un lien de participation
Avances et acomptes sur immobilisations		
Participations	4 245	
Créances rattachées à des participations	17 342 294	
Prêts		
Avances et acomptes versés sur commandes (actif circulant)		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances	71 326	
Capital souscrit appelé non versé		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	15 549 406	
Produits de participation		
Autres produits financiers	2 151 015	
Charges financières	2 086 460	

IDENTITE DES SOCIETES MERES ET PERIMETRE DE CONSOLIDATION :

Uniti Croissance 2 est intégrée globalement dans Uniti SA.

Uniti SA est intégrée globalement dans Ets Oria.

ANNEXE (SUITE)

DETAIL DES POSTES CONCERNES PAR LE CHEVAUCHEMENT D'EXERCICE

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

CHARGES À PAYER = 2 336 327 E

Emprunts & dettes financières diverses	Montant
Interets courus silver holding(16888100000)	2 325 827
TOTAL	2 325 827

Dettes fournisseurs et comptes rattachés	Montant
Fournisseurs(40810000000)	10 500
TOTAL	10 500

ANNEXE (SUITE)

RÉSULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES

Art : 133 et 148 du décret sur les sociétés commerciales

TABLEAU

Nature des Indications / Périodes	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	
Durée de l'exercice	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	mois
I - Situation financière en fin d'exercice					
a) Capital social	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	
b) Nombre d'actions émises	2 000	2 000	2 000	2 000	
c) Nombre d'obligations convertibles en actions					
II - Résultat global des opérations effectives					
a) Chiffre d'affaires hors taxes					
b) Bénéfice avant impôt, amortissements & provisions	3 665	120 567	53 217	12 284	
c) Impôt sur les bénéfices	33 931	42 254	19 718	3 254	
d) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements & provisions	-30 265	78 313	33 499	9 030	
e) Bénéfice après impôt, amortissements & provisions	-30 265	78 313	33 499	9 030	
f) Montants des bénéfices distribués					
g) Participation des salariés					
III - Résultat des opérations réduit à une seule action					
a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements	-15	39	17	5	
b) Bénéfice après impôt, amortissements provisions	-15	39	17	5	
c) Dividende versé à chaque action	0	0	0	0	
IV - Personnel :					
a) Nombre de salariés					
b) Montant de la masse salariale					
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux					

ANNEXE (SUITE)

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

TABLEAU

Filiales et participations	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consenties par la Sté	Cautions et avals donnés par la Sté	C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex
A – Renseignements détaillés concernant les filiales & participations										
- Filiales (plus de 50% du capital détenu)										
AGATE	100	- 78 345	100%	100	100	390 269		56 611	56 611	
ANEMONE	1 000	- 887 771	99.90%	999	999	2 182 006		50 000	50 003	
AVRIL	100	-	100%	100	100	1 169 901		26 567	26 567	
BASTION	100	- 158 860	100%	100	100	2 243 299		-	5	
BONAPARTE	100	- 1	99%	99	99	513 064		-	1	
ENGUERAND	1 257	1 011 806	100%	1 257	1 257	825 034		19 629	15 457	
ENVOL	100	-	100%	100	100	199 414		24 154	18 116	
HEMISPHERE	100	509 197	100%	100	100	842 758		-	- 198 237	
HORIZON	100	-	100%	100	100	2 381 926		34 575	25 931	
ICONIC	100	-	100%	100	100	2 780 731		-	- 39	
MILLESIME	100	- 235 879	100%	100	100	504 009		90 000	69 011	
PEYMEINADE	1 000	-	99%	990	990	2 467 051		40 000	40 000	
TILLON	100	- 65 153	100%	100	100	821 112		-	-	



Dossier des comptes annuels

UNITI CROISSANCE 2

73 BOULEVARD HAUSSMAN
75008 PARIS

du 01/01/2025 au 31/12/2025



SOMMAIRE

Compte rendu de travaux	3
Compte de résultat	5
Compte de résultat détaillé	9
Bilan	11
Bilan détaillé	15
Annexe	18
Soldes intermédiaires de gestion	28
Soldes intermédiaires de gestion détaillé	31
Liasse fiscale	33





COMPTE RENDU DE TRAVAUX

COMPTE RENDU DE TRAVAUX

En notre qualité d'expert-comptable et conformément aux termes de notre lettre de mission, nous avons effectué une mission de présentation des comptes annuels de :

UNITI CROISSANCE 2

73 BOULEVARD HAUSSMAN
75008 PARIS

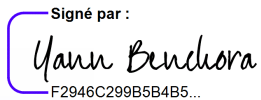
Les comptes annuels ci-joints relatifs à l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 se caractérisent par les données suivantes :

- Total du bilan **18 550 182,14** Euros
- Résultat net comptable **-30 265,44** Euros

Nous avons effectué les diligences prévues par la norme professionnelle de l'Ordre des experts-comptables applicable à la mission de présentation des comptes.

Fait à RAMONVILLE-SAINT-AGNE,
Le 29 avril 2026

Pour la **COMPAGNIE FIDUCIAIRE**

Signé par :

F2946C299B5B4B5...

Yann BENCHORA
Expert-Comptable Associé



COMPTE DE RÉSULTAT

COMPTE DE RÉSULTAT

Présenté en Euros

Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)	Variation absolue	%
Total	Total		

PRODUITS D'EXPLOITATION

Ventes de marchandises
Production vendue

MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES

Production stockée
Production immobilisée
Subventions
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles
Autres produits

TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)

CHARGES D'EXPLOITATION

Achats de marchandises
Variation de stocks
Achats de matières premières et autres approvisionnements
Variation de stocks
Autres achats et charges externes (1)
Impôts, taxes et versements assimilés
Salaires
Cotisations sociales

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX DÉPRÉCIATIONS

Sur immobilisations : dotations aux amortissements
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations
Dotations aux provisions
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles
Autres charges

46 689	49 438	- 2 749	-5.56
454	454	N/S	
47 143	49 438	- 2 295	-4.64

(1) Y COMPRIS :

Redevances de crédit-bail mobilier
Redevances de crédit-bail immobilier

1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	-47 143	-49 438	2 295	4.64
-----------------------------------	---------	---------	-------	------

QUOTES-PARTS DE RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FAITES EN COMMUN

Bénéfice attribué ou perte transférée (III)
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)

PRODUITS FINANCIERS

De participation (2)
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)
Autres intérêts et produits assimilés
Reprises sur dépréciations et provisions
Différences positives de change
Produits des cessions d'immobilisations financières
Produits nets sur cessions valeurs mobilières de placement
et d'instruments de trésorerie

2 151 015	1 593 343	557 672	35.00
-----------	-----------	---------	-------

	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)	Variation absolue	%
	Total	Total		
CHARGES FINANCIÈRES :				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (3)	2 086 460	1 423 338	663 122	46.59
Différences négatives de change				
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	13 747		13 747	N/S
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placements				
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES (VI)	2 100 207	1 423 338	676 869	47.56
2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)	50 808	170 006	- 119 198	-70.11
3.RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)	3 666	120 567	- 116 901	-96.96

COMPTE DE RÉSULTAT (SUITE)

Présenté en Euros

Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)	Variation absolue	%
---	---	----------------------	---

Produits exceptionnels

TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)

Charges exceptionnelles

TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)

4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)

Participation des salariés (IX)

Impôts sur les bénéfices (X)	33 931	42 254	- 8 323	-19.70
------------------------------	--------	--------	---------	--------

TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)	2 151 015	1 593 343	557 672	35.00
----------------------------------	-----------	-----------	---------	-------

TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VII+IX+X)	2 181 281	1 515 030	666 251	43.98
---------------------------------------	-----------	-----------	---------	-------

BENEFICE OU PERTE	-30 265	78 313	- 108 578	-138.65
-------------------	---------	--------	-----------	---------

(2) Dont produits concernant les entités liées

(3) Dont intérêts concernant les entités liées



COMPTE DE RÉSULTAT DÉTAILLÉ

COMPTE DE RÉSULTAT DÉTAILLÉ

Présenté en Euros

Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)	Variation absolue	%
--	--	----------------------	---

PRODUITS D'EXPLOITATION

CHARGES D'EXPLOITATION

Autres achats et charges externes (1)	46 689	49 438	- 2 749	-5.56
HONORAIRES CPA AUDIT	7 800	1 800	6 000	333.33
HONORAIRES COMPAGNIE FIDUCIAIRE	-5 000	120	- 5 120	N/S
HONORAIRES PRIMEXIS	23 500		23 500	N/S
HONORAIRES		5 000	- 5 000	-100
HONORAIRES CONSOLIDATION		22 000	- 22 000	-100
FRAIS D'ACTES ET DE CONTENTIEUX	127		127	N/S
SERVICES BANCAIRES ET ASSIM.	989	1 467	- 478	-32.58
COMMISSIONS	19 272	19 051	221	1.16

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX DÉPRÉCIATIONS

Autres charges	454		454	N/S
PENALITE SUR MARCHES	454		454	N/S
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)	47 143	49 438	- 2 295	-4.64

(1) Y COMPRIS :

1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	-47 143	-49 438	2 295	4.64
--	----------------	----------------	--------------	-------------

QUOTES-PARTS DE RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FAITES EN COMMUN

PRODUITS FINANCIERS

De participation (2)	2 151 015	1 593 343	557 672	35.00
PRODUITS DE PARTICIPATIONS	2 023 742	1 388 735	635 007	45.73
INTERETS DES CC	127 273	204 608	- 77 335	-37.80
Produits nets sur cessions valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie				

TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (V)	2 151 015	1 593 343	557 672	35.00
--	------------------	------------------	----------------	--------------

CHARGES FINANCIÈRES

Intérêts et charges assimilées (3)	2 086 460	1 423 338	663 122	46.59
CHARGES D'INTERETS	2 060 947	1 397 861	663 086	47.44
INTERETS CPTES COUR. ET DEP. CREDIT	25 514	25 474	40	0.16
INTERETS BANCAIRES & SUR OPER. FINANC.		2	- 2	-100
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	13 747		13 747	N/S
VALEURS CPTABLES DES IMMOB. FI. CEDEES	13 747		13 747	N/S

TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES (VI)	2 100 207	1 423 338	676 869	47.56
---	------------------	------------------	----------------	--------------

2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)	50 808	170 006	- 119 198	-70.11
-------------------------------------	---------------	----------------	------------------	---------------

COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)	3 666	120 567	- 116 901	-96.96
---	--------------	----------------	------------------	---------------

Impôts sur les bénéfices (X)	33 931	42 254	- 8 323	-19.70
IMPOTS SUR LES BENEFICES	33 931	42 254	- 8 323	-19.70

TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)	2 151 015	1 593 343	557 672	35.00
---	------------------	------------------	----------------	--------------

TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)	2 181 281	1 515 030	666 251	43.98
---	------------------	------------------	----------------	--------------

BENEFICE OU PERTE	-30 265	78 313	- 108 578	- 138.65
--------------------------	----------------	---------------	------------------	-----------------

(2) Dont produits concernant les entités liées

(3) Dont intérêts concernant les entités liées



BILAN

BILAN

Présenté en Euros

		Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)	Variation
		Brut	Amort.prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé	(I)				
Frais d'établissement	(II)				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
Frais de développement					
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires					
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
Immobilisations incorpor. en cours, avances et acomptes					
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Terrains					
Constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles					
Immobilisations en cours					
Avances et acomptes					
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES					
Participations évaluées selon mise en équivalence					
Participation		4 245		4 245	2 189
Créances rattachées à des participations					2 056
Titres immobilisés à de l'activité de portefeuille					
Autres titres immobilisés					
Prêts		15 289 613		15 289 613	699 991
Autres immobilisations financières					
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE (III)		15 293 858		15 293 858	14 591 811
					702 047

STOCKS ET EN-COURS

Matières premières, approvisionnements
En cours de production
Produits finis
Marchandises
Avances et acomptes versés sur commandes

CRÉANCES

Créances clients et comptes rattachés					
Autres créances					
. Fournisseurs débiteurs		100		100	100
. Personnel					
. Organismes sociaux					
. Etat, impôts sur les bénéfices					
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires					
. Autres		2 974 665		2 974 665	3 136 947
Charges constatées d'avance					- 162 282
Capital souscrit et appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
. Actions propres					

		Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)	Variation
		Brut	Amort.prov.	Net	Net
. Autres titres					
Instruments financiers à terme et jetons détenus					
Disponibilités		281 559		281 559	1 823 859
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT (IV)		3 256 324		3 256 324	4 960 906
Frais d'émission des emprunts (V)					
Primes de remboursement des emprunts (VI)					
Ecart de conversion et diff. d'évaluation actif (VII)					
TOTAL GENERAL DE L'ACTIF (I +II +III +IV +V +VI		18 550 182		18 550 182	19 552 717
					-1 002 535

BILAN (SUITE)

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)	Variation
CAPITAUX PROPRES			
Capital (dont versé : 2 000 000)	2 000 000	2 000 000	
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...			
Ecarts de réévaluation			
Ecart d'équivalence			
RÉSERVES			
Réserve légale	6 042	2 126	3 916
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves			
Report à nouveau	114 801	40 403	74 398
Résultat de l'exercice	-30 265	78 313	- 108 578
Résultat de l'exercice précédent à affecter			
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (I)	2 090 577	2 120 843	- 30 266
AUTRES FONDS PROPRES			
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
TOTAL DES AUTRES FONDS PROPRES (I Bis)			
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
TOTAL DES PROVISIONS (II)			
EMPRUNTS ET DETTES			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres Emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières diverses	15 549 406	14 803 974	745 432
Instruments financiers à terme			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	25 208	19 120	6 088
Dettes fiscales et sociales	33 931	42 254	- 8 323
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	851 059	2 566 526	-1 715 467
Produits constatés d'avance			
TOTAL DES DETTES (III)	16 459 605	17 431 874	- 972 269
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif (IV)			
TOTAL GENERAL DU PASSIF (I + II + III + IV)	18 550 182	19 552 717	-1 002 535



BILAN DÉTAILLÉ

BILAN DÉTAILLÉ

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)	Variation		
	Brut	Amort. prov.	Net	Net	
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES					
Participations	4 245		4 245	2 189	2 056
TITRES DE PARTICIPATION	4 245		4 245	2 189	2 056
Prêts	15 289 613		15 289 613	14 589 622	699 991
PRETS FILIALES - TIRAGES SH	15 289 613		15 289 613	14 589 622	699 991
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ (III)	15 293 858		15 293 858	14 591 811	702 047
STOCK ET EN-COURS					
CRÉANCES					
AUTRES CRÉANCES					
Fournisseurs débiteurs	100		100	100	
FOURNISSEURS	100		100	100	
Autres	2 974 665		2 974 665	3 136 947	- 162 282
GROUPE	71 326		71 326	71 326	
GROUPE - UNITI CROISSANCE 2	2 903 339		2 903 339	3 136 947	- 233 608
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT					
Disponibilités	281 559		281 559	1 823 859	-1 542 300
BANQUE CE	281 559		281 559	1 823 859	-1 542 300
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT (IV)	3 256 324		3 256 324	4 960 906	-1 704 582
TOTAL GENERAL DE L'ACTIF (I+II+III+IV+V+VI+VII)	18 550 182		18 550 182	19 552 717	-1 002 535

BILAN DÉTAILLÉ (SUITE)

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)	Variation
CAPITAUX PROPRES			
Capital (dont versé : 2 000 000) <i>CAPITAL SOUSCRIT - APPELE VERSE</i>	2 000 000 2 000 000	2 000 000 2 000 000	
RÉSERVES			
Réserve légale <i>RESERVE LEGALE</i>	6 042 6 042	2 126 2 126	3 916 3 916
Report à nouveau <i>REPORT A NOUVEAU - SOLDE CREDITEUR</i>	114 801 114 801	40 403 40 403	74 398 74 398
Résultat de l'exercice	-30 265	78 313	- 108 578
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (I)	2 090 577	2 120 843	- 30 266
AUTRES FONDS PROPRES			
TOTAL DES AUTRES FONDS PROPRES (I Bis)			
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
TOTAL DES PROVISIONS (II)			
EMPRUNTS ET DETTES			
Emprunts et dettes financières diverses <i>AUTRES EMPRUNTS</i> <i>INTERETS COURUS</i> <i>INTERETS COURUS SILVER HOLDING</i>	15 549 406 13 223 579 2 325 827	14 803 974 13 457 418 1 346 556 2 325 827	745 432 - 233 839 -1 346 556 2 325 827
Dettes fournisseurs et comptes rattachés <i>FOURNISSEURS</i> <i>FOURNISSEURS</i>	25 208 14 708 10 500	19 120 6 120 13 000	6 088 8 588 - 2 500
Dettes fiscales et sociales <i>ETAT - IMPOTS SUR LES BENEFICES</i>	33 931 33 931	42 254 42 254	- 8 323 - 8 323
Autres dettes <i>GROUPE</i> <i>GROUPE - UNITI CROISSANCE 2</i> <i>UNITI PERFORMANCE</i> <i>HORS GROUPE</i>	851 059 850 658 1 400	2 566 526 553 027 2 013 099 400	-1 715 467 - 553 027 -1 162 441 1
TOTAL DES DETTES (III)	16 459 605	17 431 874	- 972 269
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif (IV)			
TOTAL GENERAL DU PASSIF (I + II + III + IV)	18 550 182	19 552 717	-1 002 535



ANNEXE

ANNEXE

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

I – EVENEMENTS SIGNIFICATIFS ET FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

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

- La prise de participation à 99.90 % d'une filiale.
- La prise de participation à 100% d'une filiale.
- L'annulation de la prise de participation dans deux filiales.
- Le remboursement de 2 572 261 € de dettes financières.
- Le tirage de 2 338 422 € de dettes financières.
- En ce qui concerne les prêts aux filiales :
 - Nouveaux prêts accordés à hauteur de 5 001 211 €
 - Intérêts capitalisés à hauteur de 2 022 531 €
 - Remboursements reçus à hauteur de 6 323 751 €
 - Soit une variation nette des prêts de 800 009 €.

II – PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

1. PRINCIPES GENERAUX

Les comptes annuels ont été établis en conformité avec :

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

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

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

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

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

2. CHANGEMENT DE METHODE

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

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

Ces évolutions sont sans incidence significative sur les comptes annuels, tels qu'ils sont présentés au titre de l'exercice.

3. MODE ET METHODE D'EVALUATION

➤ Immobilisations Incorporelles et Corporelles

✓ Coût d'entrée

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

✓ Amortissements

Lorsque les éléments constitutifs d'un actif ont des utilisations différentes (composants), ils font l'objet, s'ils sont significatifs, d'une comptabilisation séparée et d'un plan d'amortissement spécifique.

➤ Immobilisations Financières et Valeurs Mobilières de Placement

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

Les frais d'acquisition d'immobilisations financières sont comptabilisés en charges.

➤ Créances, Dettes et Liquidités

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

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

➤ Provisions pour risques et charges

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

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

NOTES SUR LE BILAN ACTIF

ACTIF IMMOBILISÉ

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

Immobilisations brutes = 15 293 858 E

Actif immobilisé	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Immobilisations financières	14 591 811	5 111 471	4 409 424	15 293 858
TOTAL	14 591 811	5 111 471	4 409 424	15 293 858

Détail des immobilisations et amortissements en fin de période

Nature des biens immobilisés	Montant	Amortis.	Valeur nette	Durée
Titres de participation	4 245		4 245	Non amortissable
Créances financières	15 289 613		15 289 613	Non amortissable
TOTAL	15 293 858		15 293 858	

ETAT DES CRÉANCES = 18 264 378 E

Etat des créances	Montant brut	A un an	A plus d'un an
Actif immobilisé	15 289 613	1 287 648	14 001 965
Actif circulant & charges d'avance	2 974 765	2 974 765	
TOTAL	18 264 378	4 262 413	14 001 965

ANNEXE (SUITE)

NOTES SUR LE BILAN PASSIF

CAPITAL SOCIAL = 2 000 000 E

Mouvements des titres	Nombre	Val. nominale	Capital social
Titres en début d'exercice	2 000	1 000	2 000 000
<i>Dont actions ordinaires</i>	100	1 000	100 000
<i>Dont actions de préférence</i>	1 800	1 000	1 800 000
<i>Dont actions sans droit de vote</i>	100	1 000	100 000
Titres émis	0	0	0
Titres remboursés ou annulés	0	0	0
<i>Titres en fin d'exercice</i>	2 000	1 000	2 000 000
<i>Dont actions ordinaires</i>	100	1 000	100 000
<i>Dont actions de préférence</i>	1 800	1 000	1 800 000
<i>Dont actions sans droits de vote</i>	100	1 000	100 000

VARIATIONS CAPITAUX PROPRES :

	Capital	Report à nouveau	Réserves	Résultat de l'exercice	Total Capitaux propres
Situation à la clôture N-1	2 000 000	40 403	2 126	78 313	2 120 842
Affectation de résultat		74 398	3 916	-78 313	0
Dividendes		0	0	0	0
Résultat de l'exercice				-30 265	-30 265
Subventions d'investissement					
Situation à la clôture N	2 000 000	114 801	6 042	-30 265	2 090 577

ETAT DES DETTES = 16 459 605 E

Etat des dettes	Montant total	De 0 à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Etablissements de crédit				
Dettes financières diverses	16 400 466	2 160 587	14 239 879	
Fournisseurs	25 208	25 208		
Dettes fiscales & sociales	33 931	33 931		
Dettes sur immobilisations				
Autres dettes				
Produits constatés d'avance				
TOTAL	16 459 605	2 219 726	14 239 879	

CHARGES À PAYER PAR POSTES DU BILAN = 2 336 327 E

Charges à payer	Montant
Emp. & dettes établ. de crédit	
Emp. & dettes financières div.	2 325 827
Fournisseurs	10 500
Dettes fiscales & sociales	
Autres dettes	
TOTAL	2 336 327

ANNEXE (SUITE)

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

AUTRES INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RÉSULTAT

Les postes de charges et produits composant le résultat de l'exercice figurent au compte de résultat des états financiers.

On pourra s'y reporter ainsi qu'à la plaquette financière annuelle, documents qui fournissent une information plus détaillée.

ANNEXE (SUITE)

AUTRES INFORMATIONS

RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS

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

HONORAIRE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

	Montant
Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes	6 000
Honoraires facturés au titre des conseils et prestations de services	0
TOTAL	6 000

ENTREPRISES LIÉES : ÉLÉMENTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIÉES ET LES PARTICIPATIONS

POSTES	MONTANT CONCERNANT LES ENTREPRISES	
	liées	avec lesquelles la société a un lien de participation
Avances et acomptes sur immobilisations		
Participations	4 245	
Créances rattachées à des participations	17 342 294	
Prêts		
Avances et acomptes versés sur commandes (actif circulant)		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances	71 326	
Capital souscrit appelé non versé		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	15 549 406	
Produits de participation		
Autres produits financiers	2 151 015	
Charges financières	2 086 460	

IDENTITE DES SOCIETES MERES ET PERIMETRE DE CONSOLIDATION :

Uniti Croissance 2 est intégrée globalement dans Uniti SA.

Uniti SA est intégrée globalement dans Ets Oria.

ANNEXE (SUITE)

DETAIL DES POSTES CONCERNES PAR LE CHEVAUCHEMENT D'EXERCICE

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

CHARGES À PAYER = 2 336 327 E

Emprunts & dettes financières diverses	Montant
Interets courus silver holding(16888100000)	2 325 827
TOTAL	2 325 827

Dettes fournisseurs et comptes rattachés	Montant
Fournisseurs(40810000000)	10 500
TOTAL	10 500

ANNEXE (SUITE)

RÉSULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES

Art : 133 et 148 du décret sur les sociétés commerciales

TABLEAU

Nature des Indications / Périodes	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	
Durée de l'exercice	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	mois
I - Situation financière en fin d'exercice					
a) Capital social	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	
b) Nombre d'actions émises	2 000	2 000	2 000	2 000	
c) Nombre d'obligations convertibles en actions					
II - Résultat global des opérations effectives					
a) Chiffre d'affaires hors taxes					
b) Bénéfice avant impôt, amortissements & provisions	3 665	120 567	53 217	12 284	
c) Impôt sur les bénéfices	33 931	42 254	19 718	3 254	
d) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements & provisions	-30 265	78 313	33 499	9 030	
e) Bénéfice après impôt, amortissements & provisions	-30 265	78 313	33 499	9 030	
f) Montants des bénéfices distribués					
g) Participation des salariés					
III - Résultat des opérations réduit à une seule action					
a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements	-15	39	17	5	
b) Bénéfice après impôt, amortissements provisions	-15	39	17	5	
c) Dividende versé à chaque action	0	0	0	0	
IV - Personnel :					
a) Nombre de salariés					
b) Montant de la masse salariale					
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux					

ANNEXE (SUITE)

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

TABLEAU

Filiales et participations	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consenties par la Sté	Cautions et avals donnés par la Sté	C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex
A – Renseignements détaillés concernant les filiales & participations										
- Filiales (plus de 50% du capital détenu)										
AGATE	100	- 78 345	100%	100	100	390 269		56 611	56 611	
ANEMONE	1 000	- 887 771	99.90%	999	999	2 182 006		50 000	50 003	
AVRIL	100	-	100%	100	100	1 169 901		26 567	26 567	
BASTION	100	- 158 860	100%	100	100	2 243 299		-	5	
BONAPARTE	100	- 1	99%	99	99	513 064		-	1	
ENGUERAND	1 257	1 011 806	100%	1 257	1 257	825 034		19 629	15 457	
ENVOL	100	-	100%	100	100	199 414		24 154	18 116	
HEMISPHERE	100	509 197	100%	100	100	842 758		-	- 198 237	
HORIZON	100	-	100%	100	100	2 381 926		34 575	25 931	
ICONIC	100	-	100%	100	100	2 780 731		-	- 39	
MILLESIME	100	- 235 879	100%	100	100	504 009		90 000	69 011	
PEYMEINADE	1 000	-	99%	990	990	2 467 051		40 000	40 000	
TILLON	100	- 65 153	100%	100	100	821 112		-	-	



SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)	Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois)	Variation	%
Ventes de marchandises				
- Coût direct d'achat				
+/- Variation du stock de marchandises				
MARGE COMMERCIALE (I)				
TAUX DE MARGE COMMERCIALE	%	%		
+ Production vendue				
+ Production stockée				
+ Production immobilisée				
PRODUCTION DE L'EXERCICE				
- Matières premières et approvisionnements consommés				
- Sous-traitance directe				
MARGE BRUTE SUR PRODUCTION (II)				
TAUX DE MARGE BRUTE SUR PRODUCTION	%	%		
MARGE BRUTE GLOBALE (I + II)				
TAUX DE MARGE BRUTE GLOBALE	%	%		
- Services extérieurs et autres charges externes	46 689	49 438	- 2 749	-5.56
VALEUR AJOUTÉE PRODUITE	-46 689	-49 438	2 749	5.56
VALEUR AJOUTÉE / CHIFFRE D'AFFAIRES	%	%		
+ Subventions d'exploitation				
- Impôts, taxes et versements assimilés				
- Salaires et traitements				
- Cotisations sociales				
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	-46 689	-49 438	2 749	5.56
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION / CHIFFRE D'AFFAIRES	%	%		
+ Reprise sur amortissements et provisions				
- Dotations aux amortissements sur immobilisations				
- Dotations aux provisions sur immobilisations				
- Dotations aux provisions sur actif circulant				
- Dotations aux provisions pour risques et charges				
+ Autres produits de gestion courante				
- Autres charges de gestion courante	454		454	N/S
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (HORS CHARGES ET PRODUITS)	-47 143	-49 438	2 295	4.64
RÉSULTAT D'EXPLOITATION / CHIFFRE D'AFFAIRES	%	%		
+ Bénéfice attribué (quote part sur opérations en commun)				
- Perte supportée (quote part sur opérations en commun)				
+ Produits financiers de participations	2 151 015	1 593 343	557 672	35.00
+ Produits des autres valeurs mobilières et créances				
+ Autres intérêts et produits assimilés				
+ Reprises sur provisions financières				
+ Différences positives de change				
+ Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement				
- Dotations financières aux amortissements et provisions				
- Intérêts et charges assimilées	2 086 460	1 423 338	663 122	46.59
- Différences négatives de change				
- Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements	13 747		13 747	N/S
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	3 666	120 567	- 116 901	-96.96
RÉSULTAT COURANT / CHIFFRE D'AFFAIRES	%	%		
+ Produits exceptionnels sur opérations de gestion				

UNITI CROISSANCE 2
73 BOULEVARD HAUSSMAN 75008 PARIS

	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)	Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois)	Variation	%
+ Reprises sur dépréciations et provisions				
- Charges exceptionnelles sur opérations de gestion				
- Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL				
- Participation des salariés aux résultats				
- Impôts sur les bénéfices	33 931	42 254	- 8 323	-19.70
RÉSULTAT NET COMPTABLE	-30 265	78 313	- 108 578	-138.65
RÉSULTAT NET / CHIFFRE D'AFFAIRES	%	%		



SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION DÉTAILLÉ

SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION DÉTAILLÉ

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)	Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois)	Variation	%
- Services extérieurs et autres charges externes	46 689	49 438	- 2 749	-5.56
HONORAIRES CPA AUDIT	7 800	1 800	6 000	333.33
HONORAIRES COMPAGNIE FIDUCIAIRE	-5 000	120	- 5 120	N/S
HONORAIRES PRIMEXIS	23 500		23 500	N/S
HONORAIRES		5 000	- 5 000	-100
HONORAIRES CONSOLIDATION		22 000	- 22 000	-100
FRAIS D'ACTES ET DE CONTENTIEUX	127		127	N/S
SERVICES BANCAIRES ET ASSIM.	989	1 467	- 478	-32.58
COMMISSIONS	19 272	19 051	221	1.16
Valeur ajoutée produite	-46 689	-49 438	2 749	5.56
Excédent brut d'exploitation	-46 689	-49 438	2 749	5.56
- Autres charges de gestion courante	454		454	N/S
PENALITE SUR MARCHES	454		454	N/S
Résultat d'exploitat° (hors charges &prod.financie	-47 143	-49 438	2 295	4.64
+Produits financiers de participations	2 151 015	1 593 343	557 672	35.00
PRODUITS DE PARTICIPATIONS	2 023 742	1 388 735	635 007	45.73
INTERETS DES CC	127 273	204 608	- 77 335	-37.80
- Intérêts et charges assimilées	2 086 460	1 423 338	663 122	46.59
CHARGES D'INTERETS	2 060 947	1 397 861	663 086	47.44
INTERETS CPTES COUR. ET DEP. CREDIT	25 514	25 474	40	0.16
INTERETS BANCAIRES & SUR OPER. FINANC.		2	- 2	-100
- Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placeme	13 747		13 747	N/S
VALEURS CPTABLES DES IMMOS FI. CEDEES	13 747		13 747	N/S
Résultat courant avant impôts	3 666	120 567	- 116 901	-96.96
- Impôts sur les bénéfices	33 931	42 254	- 8 323	-19.70
IMPOTS SUR LES BENEFICES	33 931	42 254	- 8 323	-19.70
Résultat net Comptable	-30 265	78 313	- 108 578	-138.65



LIASSE FISCALE



N° 2065-SD

2026

Formulaire obligatoire
(art 223 du Code général des impôts)

Timbre à date du service

IMPOT SUR LES SOCIETES

Exercice ouvert le	01012025	et clos le	31122025	Régime simplifié d'imposition	
Déclaration souscrite pour le résultat d'ensemble du groupe				Régime réel normal	X
Si PME innovantes, cocher la case ci-contre					
Si option pour le régime optionnel de taxation au tonnage, art. 209-0 B (entreprises de transport maritime), cocher la case					
A IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE					
Désignation de la société :				Adresse du siège social :	
UNITI CROISSANCE 2 73 BOULEVARD HAUSSMAN 75008 PARIS					
SIRET	9	1	7	4	2
	7	4	6	0	0
	0	0	0	1	4
Mél : so@uniti-habitat.fr					
Adresse du principal établissement :				Ancienne adresse en cas de changement :	
RÉGIME FISCAL DES GROUPES					
Les entreprises placées sous le régime des groupes de sociétés doivent déposer cette déclaration en deux exemplaires (art 223 A à U du CGI)					
Date d'entrée dans le groupe de la société déclarante					
Pour les sociétés filiales, désignation, adresse du lieu d'imposition et n° d'identification de la société mère :					
SIRET					
B ACTIVITÉ					
Activités exercées				Études de marché et sondages	
				Si vous avez changé d'activité, cochez la case	
C RÉCAPITULATION DES ÉLÉMENTS D'IMPOSITION (cf. notice de la déclaration n°2065-SD)					
1. Résultat fiscal				Bénéfice imposable au taux normal	135 723
				Déficit	
Bénéfice imposable à 15 %				Résultat net de cession, de concession ou de sous-concession des brevets et droits de propriété industrielle assimilés imposable au taux de 10 %	
2. Plus-values					
PV à long terme imposables à 15 %				PV à long terme imposables à 19 %	PV exonérées (art. 238 quinquies)
Autres PV imposables à 19 %				PV à long terme imposables à 0 %	
3. Abattements sur le bénéfice et exonérations					
Entreprise nouvelle, art. 44 sexies			Jeunes entreprises innovantes, art. 44 sexies-0 A		Autres dispositifs
France Ruralités Revitalisation FRR art. 44 quindecies A			Zone franche d'activité nouvelle génération, art. 44 quaterdecies		
Bassins urbains à dynamiser (BUD), art. 44 sexdecies			Zone de restructuration de la défense, art. 44 terdecies		
Bassins d'emploi à redynamiser (art. 44 duodecies)			Zone franche urbaine – Territoire entrepreneur, art. 44 octies A		
Bénéfice ou déficit exonéré (indiquer + ou - selon le cas)			Zone de revitalisation rurale, art. 44 quindecies		
			Zone de développement prioritaire, art. 44 septdecies		
			Société d'investissement immobilier cotée		
			Plus-values exonérées relevant du taux de 15 %		
4. Option pour le crédit d'impôt outre-mer : dans le secteur productif, art. 244 quater W du CGI (cocher la case)					
5. Contribution exceptionnelle sur l'IS (CES) : Base d'imposition CA : Taux d'imposition					
6. Contribution pour les grandes entreprises de transport (CTM) : Base d'imposition Taux d'imposition					
D IMPUTATIONS (cf. notice de la déclaration n° 2065-SD)					
1. Au titre des revenus mobiliers de source française ou étrangère, ayant donné lieu à la délivrance d'un certificat de crédits d'impôts					
2. Au titre des revenus auxquels est attaché, en vertu d'une convention fiscale conclue avec un État étranger, un territoire ou une collectivité territoriale d'Outre-mer, un crédit d'impôt représentatif de l'impôt de cet état, territoire ou collectivité.					
E CONTRIBUTION ANNUELLE SUR LES REVENUS LOCATIFS (cf. notice de la déclaration n° 2065-SD)					
Recettes nettes soumises à la contribution de 2,5 %					
F COMPTABILITÉ INFORMATISÉE					
L'entreprise dispose-t-elle d'une comptabilité informatisée ? OUI x NON Si oui, indication du logiciel utilisé SAGE 1000					
Vous devez obligatoirement souscrire le formulaire n° 2065-SD par voie dématérialisée. Le non respect de cette obligation est sanctionné par l'application de la majoration de 0,2 % prévue par l'article 1738 du CGI. Vous trouverez toutes les informations utiles pour télédéclarer sur le site www.impots.gouv.fr					
S'agissant des notices des liasses fiscales, elles sont accessibles uniquement sur le site www.impots.gouv.fr.					
Nom et adresse du professionnel de l'expertise comptable :				Nom et adresse du conseil :	
COMPAGNIE FIDUCIAIRE 12 Impasse René Couzinet 31520 RAMONVILLE-SAINT-AGNE				Tél: 05.61.34.36.37	
ECF Prestataire :				Identité du déclarant :	
				Date : 23032026 Lieu : PARIS	
				Qualité et nom du signataire : résident Stéphane ORIA	
				Signature :	

LIASSE FISCALE

DGFIP N° 2050-SD 2026

Formulaire obligatoire (article 53 A du code général des impôts).

1 BILAN — ACTIF

Désignation de l'entreprise :		UNITI CROISSANCE 2										112						
Adresse de l'entreprise		73 BOULEVARD HAUSSMAN 75008 PARIS										Durée de l'exercice précédent *		112				
Numéro SIRET *		917427460000014										Néant ☐ *						
												Exercice N clos le,		31122025				
												Brut		Amortissements, provisions		Net		
												1		2		3		
Capital souscrit non appelé (I)		AA																
ACTIF IMMOBILISÉ *	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement *	AB										AC					
		Frais de développement *	CX										CQ					
		Concessions, brevets et droits similaires	AF										AG					
		Fonds commercial (1)	AH										AI					
		Autres immobilisations incorporelles	AJ										AK					
		Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes	AL										AM					
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Terrains	AN										AO					
		Constructions	AP										AQ					
		Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR										AS					
		Autres immobilisations corporelles	AT										AU					
	IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (2)	Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	AV										AW					
		Participations	CS										CT					
		Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	CU										4 245		CV		4 245	
		Créances rattachées à des participations	BE										BC					
		Autres titres immobilisés	BD										BE					
	Prêts	BF										15 289 613		BG		15 289 613		
	Autres immobilisations financières *	BH										BI						
	TOTAL (II)		BJ										15 293 858		BK		15 293 858	
ACTIF CIRCULANT	STOCKS *	Matières premières, approvisionnements	BL										BM					
		En cours de production de biens	BN										BO					
		En cours de production de services	BP										BQ					
		Produits intermédiaires et finis	BR										BS					
		Marchandises	BT										BU					
	CRÉANCES	Avances et acomptes versés sur commandes	BV										BW					
		Clients et comptes rattachés (3) *	BX										BY					
		Autres créances (3)	BZ										2 974 765		CA		2 974 765	
	DIVERS	Capital souscrit et appelé, non versé	CB										CC					
		Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)	CD										CE					
Disponibilités		CF										281 559		CG		281 559		
Comptes de régularisation	Charges constatées d'avance (3) *	CH										CI						
	TOTAL (III)		CJ										3 256 324		CK		3 256 324	
	Frais d'émission d'emprunt (IV)	CW																
	Primes de remboursement des emprunts (V)	CM																
	Écarts de conversion actif et différences d'évaluation * (VI)	CN																
TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)		CO										18 550 182		1A		18 550 182		
Renvois : (1) Dont droit au bail :												CP		(3) Part à plus d'un an :		CR		
Clause de réserve de propriété : *		Immobilitations :										Stocks :		Créances :				

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Formulaire obligatoire (article 53 A
du Code général des impôts)

②

BILAN — PASSIF avant répartition

DGFIP N° 2051 SD 2026

Désignation de l'entreprise		UNITI CROISSANCE 2		Néant	☐ *
		Exercice N			
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1)* (Dont versé : 2 000 000...)	DA	2 000 000		
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	DB			
	Ecart de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence EK)	DC			
	Réserve légale (3)	DD	6 042		
	Réserves statutaires ou contractuelles	DE			
	Réserves réglementées (3)* (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours B1)	DF			
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants * EJ)	DG			
	Report à nouveau	DH	114 801		
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	DI	(30 265)		
	Subventions d'investissement	DJ			
	Provisions réglementées *	DK			
	TOTAL (II)	DL	2 090 577		
	Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs	DM		
Avances conditionnées		DN			
TOTAL (III)		DO			
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques	DP			
	Provisions pour charges	DQ			
	TOTAL (III)	DR			
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles	DS			
	Autres emprunts obligataires	DT			
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	DU			
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs EI)	DV	16 400 466		
	Instrument financier à terme	D1			
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW			
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX	25 208		
	Dettes fiscales et sociales	DY	33 931		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ			
	Autres dettes	EA			
Compte régul.	Produits constatés d'avance (4)	EB			
TOTAL (IV)		EC	16 459 605		
Ecart de conversion passif et différences d'évaluation * (V)		ED			
TOTAL GÉNÉRAL (I à V)		EE	18 550 182		
RENVOIS	(1) Écart de réévaluation incorporé au capital	1B			
	(2) Dont { Réserve spéciale de réévaluation (1959) Écart de réévaluation libre Réserve de réévaluation (1976)	1C			
		1D			
		1E			
	(3) Dont réserve spéciale des plus values à long terme *	EF			
(4) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	EG	2 219 726			
(5) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	EH				

* Des explications concernant ces rubriques sont données dans la notice n° 2032-SD

3

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (En liste)

DGFIP N° 2052 SD 2026

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts).

Désignation de l'entreprise :		UNITI CROISSANCE 2				Néant ☐ *		
		Exercice N						
		France		Exportations et livraisons intracommunautaires		Total		
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises *	FA		FB		FC		
	Production vendue <div>biens * services *</div>	FD		FE		FF		
		FG		FH		FI		
		FJ		FK		FL		
	Chiffres d'affaires nets *					FM		
	Production stockée *					FN		
	Production immobilisée *					FO		
	Subventions d'exploitation					FP		
	Reprises sur amortissements et provisions (9)					FQ		
	Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles					FR		
	Autres produits (1) (11)							
	Total des produits d'exploitation (2) (I)							
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane)*					FS		
	Variation de stock (marchandises)*					FT		
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)*					FU		
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*					FV		
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis)*					FW	46 689	
	Impôts, taxes et versements assimilés *					FX		
	Salaires et traitements *					FY		
	Cotisations sociales (10)					FZ		
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations <div>dotations aux amortissements * (14) dotations aux dépréciations</div>					GA	
							GB	
		Sur actif circulant : dotations aux dépréciations *					GC	
		Pour risques et charges : dotations aux provisions					GD	
	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées					GY		
	Autres charges (12)					GE	454	
	Total des charges d'exploitation (4) (II)						GF	47 143
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)						GG	(47 143)	
opération en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée *				(III)	GH		
	Perte supportée ou bénéfice transféré *				(IV)	GI		
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)					GJ	2 151 015	
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)					GK		
	Autres intérêts et produits assimilés (5)					GL		
	Reprises sur dépréciations					GM		
	Différences positives de change					GN		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie					GO		
	Produits de cessions d'immobilisations financières					G2		
	Total des produits financiers (V)						GP	2 151 015
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions *					GQ		
	Intérêts et charges assimilées (6)					GR	2 086 460	
	Différences négatives de change					GS		
	Valeurs comptables des immobilisations financières cédées					G3	13 747	
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					GT		
	Total des charges financières (VI)						GU	2 100 207
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)						GV	50 808	
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)						GW	3 666	

(RENOIS : voir tableau n° 2053) * Des explications concernant ces rubriques sont données dans la notice n° 2052 SD

SAGE Experts-comptables Janvier 2026 - Etat réglementaire

④

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Suite)

DGFIP N° 2053-SD 2026

Formulaire obligatoire (article 53 A
du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise		UNITI CROISSANCE 2		Néant ☐ *	
				Exercice N	
Produits exceptionnels (7)		(VII)	HD		
Charges exceptionnelles (6bis - 6ter - 7)		(VIII)	HH		
4 — RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII — VIII)			HI		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		(IX)	HJ		
Impôts sur les bénéfices *		(X)	HK	33 931	
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)			HL	2 151 015	
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)			HM	2 181 281	
5 — BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits — total des charges)			HN	(30 265)	
RENOIS	(1)	Dont produits nets partiels sur opérations à long terme		HO	
	(2) Dont	produits de locations immobilières		HY	
		produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)		IG	
	(3) Dont	Crédit bail mobilier *		HP	
		Crédit bail immobilier		HQ	
	(4)	Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)		IH	
	(5)	Dont produits concernant les entreprises liées		IJ	
	(6)	Dont intérêts concernant les entreprises liées		IK	
	(6bis)	Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.)		HX	
	(6ter)	Dont amortissements des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)		RC	
		Dont amortissements exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D)		RD	
	(10)	Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13)		A2	
	(11)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)		A3	
	(12)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)		A4	
(13)	Dont primes et cotisations sociales professionnelles:		A8		
	Dont cotisations facultatives Madelin	A10	Dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite	A11	
(14)	Dont montant de l'amortissement du fonds de commerce (en application de l'article 39, 1 2°, al 3)		HS		
(7)	Détail des produits et charges exceptionnels (Si le nombre de lignes est insuffisant, reproduire le cadre (7) et le joindre en annexe):		Exercice N		
			Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels	
(8)	Détail des produits et charges sur exercices antérieurs:		Exercice N		
			Charges antérieures	Produits antérieurs	

* Des explications concernant ces rubriques sont données dans la notice n° 2032-NOT-SD

Formulaire obligatoire (article
53 A du Code général
des impôts)

5

IMMOBILISATIONS

DGFIP N°2054-SD 2026

Désignation de l'entreprise <u>UNITI CROISSANCE 2</u>										Néant ☐ *		
CADRE A		IMMOBILISATIONS				Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice 1		Augmentations				
								Consécutives à une réévaluation pratiquée au cours de l'exercice ou résultant d'une mise en équivalence		Acquisitions, créations, apports et virements de poste à poste 3		
INCORP.	Frais d'établissement et de développement				TOTAL I		CZ		D8		D9	
	Autres postes d'immobilisations incorporelles				TOTAL II		KD		KE		KF	
CORPORELLES	Terrains						KG		KH		KI	
	Constructions	Sur sol propre	Dont Composants	L9			KJ		KK		KL	
		Sur sol d'autrui	Dont Composants	M1			KM		KN		KO	
		Installations générales, agencements* et aménagements des constructions	Dont Composants	M2			KP		KQ		KR	
	Autres immobilisations corporelles	Installations techniques, matériel et outillage industriels		Dont Composants	M3		KS		KT		KU	
		Installations générales, agencements, aménagements divers *					KV		KW		KX	
		Matériel de transport *					KY		KZ		LA	
		Matériel de bureau et mobilier informatique					LB		LC		LD	
		Emballages récupérables et divers *					LE		LF		LG	
	Immobilisations corporelles en cours						LH		LI		LJ	
	Avances et acomptes						LK		LL		LM	
	TOTAL III						LN		LO		LP	
	FINANCIÈRES	Participations évaluées par mise en équivalence						8G		8M		8T
Autres participations				2 189		8U		8V	2 256	8W		
Autres titres immobilisés						IP		IR		IS		
Prêts et autres immobilisations financières				14 589 622		IT		IU	5 109 215	IV		
TOTAL IV				14 591 811		LQ		LR	5 111 471	LS		
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)							ØG	14 591 811	ØH	5 111 471	ØJ	
CADRE B		IMMOBILISATIONS		Diminutions		Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice 3		Réévaluation légale *, ou évaluation par mise en équivalence				
				par virement de poste à poste 1				Valeur d'origine des immobilisations en fin d'exercice 4				
INCORP.	Frais d'établissement et de développement		TOTAL I		IN		CØ		DØ		D7	
	Autres postes d'immobilisations incorporelles		TOTAL II		IO		LV		LW		IX	
CORPORELLES	Terrains				IP		LX		LY		LZ	
	Constructions	Sur sol propre			IQ		MA		MB		MC	
		Sur sol d'autrui			IR		MD		ME		MF	
		Inst. gales, agenets et am. des constructions			IS		MG		MH		MI	
	Autres immobilisations corporelles	Installations techniques, matériel et outillage industriels				IT		MJ		MK		ML
		Inst. gales, agenets, aménagements divers				IU		MM		MN		MO
		Matériel de transport				IV		MP		MQ		MR
		Matériel de bureau et informatique, mobilier				IW		MS		MT		MU
		Emballages récupérables et divers *				IX		MV		MW		MX
	Immobilisations corporelles en cours				MY		MZ		NA		NB	
	Avances et acomptes				NC		ND		NE		NF	
	TOTAL III				IY		NG		NH		NI	
	FINANCIÈRES	Participations évaluées par mise en équivalence				IZ		ØU		M7		ØW
Autres participations		200		IØ		ØX		ØY	4 245	ØZ		
Autres titres immobilisés				I1		2B		2C		2D		
Prêts et autres immobilisations financières		4 409 224		I2		2E		2F	15 289 613	2G		
TOTAL IV		4 409 424		I3		NJ		NK	15 293 858	2H		
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)							I4	4 409 424	ØL	15 293 858	ØM	

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Exercice N clos le 3 1 1 2 2 0 2 5

Les entreprises ayant pratiqué la **réévaluation légale** de leurs **immobilisations amortissables** (art. 238 bis J du CGI) doivent joindre ce tableau à leur déclaration jusqu'à (et y compris) l'exercice au cours duquel la provision spéciale (col.6) devient nulle.

Désignation de l'entreprise : UNITI CROISSANCE 2 Néant ☒ *

CADRE A	Détermination du montant des écarts (col. 1 - col. 2) (1)		Utilisation de la marge supplémentaire d'amortissement			Montant de la provision spéciale à la fin de l'exercice [(col. 1 - col.2) - col. 5 (5)]
	Augmentation du montant brut des immobilisations 1	Augmentation du montant des amortissements 2	Au cours de l'exercice		Montant cumulé à la fin de l'exercice (4) 5	
			Montant des suppléments d'amortissement (2) 3	Fraction résiduelle correspondant aux éléments cédés (3) 4		
1 Concessions, brevets et droits similaires						
2 Fonds commercial						
3 Terrains						
4 Constructions						
5 Installations techniques mat. et out. industriels						
6 Autres immobilisations corporelles						
7 Immobilisations en cours						
8 Participations						
9 Autres titres immobilisés						
10 TOTAUX						

- (1) Les augmentations du montant brut et des amortissements à inscrire respectivement aux colonnes 1 et 2 sont celles qui ont été apportées au montant des immobilisations amortissables réévaluées dans les conditions définies à l'article 238 bis J du code général des impôts et figurant à l'actif de l'entreprise au début de l'exercice. Le montant des écarts est obtenu en soustrayant des montants portés colonne 1, ceux portés colonne 2.
- (2) Porter dans cette colonne le supplément de dotation de l'exercice aux comptes d'amortissement (compte de résultat) consécutif à la réévaluation.
- (3) Cette colonne ne concerne que les immobilisations réévaluées cédées au cours de l'exercice. Il convient d'y reporter, l'année de la cession de l'élément, le solde non utilisé de la marge supplémentaire d'amortissement.
- (4) Ce montant comprend :
a) le montant total des sommes portées aux colonnes 3 et 4 ;
b) le montant cumulé à la fin de l'exercice précédent, dans la mesure où ce montant correspond à des éléments figurant à l'actif de l'entreprise au début de l'exercice.
- (5) Le montant total de la provision spéciale en fin d'exercice est à reporter au passif du bilan (tableau n° 2051) à la ligne « Provisions réglementées ».

CADRE B

DÉFICITS REPORTABLES AU 31 DÉCEMBRE 1976 IMPUTÉS SUR LA PROVISION SPÉCIALE AU POINT DE VUE FISCAL

1 - FRACTION INCLUSE DANS LA PROVISION SPÉCIALE AU DÉBUT DE L'EXERCICE

2 - FRACTION RATTACHÉE AU RÉSULTAT DE L'EXERCICE -

3 - FRACTION INCLUSE DANS LA PROVISION SPÉCIALE EN FIN D'EXERCICE =

Le cadre B est servi par les seules entreprises qui ont imputé leurs déficits fiscalement reportables au 31 décembre sur la provision spéciale.

Il est rappelé que cette imputation est purement fiscale et ne modifie pas les montants de la provision spéciale figurant au bilan : de même, les entreprises en cause continuent à réintégrer chaque année dans leur résultat comptable le supplément d'amortissement consécutif à la réévaluation.

Ligne 2, inscrire la partie de ce déficit incluse chaque année dans les montants portés aux colonnes 3 et 4 du cadre A. Cette partie est obtenue en multipliant les montants portés aux colonnes 3 et 4 par une fraction dont les éléments sont fixés au moment de l'imputation, le numérateur étant le montant du déficit imputé et le dénominateur celui de la provision.

* Des explications concernant ces rubriques sont données dans la notice 2032-NOT-SD

Formulaire obligatoire (article 53 A
du Code général des impôts)

⑥

AMORTISSEMENTS

DGFIP N° 2055 SD 2026

Désignation de l'entreprise UNITI CROISSANCE 2

Néant ☒ *

CADRE A

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE DES AMORTISSEMENTS TECHNIQUES
(OU VENANT EN DIMINUTION DE L'ACTIF) *

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES		Montant des amortissements au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises	Montant des amortissements à la fin de l'exercice
Frais d'établissement et de développements	CY		EL	EM	EN
Fonds commercial	RE		RF	RI	RJ
Autres immobilisations incorporelles	PE		PF	PG	PH
TOTAL I	RK		RM	RN	RO
Terrains	PI		PI	PK	PL
Constructions	Sur sol propre	PM	PN	PO	PQ
	Sur sol d'autrui	PR	PS	PT	PU
	Inst. générales, agencements et aménagement des constructions	PV	PW	PX	PY
Installations techniques, matériel et outillage industriels	PZ		QA	QB	QC
Autres immobilisations corporelles	Inst. générales, agencements, aménagement divers	QD	QE	QF	QG
	Matériel de transport	QH	QI	QJ	QK
	Matériel de bureau et informatique, mobilier	QL	QM	QN	QO
	Emballages récupérables et divers	QP	QR	QS	QT
TOTAL II	QU		QV	QW	QX
TOTAL GÉNÉRAL (I + II)	ØN		ØP	ØQ	ØR

CADRE B

VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES

Immobilisations amortissables	DOTATIONS			REPRISES				Mouvement net des amortissements à la fin de l'exercice
	Colonne 1 Différentiel de durée et autres	Colonne 2 Mode dégressif	Colonne 3 Amortissement fiscal exceptionnel	Colonne 4 Différentiel de durée et autres	Colonne 5 Mode dégressif	Colonne 6 Amortissement fiscal exceptionnel		
Frais établissements	M9	N1	N2	N3	N4	N5	N6	
Fonds commercial	RP	RQ	RR	R5	RT	RJ	RV	
Autres immobilisations incorporelles	N7	N8	P6	P7	P8	P9	Q1	
TOTAL I	RW	RX	RY	RZ	SB	SC	SD	
Terrains	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Q7	Q8	
Constructions	Sur sol propre	R1	R2	R3	R4	R5	R6	
	Sur sol d'autrui	R7	R8	R9	S1	S2	S4	
	Inst. gales, agenc et am. des const.	S5	S6	S7	S8	S9	T1	
Inst. techniques mat. et outillage	T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9	
Autres immobilisations corporelles	Inst. gales, agenc am. divers	U1	U2	U3	U4	U5	U7	
	Matériel de transport	U8	U9	V1	V2	V3	V4	
	Mat. bureau et inform. mobilier	V6	V7	V8	V9	W1	W2	
	Emballages récup. et divers	W4	W5	W6	W7	W8	W9	
TOTAL II	X2	X3	X4	X5	X6	X7	X8	
Frais d'acquisition de titres de participations	NL			NM			NO	
TOTAL III								
Total général (I + II + III)	NP	NQ	NR	NS	NT	NU	NV	
Total général non venant (NP + NQ + NR)	NW		Total général non venant (NS + NT + NU)	NY		Total général non venant (NW - NY)	NZ	

CADRE C

MOUVEMENTS DE L'EXERCICE
AFFECTANT LES CHARGES RÉPARTIES
SUR PLUSIEURS EXERCICES*

	Montant net au début de l'exercice	Augmentations	Dotations de l'exercice aux amortissements	Montant net à la fin de l'exercice
Frais d'émission d'emprunt à évaluer			Z9	Z8
Primes de remboursement des obligations			SP	SR

* Des explications concernant ces rubriques sont données dans la notice n° 2032-NOT-SD

7

PROVISIONS INSCRITES AU BILAN

DGFIP N° 2056-SD 2026

Formulaire obligatoire (article 53 A
du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise							UNITI CROISSANCE 2		Néant ☒	
Nature des provisions		Montant au début de l'exercice		AUGMENTATIONS : Dotations de l'exercice		DIMINUTIONS : Reprises de l'exercice		Montant à la fin de l'exercice		
		1		2		3		4		
Provisions réglementées	Provisions pour reconstitution des gisements miniers et pétroliers *	3T		TA		TB		TC		
	Provisions pour investissement (art. 237 bis A-II) *	3U		TD		TE		TF		
	Provisions pour hausse des prix (1) *	3V		TG		TH		TI		
	Amortissements dérogatoires	3X		TM		TN		TO		
	Dont majorations exceptionnelles de 30 %	D3		D4		D5		D6		
	Provisions pour prêts d'installation (art. 39 quinquies H du CGI)	IJ		IK		IL		IM		
	Autres provisions réglementées (1)	3Y		TP		TQ		TR		
	TOTAL I	3Z		TS		TT		TU		
Provisions pour risques et charges	Provisions pour litiges	4A		4B		4C		4D		
	Provisions pour garanties données aux clients	4E		4F		4G		4H		
	Provisions pour amendes et pénalités	4N		4P		4R		4S		
	Provisions pour pertes de change	4T		4U		4V		4W		
	Provisions pour pensions et obligations similaires	4X		4Y		4Z		5A		
	Provisions pour impôts (1)	5B		5C		5D		5E		
	Provisions pour renouvellement des immobilisations *	5F		5H		5J		5K		
	Provisions pour gros entretien et grandes révisions	EO		EP		EQ		ER		
	Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer *	5R		5S		5T		5U		
	Autres provisions pour risques et charges (1)	5V		5W		5X		5Y		
TOTAL II	5Z		TV		TW		TX			
Provisions pour dépréciation	sur immobilisations { - incorporelles - corporelles - titres mis en équivalence - titres de participation - autres immobilisations financières (1)*	6A		6B		6C		6D		
		6E		6F		6G		6H		
		Ø2		Ø3		Ø4		Ø5		
		9U		9V		9W		9X		
		Ø6		Ø7		Ø8		Ø9		
	Sur stocks et en cours	6N		6P		6R		6S		
	Sur comptes clients	6T		6U		6V		6W		
	Autres provisions pour dépréciation (1)*	6X		6Y		6Z		7A		
	TOTAL III	7B		TY		TZ		UA		
	TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)	7C		UB		UC		UD		
Dont dotations et reprises { - d'exploitation - financières - exceptionnelles			UE		UF					
			UG		UH					
			UJ		UK					
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculé selon les règles prévues à l'article 39-1-5° du C.G.I.								10		
<p>(1) à détailler sur feuillet séparé selon l'année de constitution de la provision ou selon l'objet de la provision.</p> <p>NOTA : Les charges à payer ne doivent pas être mentionnées sur ce tableau mais être ventilées sur l'état détaillé des charges à payer dont la production est prévue par l'article 38 II de l'annexe III au CGI.</p> <p>* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032</p>										

SAGE Expertise-comptables janvier 2026 : Etat préparatoire.

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts).

8

ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES ET DES DETTES A LA CLÔTURE DE L'EXERCICE *

DGFIP N°2057-SD 2026

Désignation de l'entreprise : <u>UNITI CROISSANCE 2</u>										Néant ☐ *			
CADRE A		ÉTAT DES CRÉANCES				Montant brut 1		A 1 an au plus 2		A plus d'un an 3			
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations				UL		UM		UN				
	Prêts (1) (2)				UP	15 289 613	UR	1 287 648	US	14 001 965			
	Autres immobilisations financières				UT		UV		UW				
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux				VA								
	Autres créances clients				UX								
	Créance représentative de titres (Provision pour dépréciation prêtés ou remis en garantie * UO)				ZI								
	Personnel et comptes rattachés				UY								
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux				UZ								
	État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices			VM								
		Taxe sur la valeur ajoutée			VB								
		Autres impôts, taxes et versements assimilés			VN								
		Divers			VP								
	Groupe et associés (2)				VC	2 974 665		2 974 665					
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)				VR	100		100					
	Charges constatées d'avance				VS								
	TOTAUX				VT	18 264 378	VU	4 262 413	VV	14 001 965			
RENOIS	(1)	Montant des	- Prêts accordés en cours d'exercice	VD	5 109 215								
			- Remboursements obtenus en cours d'exercice	VE	4 409 224								
	(2)	Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)			VF								
CADRE B		ÉTAT DES DETTES				Montant brut 1		A 1 an au plus 2		A plus d'1 an et 5 ans au plus 3		A plus de 5 ans 4	
		Emprunts obligataires convertibles (1)				7Y							
		Autres emprunts obligataires (1)				7Z							
		Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	à 1 an maximum à l'origine		VG								
			à plus d'1 an à l'origine		VH								
		Emprunts et dettes financières divers (1) (2)				8A	15 549 406	1 309 527	14 239 879				
		Fournisseurs et comptes rattachés				8B	25 208	25 208					
		Personnel et comptes rattachés				8C							
		Sécurité sociale et autres organismes sociaux				8D							
	État et autres	Impôts sur les bénéfices			8E	33 931	33 931						
		Taxe sur la valeur ajoutée			VW								
	collectivités publiques	Obligations cautionnées			VX								
		Autres impôts, taxes et assimilés			VQ								
		Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				8J							
		Groupe et associés (2)				VI	851 059	851 059					
		Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)				8K							
		Dette représentative de titres empruntés ou remis en garantie *				ZZ							
		Produits constatés d'avance				8L							
		TOTAUX				VY	16 459 605	VZ	2 219 726	14 239 879			
RENOIS	(1)	Emprunts souscrits en cours d'exercice			VJ		(2) Montant des divers emprunts et dettes contrac- tés auprès des associés personnes physiques VL						
		Emprunts remboursés en cours d'exercice			VK	233 839	* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032						

Formulaire obligatoire (article 53 A
du Code général des impôts)

⑨

DÉTERMINATION DU RÉSULTAT FISCAL

DGFiP N° 2058-A-SD 2026

Désignation de l'entreprise		UNITI CROISSANCE 2		Formulaire déposé au titre de l'IR		ET		Néant ☐ *		Exercice N clos le		31/12/2025	
I. RÉINTÉGRATIONS										BÉNÉFICE COMPTABLE DE L'EXERCICE			
Charges non admises en déduction du résultat fiscal	Rémunération du travail de l'exploitant ou des associés (entreprises à l'IR)										WA		
	Avantages personnels non déductibles * (sauf amortissements à porter ligne ci-dessous)			WD	Amortissements excédentaires (art. 39-4 du CGI) et autres amortissements non déductibles			WE		WB			
	Autres charges et dépenses somptuaires (art. 39-4 du C.G.I.)			WF	Taxe sur les véhicules des sociétés (entreprises à l'IS)			WG		XE			
	Fraction des loyers à réintégrer dans le cadre d'un crédit-bail immobilier et de levée d'option			RA	Part des loyers dispensée de réintégration (art. 239 sexies D)			RB					
	Provisions et charges à payer non déductibles (cf. tableau 2058-B, cadre III)			WI	Charges à payer liées à des états et territoires non coopératifs non déductibles (cf. 2067-bis)			XX		XW	454		
	Amendes et pénalités			WJ	454	Charges financières (art. 39 1 3° et 212 bis) *			XZ				
	Réintégrations prévues à l'article 155 du CGI *										XY		
	Impôt sur les sociétés (cf. page 9 de la notice 2032-NOT-SD)										I7	33 931	
	Quote-part		Bénéfices réalisés par une société de personnes ou un G.I.E.		WL	40 000	Résultats bénéficiaires visés à l'article 209 B du CGI		L7		K7	40 000	
	Régimes d'imposition particuliers et impositions différées	Moins-values nettes à long terme		- imposées aux taux de 15 % ou de 19 % (12,80 % pour les entreprises à l'impôt sur le revenu)							I8		
		- imposées aux taux de 0 %							ZN				
Fraction imposable des plus-values réalisées au cours d'exercices antérieurs *		- Plus-values nettes à court terme							WN				
		- Plus-values soumises au régime des fusions							WO				
Écarts de valeurs liquidatives sur OPC (entreprises à l'IS)										XR			
Réintégrations diverses à détailler sur feuillet séparé DONT *			Intérêts excédentaires (art. 39-1-3° et 212 du C.G.I.)		SU	Zones d'entreprises * (activité exonérée)		SW		WQ	1 430 983		
						Quote-part de 12 % des plus-values à taux zéro		MS					
Réintégration des charges affectées aux activités éligibles au régime de taxation au tonnage										Y1			
Résultat fiscal afférent à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage										Y3			
TOTAL I										WR	1 505 368		
II. DÉDUCTIONS										PERTE COMPTABLE DE L'EXERCICE		WS	30 265
Quote-part dans les pertes subies par une société de personne ou un G.I.E. *										WT			
Provisions et charges à payer non déductibles, antérieurement taxées, et réintégrées dans les résultats comptables de l'exercice (cf. tableau 2058-B-SD, cadre III)										WU			
Régimes d'imposition particuliers et impositions différées	Plus-values nettes à long terme		- imposées au taux de 15 % (12,80 % pour les entreprises soumises à l'impôt sur le revenu)							WV			
			- imposées au taux de 0 %							WH			
			- imposées au taux de 19 %							WP			
			- imputées sur les moins-values nettes à long terme antérieures							WW			
			- imputées sur les déficits antérieurs							XB			
	Autres plus-values imposées au taux de 19 %									I6			
Fraction des plus-values nettes à court terme de l'exercice dont l'imposition est différée *										WZ			
Régime des sociétés mères et des filiales *			Produit net des actions et parts d'intérêts :		Quote-part de frais et charges restant imposable à déduire des produits nets de participation		2A	70 494	XA	1 339 380			
Produits de participation inéligibles au régime des sociétés mères déductibles à hauteur de 99% (art 223B du CGI)										ZX			
Mesures d'incitation	Déduction autorisée au titre des investissements réalisés dans les collectivités d'outre-mer *										ZY		
	Majoration d'amortissement *										XD		
	Abattement sur le bénéfice et exonérations	Zone franche urbaine-TE (art. 44 octies A)	ØV	Société investissements immobilier cotées (art. 208C)	K3	Zone de restructuration de la défense (44 terdecies)		PA		XF			
		Bassin d'emploi à redynamiser (art. 44 duodecies)	PP	Bassin d'emploi à redynamiser (art. 44 duodecies)	1F	Zone franche d'activité NC (art. 44 quaterdecies)		XC					
		Bassin urbain à dynamiser (art. 44 sexdecies)		Zone de revitalisation rurale (art. 44 quinquedecies)	PC	Zone de développement prioritaire (art. 44 septedecies)		PB					
Entreprises nouvelles (44 septies)		L2	Jeunes entreprises innovantes (art. 44 septies A)	L5	France Ruralités Revitalisation - (FRR) (44 quinquedecies A)		HT						
Écarts de valeurs liquidatives sur OPC (entreprises à l'IS)										XS			
Déductions diverses à détailler sur feuillet séparé	dont déduction exceptionnelle (art. 39 decies)		X9	dont déduction exceptionnelle simulateur de conduite (art. 39 decies E)		YH	dont déduction exceptionnelle (art. 39 decies C)		YC				
	dont déduction exceptionnelle (art. 39 decies A)		YA	dont déduction exceptionnelle (art. 39 decies B)		YB	créance dégelée par le report en arrière de déficit		ZI				
	dont déduction exceptionnelle (art. 39 decies D)		YD	dont déduction exceptionnelle (art. 39 decies F)		YI	dont déduction exceptionnelle (art. 39 decies G)		YL				
	Déduction des produits affectés aux activités éligibles au régime de taxation au tonnage										Y2		
TOTAL II										XH	1 369 645		
III. RÉSULTAT FISCAL												XJ	
Résultat fiscal avant imputation des déficits reportables :				bénéfice (I moins II)		XI	135 723						
				déficit (II moins I)									
Déficit de l'exercice reporté en arrière (entreprises à l'IS) *										ZL			
Déficits antérieurs imputés sur les résultats de l'exercice (entreprises à l'IS) *										XL			
RÉSULTAT FISCAL BÉNÉFICE (ligne XN) ou DÉFICIT reportable en avant (ligne XO)										XN	135 723		
										XO			

* Des explications concernant ces rubriques sont données dans la notice n° 2032-NOT-SD

SAGE Experts-comptables Janvier 2026 : Etat préparatoire.

Formulaire obligatoire (article 53 A
du Code général des impôts)

10

DÉFICITS, INDEMNITÉS POUR CONGÉS À PAYER
ET PROVISIONS NON DÉDUCTIBLES

DGFIP N°2058-B-SD 2026

Désignation de l'entreprise		UNITI CROISSANCE 2		Néant ☒ *	
I. SUIVI DES DÉFICITS					
Déficits restant à reporter au titre de l'exercice précédent (1)				K4	
Dont déficits transférés de plein droit (art 209-II-2 du CGI)		K4bis	Nombre d'opérations sur l'exercice (2)		K4ter
Déficits imputés (total lignes XB et XL du tableau 2058-A)				K5	
Déficits reportables (différence K4 + K4bis - K5)				K6	
Déficit de l'exercice (tableau 2058A, ligne XO)				YJ	
Total des déficits restant à reporter (somme K6 + YJ)				YK	
II. INDEMNITÉS POUR CONGÉS À PAYER, CHARGES SOCIALES ET FISCALES CORRESPONDANTES					
Montant déductible correspondant aux droits acquis par les salariés pour les entreprises placées sous le régime de l'article 39-1. 1 ^{er} bis Al. 1 ^{er} du CGI, dotations de l'exercice				ZT	
III. PROVISIONS ET CHARGES À PAYER, NON DÉDUCTIBLES POUR L'ASSIETTE DE L'IMPÔT					
(à détailler sur feuillet séparé)			Dotations de l'exercice		Reprises sur l'exercice
Indemnités pour congés à payer, charges sociales et fiscales correspondantes non déductibles pour les entreprises placées sous le régime de l'article 39-1. 1 ^{er} bis Al. 2 du CGI*			ZV	ZW	
Provisions pour risques et charges *					
			8X	8Y	
			8Z	9A	
			9B	9C	
Provisions pour dépréciation *					
			9D	9E	
			9F	9G	
			9H	9J	
Charges à payer					
			9K	9L	
			9M	9N	
			9P	9R	
			9S	9T	
TOTAUX (YN = ZV à 9S) et (YO = ZW à 9T)			YN	YO	
à reporter au tableau 2058-A-2 :			ligné WI		ligné WU

CONSÉQUENCES DE LA MÉTHODE PAR COMPOSANTS (art.237 septies du CGI)

Montant de la réintégration ou de la déduction	Montant au début de l'exercice	Imputations	Montant net à la fin de l'exercice
	L1		

* Des explications concernant ces rubriques sont données dans la notice n° 2032-NOT-SD
(1) Cette case correspond au montant porté sur la ligne YK du tableau 2058 B déposé au titre de l'exercice précédent.
(2) Indiquer, sur un feuillet séparé, l'identification, opération par opération, du nom de la société (et son n° siren) dont proviennent les déficits et le montant du transfert.

Formulaire obligatoire (article 53 A
du Code général des impôts)

11

TABLEAU D'AFFECTATION DU RÉSULTAT
ET RENSEIGNEMENTS DIVERS

DGFiP N° 2058-C-SD 2026

Désignation de l'entreprise : <u>UNITI CROISSANCE 2</u>										Néant ☐ *	
ORIGINES	Report à nouveau figurant au bilan de l'exercice antérieur à celui pour lequel la déclaration est établie	ØC	40 403	AFFECTATIONS	Affectations aux réserves { - Réserves légales - Autres réserves	ZB	3 916				
	Résultat de l'exercice précédant celui pour lequel la déclaration est établie	ØD	78 313			ZD					
	Prélèvements sur les réserves	ØE			ZE						
					ZF						
	TOTAL I	ØF	118 716			Report à nouveau	ZG	114 800			
					(NB : le total I doit nécessairement être égal au total II)	ZH	118 716				
TOTAL II											
RENSEIGNEMENTS DIVERS										Exercice N :	
ENGAGEMENTS	- Engagements de crédit-bail mobilier (précisez le prix de revient des biens pris en crédit-bail)				J7		YQ				
	- Engagements de crédit-bail immobilier						YR				
	- Effets portés à l'escompte et non échus						YS				
DÉTAILS DES POSTES AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	- Sous-traitance						YT				
	- Locations, charges locatives et de copropriété (dont montant des loyers des biens pris en location pour une durée > 6 mois)				J8		YX				
	- Personnel extérieur à l'entreprise						YU				
	- Rémunérations d'intermédiaires et honoraires (hors rétrocessions)						SS	26 427			
	- Rétrocessions d'honoraires, commissions et courtages						YV				
	- Autres comptes (dont cotisations versées aux organisations syndicales et professionnelles)				ES		ST	20 261			
	Total du poste correspondant à la ligne FW du tableau n° 2052						ZJ	46 689			
IMPÔTS ET TAXES	- CFE et CVAE						YW				
	- Autres impôts, taxes et versements assimilés (dont taxe intérieure de consommation sur les produits énergétiques)				ZS		YZ				
Total du poste correspondant à la ligne FW du tableau n° 2052						YX					
TVA	- Montant de la TVA collectée						YY				
	- Montant de la TVA déductible comptabilisée au cours de l'exercice au titre des biens et services ne constituant pas des immobilisations						YZ				
DIVERS	- Montant brut des salaires (cf. la dernière déclaration sociale nominative DSN au titre de 2025) *						ØB				
	- Montant de la plus-value constatée en franchise d'impôt lors de la première option pour le régime simplifié d'imposition *						ØS				
	- Taux d'intérêt le plus élevé servi aux associés à raison des sommes mises à la disposition de la société *						ZK	15.00 %			
	- Filiales et participations : (Liste au 2059-G prévu par art. 38 II de l'ann. III au CGI)					Si oui cocher 1 Sinon 0	ZR	0			
	- Aides perçues ayant donné droit à la réduction d'impôt prévue au 4 de l'article 238 bis du CGI pour l'entreprise donatrice						RG				
	- Montant de l'investissement reçu qui a donné lieu à amortissement exceptionnel chez l'entreprise investisseur dans le cadre de l'article 217 octies						RH				
RÉGIME DE GROUPE *	Société : résultat comme si elle n'avait jamais été membre du groupe		JA		Plus-values à 15 %	JK		Plus-values à 0 %	JL		
					Plus-values à 19 %	JM		Imputations	JC		
	Groupe : résultat d'ensemble		JD		Plus-values à 15 %	JN		Plus-values à 0 %	JO		
					Plus-values à 19 %	JP		Imputations	JF		
	Si vous relevez du régime de groupe : indiquer 1 si société mère, 2 si société filiale		JH		N° SIRET de la société mère du groupe	JJ					
TRAVAILLEURS INDÉPENDANTS	Sommes à réintégrer pour la détermination du revenu brut social						JQ				
	Sommes à déduire pour la détermination du revenu brut social						JR				
	Revenu brut social (si le montant est négatif)						JS				
	Revenu brut social (si le montant est positif)						JT				

* Des explications concernant ces rubriques sont données dans la notice n° 2032-NOT-SD (et dans la notice n° 2058 NOT pour le régime de groupe).

12

DÉTERMINATION DES PLUS ET MOINS-VALUES

DGFIP N° 2059 A SD 2026

Formulaire obligatoire (article 53 A du code général des impôts).

Désignation de l'entreprise : UNITI CROISSANCE 2

Néant

A - DÉTERMINATION DE LA VALEUR RÉSIDUELLE

Nature et date d'acquisition des éléments cédés*		Valeur d'origine*	Valeur nette réévaluée*	Amortissements pratiqués en franchise d'impôt	Autres amortissements*	Valeur résiduelle
(1)		(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
I - Immobilisations*	1					
	2					
	3					
	4					
	5					
	6					
	7					
	8					
	9					
	10					
	11					
	12					

B - PLUS-VALUES, MOINS-VALUES

Qualification fiscale des plus et moins-values réalisées *

Prix de vente		Montant global de la plus-value ou de la moins-value	Court terme	Long terme			Plus-value taxable à 19 % (1)
(7)				(8)	19 %	15 % ou 12,80 %	
		(8)	(9)				
I - Immobilisations*	1						
	2						
	3						
	4						
	5						
	6						
	7						
	8						
	9						
	10						
	11						
	12						
II - Autres éléments	13	Fraction résiduelle de la provision spéciale de réévaluation afférente aux éléments cédés	+				
	14	Amortissements irrégulièrement différés se rapportant aux éléments cédés	+				
	15	Amortissements afférents aux éléments cédés mais exclus des charges déductibles par une disposition légale	+				
	16	Amortissements non pratiqués en comptabilité et correspondant à la déduction fiscale pour investissement, définie par les lois de 1966, 1968 et 1975, effectivement utilisée	+				
	18	Provisions pour dépréciation des titres relevant du régime des plus ou moins-values à long terme devenues sans objet au cours de l'exercice					
	19	Dotations de l'exercice aux comptes de provisions pour dépréciation des titres relevant du régime des plus ou moins-values à long terme					
	20	Divers (détail à donner sur une note annexe)*					
	CADRE A : plus ou moins-value nette à court terme (total algébrique des lignes 1 à 20 de la colonne) (9)						
	CADRE B : plus ou moins-value nette à long terme (total algébrique des lignes 1 à 20 de la colonne) (10)						
	CADRE C : autres plus-values taxable à 19 % (11)		(A)	(B) (Ventilation par taux)			(C)

* Des explications concernant ces rubriques sont données dans la notice n° 2032-NOT-SD

(1) Ces plus-values sont imposables au taux de 19 % en application de l'article 208 C du CGI.

SUIVI DES PLUS-VALUES À COURT TERME ET DES PLUS-VALUES DE FUSION OU D'APPORT

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

14

SUIVI DES MOINS-VALUES À LONG TERME

DGFIP N° 2059-C-SD 2026

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts).

Désignation de l'entreprise : UNITI CROISSANCE 2 Néant X *

- 1 Entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés
- 2 Entreprises soumises à l'impôt sur le revenu

Rappel de la plus ou moins-value de l'exercice relevant du taux de 15 % 1 ou 12,8 %	
Gains nets retirés de la cession de titre de sociétés à prépondérance immobilières non cotées exclus du régime du long terme (art. 219 I a <i>novus-0</i> bis du CGI) 2	
Gains nets retirés de la cession de certains titres dont le prix de revient est supérieur à 22,8 M€ (art. 219 I a <i>novus-0</i> du CGI) 1	

I - SUIVI DES MOINS-VALUES DES ENTREPRISES SOUMISES À L'IMPÔT SUR LE REVENU

Origine		Moins-values à 12,8 %	Imputations sur les plus-values à long terme de l'exercice imposables à 12,8 %	Solde des moins-values à 12,8 %
1		2	3	4
Moins-values nettes	N			
Moins-values nettes à long terme subies au cours des dix exercices antérieurs (montants restant à déduire à la clôture du dernier exercice)	N 1			
	N 2			
	N 3			
	N 4			
	N 5			
	N 6			
	N 7			
	N 8			
	N 9			
	N 10			

II - SUIVI DES MOINS-VALUES À LONG TERME DES ENTREPRISES SOUMISES À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS*

Origine		Moins-values		Imputations sur les plus-values à long terme	Imputations sur le résultat de l'exercice	Solde des moins-values à reporter col. J=S+D+F-G-H
		À 19 %, ou 15 %	À 19 % ou 15 % imputables sur le résultat de l'exercice	À 15 % ou 19 %		
1		2	3	4	5	6
Moins-values nettes	N					
Moins-values nettes à long terme subies au cours des dix exercices antérieurs (montants restant à déduire à la clôture du dernier exercice)	N 1					
	N 2					
	N 3					
	N 4					
	N 5					
	N 6					
	N 7					
	N 8					
	N 9					
	N 10					

SAGE Experts-comptables Janvier 2026 : Etat préparatoire.

* Des explications concernant ces rubriques sont données dans la notice n° 2032-NOT-SD

formulaire obligatoire
(article 53A du Code
général des Impôts)

15

RÉSERVE SPÉCIALE DES PLUS VALUES À LONG TERME
RÉSERVE SPÉCIALE DES PROVISIONS POUR FLUCTUATION DES COURS

DGFIP N°2059-D-SD 2026

(personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés seulement)*

Désignation de l'entreprise : UNITI CROISSANCE 2		Néant ☒ *				
I SITUATION DU COMPTE AFFECTÉ A L'ENREGISTREMENT DE LA RÉSERVE SPÉCIALE POUR L'EXERCICE N						
		Sous-comptes de la réserve spéciale des plus-values à long terme				
		taxées à 10 %	taxées à 15 %	taxées à 18 %	taxées à 19 %	taxées à 25 %
Montant de la réserve spéciale à la clôture de l'exercice précédent (N-1)	1					
Réserves figurant au bilan des sociétés absorbées au cours de l'exercice	2					
TOTAL (lignes 1 et 2)	3					
Prélèvements opérés	4					
	5					
TOTAL (lignes 4 et 5)	6					
Montant de la réserve spéciale à la clôture de l'exercice (ligne 3 - ligne 6)	7					
II RÉSERVE SPÉCIALE DES PROVISIONS POUR FLUCTUATION DES COURS * (5°, 6°, 7° alinéas de l'art. 39-1-5° du CGI)						
montant de la réserve à l'ouverture de l'exercice ①	réserve figurant au bilan des sociétés absorbées au cours de l'année ②	montants prélevés sur la réserve		montant de la réserve à la clôture de l'exercice ⑤		
		donnant lieu à complément d'impôt ③	ne donnant pas lieu à complément d'impôt ④			

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Formulaire obligatoire (article 53 A
du code général des impôts)



DÉTERMINATION DES EFFECTIFS ET DE LA VALEUR AJOUTÉE

DGFIP N°2059-E-SD 2026

Désignation de l'entreprise: UNITI CROISSANCE 2										Néant ☒ *			
Exercice ouvert le: 01012025					et clos le: 31122025					Données en nombre de mois		1	2
DÉCLARATION DES EFFECTIFS													
Effectif moyen du personnel * :										YP			
Dont apprentis										YF			
Dont handicapés										YG			
Effectifs affectés à l'activité artisanale										RL			
CALCUL DE LA VALEUR AJOUTÉE													
I - Chiffre d'affaires de référence CVAE													
Ventes de produits fabriqués, prestations de services et marchandises										OA			
Redevances pour concessions, brevets, licences et assimilées										OK			
Plus-values de cession d'immobilisations corporelles ou incorporelles si rattachées à une activité normale et courante										OL			
TOTAL 1										OX			
II - Autres produits à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée													
Autres produits de gestion courante (hors quote-parts de résultat sur opérations faites en commun) y compris les plus-values de cession d'immobilisations corporelles ou incorporelles non rattachées à une activité normale et courante										OH			
Production immobilisée à hauteur des seules charges déductibles ayant concouru à sa formation										OE			
Subventions d'exploitation reçues et certains abandons de créances à caractère commercial										OF			
Variation positive des stocks										OD			
Rentrées sur créances amorties lorsqu'elles se rapportent au résultat d'exploitation										XT			
TOTAL 2										OM			
III - Charges à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée ⁽¹⁾													
Achats										ON			
Variation négative des stocks										OQ			
Services extérieurs, à l'exception des loyers et des redevances										OR			
Loyers et redevances, à l'exception de ceux afférents à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois										OS			
Taxes déductibles de la valeur ajoutée										OZ			
Autres charges de gestion courante (hors quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun)										OW			
Charges déductibles de la valeur ajoutée afférente à la production immobilisée déclarée										OU			
Fraction déductible de la valeur ajoutée des dotations aux amortissements afférentes à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois										O9			
Moins-values de cession d'éléments d'immobilisation corporelles et incorporelles rattachées ou non à une activité normale et courante										OY			
TOTAL 3										OJ			
IV - Valeur ajoutée produite													
Calcul de la valeur ajoutée (total 1 + total 2 - total 3)										OG			
V - Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises													
Valeur ajoutée assujettie à la CVAE (à reporter sur les formulaires n°s 1330-CVAE pour les multi-établissements et sur les formulaires n°s 1329-AC et 1329-DEF. Si la VA calculée est négative, il convient de reporter un montant égal à 0 au cadre C des formulaires n° 1329-AC et 1329-DEF)										SA			
Cadre réservé au mono-établissement au sens de la CVAE													
Les entreprises effectuant uniquement des opérations à caractères agricoles n'entrant pas dans le champ de la CVAE ne doivent pas compléter ce cadre. Si vous êtes assujettis à la CVAE et un mono-établissement au sens de la CVAE, veuillez compléter le cadre ci-dessous et la case SA, vous serez alors dispensé du dépôt du formulaire n° 1330 CVAE													
Mono établissement au sens de la CVAE, cocher la case										EV			
Chiffre d'affaires de référence CVAE (report de la ligne OX, le cas échéant ajusté à 12 mois)					GX		Effectifs au sens de la CVAE *			EY			
Chiffre d'affaires du groupe économique (entreprises répondant aux conditions de détention fixées à l'article 223 A du CGI)										HX			
Période de référence					GY		/		/				
Date de cessation					HR		/		/				
(1) Attention, il ne doit pas être tenu compte dans les lignes ON à OW des charges déductibles de la valeur ajoutée, afférente à la production immobilisée déclarée ligne OE, portées en ligne OU. Des explications concernant ces cases sont données dans la notice n° 1330-CVAE-SD § Répartition des salariés et dans la notice n° 2032-NOT-SD au § déclaration des effectifs.													

Formulaire obligatoire
(art. 38 de l'ann. III au C.G.I.)

N° de dépôt

17

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

DGFIP N°2059-F-SD 2026

(liste des personnes ou groupements de personnes de droit ou de fait
détenant directement au moins 10 % du capital de la société)



(1)

Néant ☐ *

EXERCICE CLOS LE

31122025

N° SIRET

9 1 7 4 2 7 4 6 0 0 0 0 1 4

DÉNOMINATION DE L'ENTREPRISE

UNITI CROISSANCE 2

ADRESSE (voie)

73 BOULEVARD HAUSSMAN

CODE POSTAL

75008

VILLE

PARIS

Nombre total d'associés ou actionnaires personnes morales de l'entreprise

P1

2

Nombre total de parts ou d'actions correspondantes

P3

2000

Nombre total d'associés ou actionnaires personnes physiques de l'entreprise

P2

0

Nombre total de parts ou d'actions correspondantes

P4

0

Total des lignes P1 + P2

P5

2

Total des lignes P3 + P4

P6

2000

I - CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES MORALES :

Forme juridique

S.A.S.U.

Dénomination

SILVER HOLDING

N° SIREN (si société établie en France)

851799551

% de détention

50.00

Nb de parts ou actions

1000

Adresse :

N°

15

Voie

avenue de Matignon

Code Postal

75008

Commune

PARIS

Pays

FRANCE

Forme juridique

S.A.

Dénomination

UNITI

N° SIREN (si société établie en France)

789821535

% de détention

50.00

Nb de parts ou actions

1000

Adresse :

N°

73

Voie

boulevard Haussmann

Code Postal

75008

Commune

PARIS

Pays

FRANCE

Forme juridique

Dénomination

N° SIREN (si société établie en France)

% de détention

Nb de parts ou actions

Adresse :

N°

Voie

Code Postal

Commune

Pays

Forme juridique

Dénomination

N° SIREN (si société établie en France)

% de détention

Nb de parts ou actions

Adresse :

N°

Voie

Code Postal

Commune

Pays

II - CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES PHYSIQUES :

Titre (2)

Nom de famille

Prénom(s)

Nom d'usage

% de détention

Nb de parts ou actions

Naissance:

Date

N° Département

Commune

Pays

Adresse :

N°

Voie

Code Postal

Commune

Pays

Titre (2)

Nom de famille

Prénom(s)

Nom d'usage

% de détention

Nb de parts ou actions

Naissance:

Date

N° Département

Commune

Pays

Adresse :

N°

Voie

Code Postal

Commune

Pays

(1) Lorsque le nombre d'associés excède le nombre de lignes de l'imprimé, utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numéroté chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.

(2) Indiquer : M pour Monsieur, MME pour Madame ou MLE pour Mademoiselle.

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n°2032.

Formulaire obligatoire
(art. 38 de l'ann. III au C.G.I.)

18

FILIALES ET PARTICIPATIONS

(liste des personnes ou groupements de personnes de droit ou de fait
dont la société détient directement au moins 10 % du capital)



(1)

Néant ☐ *

N° de dépôt

EXERCICE CLOS LE	31122025	N° SIRET	9174274600014
DÉNOMINATION DE L'ENTREPRISE	UNITI CROISSANCE 2		
ADRESSE (voie)	73 BOULEVARD HAUSSMAN		
CODE POSTAL	75008	VILLE	PARIS

NOMBRE TOTAL DE FILIALES DÉTENUES PAR L'ENTREPRISE	P5	13
--	----	----

Forme juridique	SAS	Dénomination	BASTION
N° SIREN (si société établie en France)	823430921	% de détention	100.00
Adresse :	N° 310	Voie	AVENUE DU MARECHAL JUIN
	Code Postal 34200	Commune	SETE
		Pays	FRANCE
Forme juridique	SAS	Dénomination	ENVOL
N° SIREN (si société établie en France)	919713446	% de détention	100.00
Adresse :	N° 310	Voie	AVENUE DU MARECHAL JUIN
	Code Postal 34200	Commune	SETE
		Pays	FRANCE
Forme juridique	SAS	Dénomination	HEMISPHERE
N° SIREN (si société établie en France)	908243595	% de détention	100.00
Adresse :	N° 310	Voie	AVENUE DU MARECHAL JUIN
	Code Postal 34200	Commune	SETE
		Pays	FRANCE
Forme juridique	SAS	Dénomination	HORIZON
N° SIREN (si société établie en France)	919680025	% de détention	100.00
Adresse :	N° 310	Voie	AVENUE DU MARECHAL JUIN
	Code Postal 34200	Commune	SETE
		Pays	FRANCE
Forme juridique	SAS	Dénomination	ICONIC
N° SIREN (si société établie en France)	919679902	% de détention	100.00
Adresse :	N° 310	Voie	AVENUE DU MARECHAL JUIN
	Code Postal 34200	Commune	SETE
		Pays	FRANCE
Forme juridique	SAS	Dénomination	MILLESIME
N° SIREN (si société établie en France)	919679795	% de détention	100.00
Adresse :	N° 310	Voie	AVENUE DU MARECHAL JUIN
	Code Postal 34200	Commune	SETE
		Pays	FRANCE
Forme juridique	SAS	Dénomination	AGATE
N° SIREN (si société établie en France)	820430080	% de détention	100.00
Adresse :	N° 310	Voie	AVENUE DU MARECHAL JUIN
	Code Postal 34200	Commune	SETE
		Pays	FRANCE
Forme juridique	SAS	Dénomination	AVRIL
N° SIREN (si société établie en France)	948615083	% de détention	100.00
Adresse :	N° 310	Voie	AVENUE DU MARECHAL JUIN
	Code Postal 34200	Commune	SETE
		Pays	FRANCE

SAGE Experts-comptables, janvier 2026 : Etat préparatoire.

(1) Lorsque le nombre de filiales excède le nombre de lignes de l'imprimé, utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numérotter chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.
* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice 2032.

18

FILIALES ET PARTICIPATIONS

DGFIP N°2059-G 2026

(liste des personnes ou groupements de personnes de droit ou de fait dont la société détient directement au moins 10 % du capital)



Extension

UNITI CROISSANCE 2

Forme juridique	SCCV	Dénomination	PEYMEINADE
N° SIREN (si société établie en France)	902112192	% de détention	99.00
Adresse :	N° 310	Voie	AVENUE DU MARECHAL JUIN
	Code Postal 34200	Commune	SETE
		Pays	FRANCE

Forme juridique	SAS	Dénomination	ANEMONE
N° SIREN (si société établie en France)	793986514	% de détention	99.90
Adresse :	N° 310	Voie	AVENUE DU MARECHAL JUIN
	Code Postal 34200	Commune	SETE
		Pays	FRANCE

Forme juridique	SCCV	Dénomination	BONAPARTE
N° SIREN (si société établie en France)	983225996	% de détention	99.00
Adresse :	N° 310	Voie	AVENUE DU MARECHAL JUIN
	Code Postal 34200	Commune	SETE
		Pays	FRANCE

Forme juridique	SAS	Dénomination	CLOS D'ENGUERAND
N° SIREN (si société établie en France)	790358345	% de détention	100.00
Adresse :	N° 310	Voie	AVENUE DU MARECHAL JUIN
	Code Postal 34200	Commune	SETE
		Pays	FRANCE

Forme juridique	SAS	Dénomination	TILLON
N° SIREN (si société établie en France)	811822782	% de détention	100.00
Adresse :	N° 310	Voie	AVENUE DU MARECHAL JUIN
	Code Postal 34200	Commune	SETE
		Pays	FRANCE

Forme juridique		Dénomination	
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention	
Adresse :	N°	Voie	
	Code Postal	Commune	
		Pays	

Forme juridique		Dénomination	
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention	
Adresse :	N°	Voie	
	Code Postal	Commune	
		Pays	

Forme juridique		Dénomination	
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention	
Adresse :	N°	Voie	
	Code Postal	Commune	
		Pays	

Forme juridique		Dénomination	
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention	
Adresse :	N°	Voie	
	Code Postal	Commune	
		Pays	

SAGE Experts-comptables janvier 2026 : Etat préparatoire.

2026	Détermination et suivi des charges financières nettes non admises en déduction et des capacités de déduction inemployées en report en application de l'article 212 bis du CGI			2464																																										
(À souscrire par les sociétés indépendantes non membres d'un groupe fiscal et par les sociétés membres d'un groupe fiscal pour la détermination de leur résultat comme si elles étaient imposées séparément)																																														
I – Montant de charges financières nettes non admises en déduction au titre de l'exercice																																														
A- Règles de droit commun																																														
Charges financières nettes de l'exercice			a																																											
EBITDA fiscal de l'exercice			b																																											
Fraction de charges financières nettes non admises en déduction au titre de l'exercice (montant le plus faible entre a - 30 %*b et a - 3 000 000 €)			(c-1)																																											
Fraction de charges financières nettes non admises en déduction au titre de l'exercice, après application du complément de déduction de 75 % (régime spécial applicable aux entreprises autonomes):(c-1) – 75 % x (c-1)			(c-2)																																											
B- Clause de sauvegarde en faveur des entreprises membres d'un groupe consolidé																																														
Ratio fonds propres/actifs de l'entreprise en %			d																																											
Ratio fonds propres/actifs du groupe consolidé en %			e																																											
Si (d) est supérieur ou égal à (e) : Complément de déduction des charges financières nettes non admises en déduction au titre de l'exercice = 75 % x (c-1)			f																																											
C- Règles applicables aux situations de sous-capitalisation																																														
Fraction de charges financières nettes de l'exercice non admises en déduction au titre du premier plafond de sous-capitalisation, afférent aux dettes contractées auprès d'entreprises non liées ou auprès d'entreprises liées pour la part n'excédant pas une fois et demie les fonds propres			g																																											
Fraction de charges financières nettes de l'exercice non admises en déduction au titre du second plafond de sous-capitalisation, afférent à la part des dettes contractées auprès d'entreprises liées excédant une fois et demie les fonds propres			h																																											
II – Suivi des charges financières nettes non admises en déduction et des capacités de déduction inemployées en report																																														
A- Suivi des charges financières nettes en report																																														
Stock de charges financières nettes restant à imputer à l'ouverture de l'exercice (y compris le solde de la fraction d'intérêt mentionné au 6ème alinéa de l'article 212 du CGI, non imputé à la clôture du dernier exercice ouvert avant le 1er janvier 2019)			i																																											
Montant des charges financières nettes en report transférées			(i bis)																																											
Dont montant des charges financières nettes transférées de plein droit (art.209-II-2 du CGI)			(i ter)																																											
Nombre d'opérations sur l'exercice concernées par le transfert de plein droit (2)			(i quater)																																											
Montant de charges financières nettes en report imputé au titre de l'exercice			j																																											
Fraction de charges financières nettes non admises en déduction au titre de l'exercice et reportables : (c-1) – (f) ou (g) + 1/3 x (h)			k																																											
Stock de charges financières nettes restant à imputer à la clôture de l'exercice (i) + (i bis) - (j) + (k)			l																																											
B- Suivi des capacités de déduction inemployées en report																																														
<table><tr><td></td><td></td><td>Stock à l'ouverture de l'exercice</td><td>Capacités de déduction inemployées transférées de plein droit (art. 209-II-2 du CGI)</td><td>Capacités de déduction employées au titre de l'exercice (1)</td><td>Stock à la clôture de l'exercice</td></tr><tr><td>Capacités de déduction inemployées au titre de l'exercice N-5</td><td>m</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Capacités de déduction inemployées au titre de l'exercice N-4</td><td>n</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Capacités de déduction inemployées au titre de l'exercice N-3</td><td>o</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Capacités de déduction inemployées au titre de l'exercice N-2</td><td>p</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Capacités de déduction inemployées au titre de l'exercice N-1</td><td>q</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Capacités de déduction inemployées au titre de l'exercice N</td><td>r</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>							Stock à l'ouverture de l'exercice	Capacités de déduction inemployées transférées de plein droit (art. 209-II-2 du CGI)	Capacités de déduction employées au titre de l'exercice (1)	Stock à la clôture de l'exercice	Capacités de déduction inemployées au titre de l'exercice N-5	m					Capacités de déduction inemployées au titre de l'exercice N-4	n					Capacités de déduction inemployées au titre de l'exercice N-3	o					Capacités de déduction inemployées au titre de l'exercice N-2	p					Capacités de déduction inemployées au titre de l'exercice N-1	q					Capacités de déduction inemployées au titre de l'exercice N	r				
		Stock à l'ouverture de l'exercice	Capacités de déduction inemployées transférées de plein droit (art. 209-II-2 du CGI)	Capacités de déduction employées au titre de l'exercice (1)	Stock à la clôture de l'exercice																																									
Capacités de déduction inemployées au titre de l'exercice N-5	m																																													
Capacités de déduction inemployées au titre de l'exercice N-4	n																																													
Capacités de déduction inemployées au titre de l'exercice N-3	o																																													
Capacités de déduction inemployées au titre de l'exercice N-2	p																																													
Capacités de déduction inemployées au titre de l'exercice N-1	q																																													
Capacités de déduction inemployées au titre de l'exercice N	r																																													
(1) Cette colonne peut être servie si (a) est supérieur à (c-1) – (f)																																														
(2) Indiquer, sur un feuillet séparé, l'identification, opération par opération, du nom de la société (et son n° siren) dont proviennent les déficits, charges et/ou capacités de déduction et le montant																																														

SAGE Experts-comptables janvier 2026 : Etat préparatoire.

2026	Détermination du résultat net de cession, de concession ou de sous-concession de brevets et d'actifs incorporels assimilés imposable à taux réduit						2468
(À souscrire par les entreprises non membres d'un groupe fiscal au sens de l'article 223 A du CGI)							
1. Modalités de calcul du résultat net imposable au taux réduit de 10 %							
1	2	3	4	5	6	7	
Actif, bien ou service, famille de biens ou services	Dénomination	Date de premier exercice de l'option	Résultat net déficitaire restant à reporter au titre de l'exercice précédent	Résultat net de l'exercice	Rapport d'assujettissement au taux réduit de l'exercice	Résultat net imposable à taux réduit	
						imposé à 10 % 7b	
Total							
2. Résultat net imposable à taux réduit calculé en faisant usage du rapport de remplacement							
	Date de l'agrément	Résultat net imposable à taux réduit sous agrément					
Total							

GROUPE UNITI CROISSANCE 2

73 boulevard Haussmann
75008 PARIS

COMPTES CONSOLIDES

Arrêté du 31 décembre 2025



Sommaire

BILAN ACTIF CONSOLIDE	3
BILAN PASSIF CONSOLIDE.....	4
COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE	5
TABEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE.....	6
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES.....	7
ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES.....	8
1 – Généralités et comparabilité	8
2 - Principes de Consolidation	9
3 - Principes Comptables et Méthodes d'évaluation	10
4 -NOTES SUR LE BILAN ET LE COMPTE DE RESULTAT.....	14
NOTE 1 : Actif immobilisé	14
NOTE 2 : Stocks d'en-cours de production.....	14
NOTE 3 : Clients et comptes rattachés.....	14
NOTE 4 : Autres créances et comptes de régularisation	15
NOTE 5 : Valeurs mobilières de placement et disponibilités	15
NOTE 6 : Capitaux propres consolidés	15
NOTE 7 : Provisions	15
NOTE 8 : Emprunts et dettes financières	16
NOTE 9 : Dettes fournisseurs et comptes rattachés	16
NOTE 10 : Autres dettes et comptes de régularisation	16
NOTE 11 : Chiffre d'affaires	17
NOTE 12 : Achats consommés.....	17
NOTE 13 : Charges de personnel.....	17
NOTE 14 : Effectifs moyens	17
NOTE 15 : Dotations / Reprises aux amortissements et aux provisions.....	17
NOTE 16 : Charges et produits financiers.....	17
NOTE 17 : Charges et produits exceptionnels.....	18
NOTE 18 : Impôts sur le résultat.....	18
NOTE 19 : Résultat par action.....	19
NOTE 20 : Engagements hors bilan	20
NOTE 21 : Dirigeants.....	20
NOTE 22 : Faits marquants survenus après la clôture de la période.....	20
NOTE 23 : Transactions entre parties liées	20

BILAN ACTIF CONSOLIDE

En milliers d'euros	Note	31 décembre 2025	31 décembre 2024
		Net	Net
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE		-	-
ACTIF IMMOBILISE			
Ecart d'acquisition		647	249
Concessions, brevets, marques & droits similaires		-	-
Autres immobilisations incorporelles		-	-
Total Immobilisations incorporelles	1.1	647	249
Autres immobilisations corporelles		-	-
Total Immobilisations corporelles	1.2	-	-
Immobilisations financières	1.3	22	-
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE		669	249
ACTIF CIRCULANT			
Stocks	2	29	283
Clients et comptes rattachés	3	54 605	42 398
Autres créances et comptes de régularisation	4	8 676	6 144
Disponibilités	5	13 397	12 918
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT		76 707	61 743
TOTAL DE L'ACTIF		77 376	61 993

BILAN PASSIF CONSOLIDE

En milliers d'euros	Note	31 décembre 2025	31 décembre 2024
CAPITAUX PROPRES			
Capital social	6	2 000	2 000
Primes liées au capital		-	-
Réserves consolidées		5 322	1 938
Résultat groupe		2 923	3 384
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		10 244	7 322
INTERETS MINORITAIRES		14	9
PROVISIONS	7	1 355	221
DETTES			
Emprunts et dettes financières	8	16 135	17 031
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9	38 563	28 789
Autres dettes et comptes de régularisation	10	11 065	8 621
TOTAL DES DETTES		65 763	54 442
TOTAL DU PASSIF		77 376	61 993

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

En milliers d'euros	Note	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Chiffre d'affaires	11	46 062	46 708
Autres produits d'exploitation		(55)	(3)
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION		46 007	46 705
Achats consommés – Filiales Projet	12	(41 749)	(42 159)
Achat consommés - Holdings	12	(47)	(49)
Autres charges d'exploitation		-	-
Impôts et taxes		0	42
Charges de personnel	13	-	-
Dotations / Reprises aux amortissements et provisions	15	-	-
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION		(41 795)	(42 167)
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS DES ECARTS D'ACQUISITION		4 211	4 539
Amortissement des écarts d'acquisition (1)		-	-
RESULTAT D'EXPLOITATION APRES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS DES ECARTS D'ACQUISITION		4 211	4 539
(Charges) et produits financiers	16	51	(44)
(Charges) et produits exceptionnels	17	(287)	2
Impôts sur les résultats	18	(1 046)	(1 106)
RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES		2 929	3 390
Intérêts minoritaires		(6)	(6)
RESULTAT NET (part du groupe)		2 923	3 384
Résultat par action en euros	19	1 461,26	1 691,94
Résultat dilué par action en euros	19	1 461,26	1 691,94

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Flux de trésorerie liés à l'activité		
Résultat net des sociétés intégrées	2 929	3 390
<i>Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :</i>		
Amortissements et provisions	-	-
Variation des impôts différés	1 059	857
Plus ou moins-values de cession, nettes d'impôt	288	-
= Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	4 276	4 247
<i>Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité :</i>		
Stocks	55	5
Créances d'exploitation	(7 531)	(14 761)
Dettes d'exploitation	4 327	11 914
= Flux net de trésorerie généré par l'activité	1 126	1 405
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		
Acquisitions d'immobilisations		
Financières	(13)	-
Cessions d'immobilisations, nettes d'impôt	264	-
Incidence des variations de périmètre	(2)	2
= Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	249	2
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		
Acquisitions/cessions d'actions propres	-	-
Variations des emprunts et dettes financières divers	(896)	5 798
= Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	(896)	5 799
VARIATION DE TRESORERIE	479	7 206
Trésorerie d'ouverture	12 918	5 713
Trésorerie de clôture	13 397	12 918
VARIATION DE TRESORERIE	479	7 205

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

En milliers d'euros	Capital	Primes liées au capital	Réserves Consolidées	Résultat de l'exercice	Total Part Groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux Propres
Situation au 01.01.2024	2 000	-	771	1 167	3 938	-	3 938
Résultat de l'exercice	-	-	-	3 384	3 384	6	3 390
Affectation du résultat	-	-	1 167	(1 167)	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-
Emission d'instruments de capitaux propres	-	-	-	-	-	-	-
Variations de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
Situation au 31.12.2024	2 000	-	1 938	3 384	7 321	6	7 328
Situation au 01.01.2025	2 000	-	1 938	3 384	7 321	6	7 328
Résultat de l'exercice	-	-	-	2 923	2 923	6	2 929
Affectation du résultat	-	-	3 384	(3 384)	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-
Emission d'instruments de capitaux propres	-	-	-	-	-	-	-
Variations de périmètre	-	-	-	-	-	2	2
Situation au 31.12.2025	2 000	-	5 321	2 923	10 244	14	10 258

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

1 – GENERALITES ET COMPARABILITE

1.1.Généralités

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.

Comparabilité

Néant.

Faits marquants

Au cours de l'exercice 2025, deux nouvelles opérations immobilières, localisées respectivement à Rocbaron (83) et à Etampes (91) et portant sur la construction de logements conventionnés et gérés ont été intégrées dans le périmètre de développement du Groupe Uniti Croissance 2. Au 31 décembre 2025, ce périmètre comporte 15 sociétés de projet, toutes filiales détenues à 100% par la société Uniti Croissance 2.

Sur l'année écoulée, le Groupe Uniti Croissance 2 a concrétisé quatre nouvelles ventes en VEFA bloc concernant les sociétés de projet et les localisations suivantes :

- « Avril » à Sevran (93) – vente de 44 logements locatifs sociaux et d'1 crèche ;
- « Saint Bel Tillion » à Saint Germain les Corbeil (91) – vente de 26 logements locatifs sociaux ;
- « Le clos d'Enguérand » à Etampes (91) – vente de 31 logements locatifs sociaux et 13 logements locatifs intermédiaires ;
- « Anémone » à Rocbaron (83) – vente de 48 logements locatifs sociaux.

L'exercice 2025 a également été marqué par la livraison par la société filiale « Clos du Bastion » de 40 logements locatifs sociaux localisés à Morlaix (29), au bailleur social Finistère Habitat.

Les besoins de financements associés au lancement des nouveaux programmes, à la réalisation des programmes en phase chantier ainsi qu'aux études liées à des opérations en développement ont été couverts par la ligne de crédit revolving mise à disposition par Silver Holding SAS ainsi que par la mise en place de financements bancaires.

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.

Seule la méthode de **l'intégration globale** a été utilisée car toutes les sociétés sont contrôlées de manière exclusive (détenue directe ou indirecte de plus de 50% des droits de vote).

Deux sociétés ont été transférées de UNITI vers UNITI CROISSANCE 2 : ANEMONE et CLOS D'ENGUERAND.

Deux sociétés ont été transférées d'UNITI CROISSANCE 2 vers UNITI, notamment : HARMONY SASU et LES JARDINS DE PERSEPHONE.

2.2.Liste des sociétés consolidées

SOCIETES	N°SIREN	% d'intérêt Décembre 2025	% d'intérêt Décembre 2024
UNITI CROISSANCE 2 73 BOULEVARD HAUSSMANN, 75008 PARIS	917 427 460	100,00%	100,00%
SAIN BEL TILLION SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	811 822 782	100,00%	100,00%
L'AGATE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	820 430 080	100,00%	100,00%
HARMONY SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	821 064 953	-	100,00%
PEYMEINADE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	902 112 192	99,00%	99,00%
LES JARDINS DE PERSEPHONE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	982 390 429	-	100,00%
CLOS BONAPARTE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	983 225 996	99,00%	99,00%
LE CLOS BASTION SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	823 430 921	100,00%	100,00%
HEMISPHERE SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	908 243 595	100,00%	100,00%
ICONIC SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	919 679 902	100,00%	100,00%
L'ENVOL SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	919 713 446	100,00%	100,00%
MILLESIME SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	919 679 795	100,00%	100,00%
HORIZON SASU 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	919 680 025	100,00%	100,00%
AVRIL 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	948 615 083	100,00%	100,00%
CLOS D'ENGUERAND SAS 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	790 358 345	100,00%	-
ANEMONE 310 AVENUE DU MAL JUIN, 34200 SETE	793 986 514	99,90%	-

3 - PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION

3.1. Dates d'arrêté des comptes

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

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

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

- Chiffre d'affaires et marge à l'avancement

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

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

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

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

La marge à terminaison est déterminée par différence entre :

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

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

- Coûts de structure

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

- Frais financiers

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

- Pertes à terminaison

Dans le cas où une perte est identifiée sur un contrat déficitaire, elle est provisionnée dès l'exercice d'identification pour la partie du contrat restant à exécuter à la clôture. La provision est calculée à partir

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

- Etudes préalables

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

3.3. 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.

3.4. Immobilisations financières

Il s'agit de dépôts et cautionnements versés.

3.5.Stocks

- Promotion immobilière en cours de construction

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

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

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

- Pertes de valeur

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

3.6.Créances

- Créances clients

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

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

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

3.7.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.

3.8. Imposition différée

Les impôts différés sont calculés selon la méthode du report variable qui tient compte pour le calcul des conditions d'imposition connues à la clôture de l'exercice. Les taux d'impôts différés utilisés au 31 décembre 2025 sont les taux en vigueur. Les effets des modifications des taux d'imposition sont inscrits dans le résultat de l'exercice au cours duquel le changement est voté.

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

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

3.9. Provisions pour risques et charges

Une provision est comptabilisée dès lors qu'il existe une obligation du groupe, 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.

3.10. Information sectorielle

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

3.11. 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.

4 -NOTES SUR LE BILAN ET LE COMPTE DE RESULTAT

NOTE 1 : Actif immobilisé

1.1. Immobilisations incorporelles

Ecarts d'acquisition

En milliers d'euros	31 décembre 2025			31 décembre 2024		
	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes
FLOREA	-	-	-	-	-	-
HARMONY	-	-	-	224	-	224
SAINT BEL TILLION	25	-	25	25	-	25
ANEMONE	622	-	622	-	-	-
TOTAL	647	-	647	249	-	249

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.

1.2. Immobilisations corporelles

Néant

1.3. Immobilisations financières

En milliers d'euros	Solde au 31 décembre 2024	Augmentations	Sorties	Variations de périmètre	Reclassement	Solde au 31 décembre 2025
Titres de participation	-	-	-	-	-	-
Autres créances rattachées	-	-	-	-	-	-
Prêts, cautionnements et autres créances > 1 an	-	-	-	-	-	-
Prêts, cautionnements et autres créances	-	13	(264)	273	-	22
BRUT	-	13	(264)	273	-	22
PROVISIONS	-	-	-	-	-	-
NET	-	13	(264)	273	-	22

NOTE 2 : Stocks d'en-cours de production

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
En-cours de production	29	283
Dépréciation sur stocks	-	-
Valeur nette stocks des en-cours	29	283

NOTE 3 : Clients et comptes rattachés

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Brut	54 605	42 398
Provisions	-	-
Total net clients et comptes rattachés	54 605	42 398

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

NOTE 4 : Autres créances et comptes de régularisation

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Créances fiscales et sociales	7 260	5 761
Impôts différés	-	1
Autres créances d'exploitation	1 349	249
Charges constatées d'avance	-	59
Autres créances	67	75
Total valeur brute	8 676	6 144
Provisions	-	-
Total net des autres créances et comptes de régularisation	8 676	6 144

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

NOTE 5 : Valeurs mobilières de placement et disponibilités

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Valeurs mobilières de placement	-	-
Disponibilités	13 397	12 918
Total de la trésorerie active	13 397	12 918
Intérêts courus non échus	-	(0)
Total de la trésorerie passive	-	(0)
Total trésorerie nette (Bilan)	13 397	12 918

NOTE 6 : Capitaux propres consolidés

Au 31 décembre 2025, le capital de la Société UNITI CROISSANCE 2 SAS est composé de 2 000 actions d'une valeur nominale de 1 000 Euro, entièrement libéré.

Evolution du nombre d'actions :

En nombre d'actions	31 décembre 2025	31 décembre 2024
A l'ouverture de l'exercice	2 000	2 000
Augmentation de capital	-	-
Diminution de capital	-	-
A la clôture de l'exercice	2 000	2 000

NOTE 7 : Provisions

En milliers d'euros	Provisions pour pertes à terminaison	Provisions pour autres charges et litiges	Impôts différés passifs	Ecart d'acquisition passif	Total
Situation au 31.12.2024	-	-	1 606	221	1 827
Dotations	-	-	1 059	0	1 059
Reprises utilisées	-	-	-	-	-
Reprises non utilisées	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	82	1 134	1 216
Reclassements	-	-	1	-	1
Situation au 31.12.2025	-	-	2 747	1 355	4 101

NOTE 8 : Emprunts et dettes financières

- Ventilation par nature

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Emprunts obligataires	-	-
Emprunts auprès des établissements de crédit	-	-
Autres emprunts et dettes assimilées	16 135	17 031
Concours bancaires (trésorerie passive)	-	-
Dettes rattachées à des participations	-	-
Total des emprunts et des dettes financières	16 135	17 031

- Ventilation par échéance

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Emprunts et dettes à moins d'un an	2 912	3 574
Emprunts et dettes de 1 à 5 ans	13 223	13 457
Emprunts et dettes à plus de cinq ans	-	0
Total des emprunts et des dettes financières	16 135	17 031

NOTE 9 : Dettes fournisseurs et comptes rattachés

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Dettes fournisseurs	38 563	28 789
Total des dettes fournisseurs et comptes rattachés	38 563	28 789

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

NOTE 10 : Autres dettes et comptes de régularisation

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Impôts sur les bénéfices	53	250
Dettes fiscales et sociales	7 286	6 208
Autres dettes	980	558
Produits constatés d'avance	-	-
Impôts différés - passif	2 747	1 606
Total des autres dettes et comptes de régularisation	11 066	8 622

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

NOTE 11 : Chiffre d'affaires

En milliers euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
France	46 062	46 708
International	-	-
Total Chiffre d'Affaires	46 062	46 708

NOTE 12 : Achats consommés

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Achat m.p., fourniture & aut. appro.	-	-
Achats études & prestations de services	(41 749)	(41 749)
Total des achats consommés – Filiales Projet	(41 749)	(42 159)
Autres achats et charges externes	(47)	(49)
Total des achats consommés - Holdings	(47)	(49)

NOTE 13 : Charges de personnel

Néant

NOTE 14 : Effectifs moyens

Néant

NOTE 15 : Dotations / Reprises aux amortissements et aux provisions

Néant

NOTE 16 : Charges et produits financiers

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Autres produits financiers	65	35
Total des produits financiers (hors change)	65	35
Intérêts des emprunts et des découverts	-	(79)
Autres charges financières	(14)	(0)
Total des charges financières (hors change)	(14)	(79)
Total des charges et produits financiers	51	(44)

NOTE 17 : Charges et produits exceptionnels

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Produits exceptionnels		
Produits de cession de titres	-	-
Autres produits exceptionnels	-	-
Total	-	-
Charges exceptionnelles		
VNC des titres cédés	-	-
+/- valeur de consolidation	(287)	-
Autres charges exceptionnelles	-	2
Total	(287)	2
Résultat exceptionnel	(287)	2

NOTE 18 : Impôts sur le résultat

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

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Impôt exigible	13	(250)
Impôt différé	(1 059)	(857)
Total des impôts sur les résultats	(1 046)	(1 106)

Les impôts sur les résultats correspondent essentiellement à des impôts sur résultat courant.

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

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Retraitements (méthode à l'avancement)	(2 792)	(1 697)
Retraitements (amortissement des frais d'établissement)	-	-
Activation des déficits reportables	45	91
Total des impôts différés nets	(2 747)	(1 606)

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

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France	25,00%	25,00%
Résultat net des sociétés intégrées (avant amortissement des écarts d'acquisition)	2 929	3 390
Impôts sur les résultats	1 046	1 106
Résultat avant impôt des entreprises intégrées	3 975	4 497
Charge d'impôt théorique	994	1 124
- Différences permanentes	94	(18)
- Utilisation de déficits fiscaux	(42)	-
- Activation de déficits fiscaux antérieurs	-	-
- Déficit non activés	0	-
- Différence de taux d'impôt	-	-
- Autres	-	-
Charge ou produit d'impôt réel	1 046	1 106

NOTE 19 : Résultat par action

- Résultat de base par action

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

En euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Résultat net part du groupe	2 922 510	3 383 876
Nombre pondéré d'actions en circulation	2 000	2 000
Résultat de base par action	1 461,26	1 691,94

Nombre de titres	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Actions	2 000	2 000
Actions propres	-	-
Nombre pondéré d'actions en circulation	2 000	2 000

- 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 : Engagements hors bilan

Nantissement des titres UNITI CROISSANCE 2 en garantie de l'emprunt souscrit auprès de la SILVER HOLDING SAS pour un montant maximal de 20.000.000 euros.

NOTE 21 : 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 22 : Faits marquants survenus après la clôture de la période

Néant.

NOTE 23 : Transactions entre parties liées

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