

URBAN SOLIDARITE INVESTISSEMENT

RAPPORT DE GESTION

Exercice clos le 31 décembre 2025

1. Stratégie et perspectives

2. Activité de la société et de ses filiales

2.1. Évènements 2025

3. Patrimoine

3.1. Répartition géographique

3.2. Détail du patrimoine

3.3. Taux d'occupation

4. Résultats financiers

4.1. Principes généraux

4.2. Bilan au 31 décembre 2025

4.3. Compte de résultat exercice 2025

5. Actionnariat au 31 décembre 2025

5.1. Levée de fonds institutionnels et grand public

5.2. Répartition du capital

6. Informations relatives à la société et à ses participations

6.1. Tableau des filiales et participations

6.2. Délais de paiement

6.3. Dividendes au cours des trois derniers exercices

6.4. Opérations entre apparentés

6.5. Rémunération du conseil de surveillance

6.6. Évènements postérieurs à la clôture

6.7. Résultats de la société au cours des cinq derniers exercices

1. Stratégie et perspectives

URBAN SOLIDARITÉ INVESTISSEMENT a pour vocation l'exploitation de lieux de vie résolument innovants et ancrés dans une logique de durabilité. Son activité repose sur la constitution, la gestion et l'expansion d'un patrimoine immobilier singulier, entièrement orienté vers l'accompagnement des publics vulnérables.

La foncière intervient à chaque étape du processus immobilier, depuis la détection des opportunités jusqu'à la gestion locative. Si l'immobilier constitue le socle concret et robuste de la démarche d'investissement, il reste avant tout un vecteur technique au service d'une ambition : générer un impact à la fois social et environnemental au sein d'habitats pensés pour favoriser l'inclusion, le dialogue intergénérationnel et la mixité.

L'entreprise aborde aujourd'hui une phase décisive de sa trajectoire, marquée par une diversification croissante de ses activités et une accélération de ses projets, appelés à engendrer un véritable saut d'échelle dans les années à venir.

Cette stratégie de développement, volontairement diversifiée, s'articule autour de deux axes :

- **Axe 1 — Résidences avec services à destination des seniors modestes**

La première résidence à Sisteron (04) suit son cours, avec une ouverture prévue pour le milieu de l'année 2026. En parallèle, la société poursuit la constitution d'un parc immobilier de résidences s'adressant en priorité aux personnes âgées, sans exclure les personnes en situation de handicap, dans des zones géographiques où le déficit en logements adaptés se fait particulièrement sentir.

Ces ensembles résidentiels à dimension humaine s'organisent autour de trois types de composantes :

- des lieux de vie collective permettant aux résidents de se retrouver et de partager des activités ;
- une palette de services — accessibles à tous ou adaptés à chacun — assortie de programmes d'animation conçus pour nourrir une vie sociale riche et conviviale, en cohérence avec les besoins exprimés par les futurs habitants ;
- un ou plusieurs commerces implantés en rez-de-chaussée, dont la vocation est d'apporter une valeur ajoutée concrète au quotidien des résidents.

Pleinement ancrées dans leur tissu urbain, ces résidences d'un nouveau genre ont pour ambition de créer ou de consolider des liens entre leurs occupants et la vie du quartier environnant, en prenant place au plus près des centralités urbaines existantes.

- **Axe 2 — Habitats inclusifs en location et colocation pour adultes en situation de handicap ou atteints de maladies neurodégénératives**

Depuis l'inauguration, en mars 2024, d'un premier habitat partagé et accompagné destiné aux personnes touchées par des maladies neurodégénératives à Antony (92), la société s'attache à développer un portefeuille d'actifs dédié à l'hébergement de ce public particulièrement fragile.

2. Activité de la société et de ses filiales

2.1. Évènements 2025

Résidence seniors des Grands Clôts à Sisteron (04)

Les travaux de la résidence, démarrés au premier trimestre de l'exercice 2023 se sont poursuivis de façon nominale au cours de l'exercice 2025. La résidence a été livrée au deuxième semestre 2025, certains travaux d'aménagement (locaux d'activités et aménagement des logements meublés) ont différé la mise en service de la résidence à 2026. Ce projet avait fait l'objet d'un premier tour de table avec quatre investisseurs institutionnels en 2022.

Située en centre-ville de Sisteron (04), la résidence de 41 lots, dont 30 dédiés à la location a pour ambition de favoriser la cohabitation intergénérationnelle. De conception innovante, elle permettra aux bénéficiaires de vivre dans un logement individuel adapté à leur condition physique, avec services. Les animations collectives quotidiennes et les services seront assurés par AIDADOMI et seront modulables selon les besoins de chacun, permettant de conserver l'autonomie.

3. Perspectives de développement

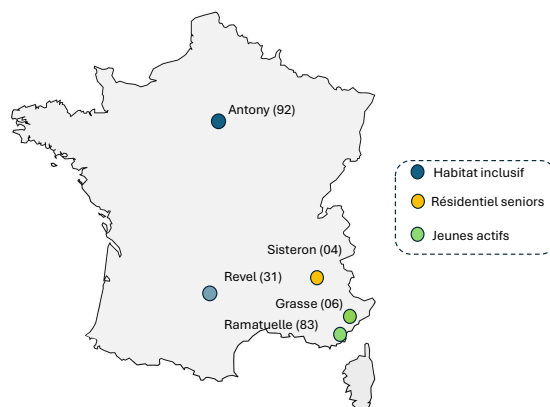
La société envisage de développer plusieurs opérations d'habitat inclusif en région Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA), destinées à répondre au déficit de logements adaptés pour les seniors à revenus modestes et les personnes en situation de handicap dans les villes moyennes du territoire. Ces projets, pour lesquels le foncier est sécurisé ou les permis de construire déjà obtenus, représentent un potentiel de plus de 100 logements en habitat inclusif.

Afin d'assurer leur réalisation, la foncière a constitué une task force dédiée à la conduite d'une levée de fonds d'environ 12 M€. Le lancement des travaux est conditionné à la réussite de cette opération de financement.

4. Patrimoine

4.1. Répartition géographique

La société a vocation à développer son portefeuille sur tout le territoire national. Les zones de développement, privilégiées à moyen terme, sont la région parisienne et le quart sud-est de la France.



4.2. Détail du patrimoine

Programme	Population	Nombre logements	Localisation	Mise en service
Portefeuille diffus	Jeunes actifs	4	Grasse (06) & Ramatuelle (83)	2021
Domaine de la Téoule	Handicap	12	Revel (31)	2023
Habitat inclusif	Alzheimer	8	Antony (92)	2024
Résidence Grands Clots	Seniors	30	Sisteron	2026

4.3. Taux d'occupation

Le taux d'occupation des actifs en activité de la société et de ses filiales est de 100% au 31 décembre 2025.

5. Comptes annuels 2025

5.1. Principes généraux

Les comptes annuels ont été élaborés et présentés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France. Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

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

L'application prospective du nouveau règlement ANC n°2022-06 du 4 novembre 2022 relatif à la modernisation des états financiers constitue un changement de méthode comptable applicable à partir du 1^{er} janvier 2025. Les changements induits par l'application des nouvelles dispositions du Règlement s'appliquent à compter de l'exercice 2025 sans emporter de retraitement des comptes 2024.

Ce nouveau règlement n'a pas d'impact significatif sur la présentation des comptes.

5.2. Bilan au 31 décembre 2025

(en milliers d'euros)

	31.12.25	31.12.24		31.12.25	31.12.24
Immo. incorporelles	53	75	Capital social	3 482	3 476
Terrain	379	379	R.A.N.	(345)	(261)
Constructions	384	424	Résultat	(263)	(84)
Immo. en cours	4 598	4 187	Subvention	300	
Autres immo.	18	21	Situation nette	3 174	3 131
Total immobilisations	5 432	5 085			
Participations	602	602	Emprunts bancaires	2 812	2 846
En-cours de production	762	849	Emprunts divers	1 570	1 484
Créances	1 914	1 982	Fournisseurs	1 197	1 069
Disponibilités	81	49	Dettes fiscales et sociales	40	39
Charges constatées d'avance	2	2			
Total actif	8 793	8 569	Total passif	8 793	8 569

Explications des principaux postes du bilan

Immobilisations incorporelles

Ce poste comprend essentiellement les frais liés aux différentes augmentations de capital (Ces augmentations ayant été faites « au pair », aucune prime d'émission n'a été constatée). Ces frais sont amortis sur 5 ans.

Immobilisations : Terrain et constructions

Ces postes sont principalement composés du portefeuille de logements situés à Grasse et Ramatuelle, à destination des jeunes actifs en zone tendue.

Immobilisations en cours

Ce poste intègre la construction de la résidence intergénérationnelle de Sisteron. Le projet est en cours de construction et est développé sous la forme d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). La mise en service interviendra en 2026, après une période de construction de 24 mois environ.

Participations

Il s'agit de la participation dans les SCI qui portent les projets d'habitat inclusif :

- SCI Urban Solidarité la Téoule, propriétaire du Domaine de la Téoule situé à Revel (31). Le capital social de la SCI est de 596.000 euros, détenu à 99,9% par la foncière.
- SCI Urban Solidarité Antony, propriétaire de l'habitat à destination des malades d'Alzheimer situé à Antony (92). Ce projet est réalisé en partenariat avec la foncière l'ISA, qui détient 20% de l'opération.

La foncière détient également une participation dans la SCIC La Téoule, à hauteur de 10% du capital, dont l'objet social est l'animation et la gestion du site de la Téoule.

En-cours de production

Les encours de production sont constitués d'honoraires et de coûts directement affectables aux projets maîtrisés et en cours de développement. Pour l'exercice 2025, ces en-cours concernent principalement :

- le projet de résidence de Blausasc (06), pour 140K€,
- le projet multi-population de Valence-Le Plovier, pour 140K€,
- le projet de résidence du Broc (06), pour 114K€,
- le projet de résidence de Sablet (84), pour 95 K€,
- le projet de résidence de Pernes-les-Fontaines, pour 95K€,
- le projet de résidence de Digne-les-Bains, pour 60K€.

Au cours de l'exercice, la société a transféré les encours liés à la construction de Sisteron au poste d'immobilisation en cours et procédé à l'annulation de projets abandonnés pour 80K€.

Créances

Les créances, pour un montant total de 1 914K€, sont composées principalement :

- du compte courant d'associé de la SCI Urban Solidarité Antony, pour 705K€. Il s'agit des fonds propres de l'opération qui ont été apportés par la société pour le financement global du projet d'habitat inclusif, sous la forme de compte courant bloqué dans la SCI.
- du compte courant d'associé de la SCI Urban Solidarité La Téoule, pour 341K€. Ce compte courant a servi à financer en partie les travaux du bâtiment.
- de créances de TVA (TVA déductible), pour 431K€ en attente de remboursement, générées par la construction de la résidence intergénérationnelle de Sisteron (04).
- de la créance sur l'Etat lié à l'obtention de la subvention du Fonds Friche pour la construction de la résidence inclusive du Broc, pour laquelle la subvention allouée est de 300 K€, dont une partie a fait l'objet d'un versement d'avance.

Capital social

Le capital social de la société s'établit à 3.482.500 euros au 31 décembre 2025 après augmentations de capital. Les souscriptions de l'exercice se sont élevées à 46.000 euros. La société a également procédé au remboursement d'actions, pour un montant total de 40 000 €. Les augmentations de capital de l'exercice sont détaillées en § 6.1.

Subvention d'investissement

La société a obtenu une subvention de 300 K€ au titre du Fonds Friche, destinée à financer la requalification d'un bâtiment situé au Broc (Alpes-Maritimes). Dans le cadre de ce projet, elle a perçu une avance de 90 K€ correspondant au financement des études préalables nécessaires à sa réalisation.

Emprunts

Les emprunts sont constitués principalement par :

- la dette bancaire affectée à l'acquisition des logements de Ramatuelle et de Grasse, avec deux prêts amortissables, d'une durée de 20 ans, pour un montant global (CECAZ et Crédit Coopératif) de 474 K€.
- la dette bancaire, contractée en 2024, pour la construction de la résidence de Sisteron (CEPAC et Crédit Coopératif) pour un total de 2 312 K€.

Emprunts divers

Les emprunts divers enregistrent les comptes courants avec les actionnaires, dont :

- l'associé commandité Urban Asset Management, pour 1080 K€.
- les actionnaires personnes physiques, pour un total de 317K€, destiné à financer l'acquisition du bâtiment de la Téoule.
- L'emprunt participatif auprès de France Active pour 171 K€.

Fournisseurs

Ce poste intègre essentiellement la dette résiduelle liée à l'acquisition en VEFA de la résidence intergénérationnelle de Sisteron, pour 809K€.

5.3. Compte de résultat exercice 2025

Le compte de résultat de l'exercice 2025 est détaillé comme suit :

(en milliers euros)	2025	2024
Chiffre d'affaires net	130	147
Production stockée / immobilisée	265	203
Autres produits		5
Total produits d'exploitation	394	355
Autres charges externes	(370)	(239)
Salaires	(93)	(85)
Impôts et taxes	(7)	(7)
Dotation amortissement	(68)	(67)
Autres charges	(79)	
Résultat d'exploitation	(223)	(42)
Résultat financier	(40)	(41)
Résultat exceptionnel	-	(1)
Impôt sur les sociétés	-	-
Résultat net	(263)	(84)

Explications du compte de résultat

Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation de l'exercice comprennent principalement :

- les loyers des logements de Ramatuelle et de Grasse, pour 46 K€
- la facturation d'études sur les tiny houses (roulotte solidaire) que la société a décidé de ne pas développer. Ces études ont été cédées à une structure solidaire d'insertion par le travail qui souhaite continuer le projet de roulottes solidaires à son profit.
- les charges transférées sur les projets en développement ou en études, dont les plus significatifs sont :
 - le projet de résidence du Broc (06), pour 78 K€,
 - le projet de construction situé à Pernes-les-Fontaines (84), pour 66 K€,
 - le projet de construction du Plovier, pour 55 K€,
 - le projet de construction de Sablet, pour 46 K€,
 - le projet de construction de Blausasc, pour 31 K€,

Autres charges externes

Les charges externes d'exploitation s'élèvent à 370 K€ et se composent principalement de :

- Coûts et prestations externes affectées aux projets en développement, pour 157 K€.
- Frais administratifs et de fonctionnement (locaux, conseils, juridique, CAC, etc...), pour 117 K€.
- Les charges de copropriétés des actifs détenus, pour 20K€.

Les charges d'exploitation directement affectables au développement des projets en cours font l'objet d'une refacturation et entrent dans le coût de production des actifs. Ces frais sont « activés » et sont affectés au coût de construction des opérations. Les projets abandonnés impactent les charges de l'exercice pour 79K€.

Dotations d'amortissement, provisions et dépréciations

Les dotations d'amortissement comprennent :

- l'amortissement des logements de Ramatuelle et de Grasse, pour 47K€
- l'amortissement des frais d'augmentation de capital, pour 21K€.

Résultat financier

<i>en K€</i>	2025	2024
Revenus des valeurs mobilières de placement	-	-
Total produits financiers	-	-
Intérêts des emprunts et dettes	10,8	11,4
Intérêts prêt participatif	3,9	4,0
Intérêts comptes courants	25,5	25,9
Total charges financières	40,2	41,3
Résultat financier	(40,2)	(41,3)

Résultat net

Le résultat de l'exercice est une perte de 263 642 € qui s'explique par des recettes (loyers) encore faibles, la société étant encore en phase de fort développement. Le développement des projets immobiliers s'étendant sur plusieurs exercices, les mises en service commenceront à avoir un impact positif, avec la mise en service progressive de la résidence de Sisteron.

Affectation du résultat

Le gérant propose à l'assemblée générale d'affecter le résultat de l'exercice (perte de 263 642 €) en report à nouveau.

6. Actionnariat au 31 décembre 2025

6.1. Levée de fonds grand public

Souscription investisseurs individuels

La société a enregistré des souscriptions directes d'investisseurs personnes physiques pour un montant total de 46 000 euros, représentant une augmentation de 92 actions ordinaires au 31 décembre 2025. Par ailleurs, la société a procédé au remboursement de 80 actions, pour un montant de 40 000 euros au cours de l'exercice.

Synthèse des augmentations de capital de l'exercice

	Nombre d'actions	Valorisation (euros)
Actions existantes avant :		
- Actions ordinaires	6 348	3 174 000
- Actions B	605	302 500
Total actions avant	6 953	3 476 500
Actions créées :		
- Actions ordinaires	92	46 000
Actions remboursées :		
- Actions ordinaires	80	(40 000)
Actions existantes après :		
- Actions ordinaires	6 360	3 180 000
- Actions B	605	302 500
Total actions après	6 965	3 482 500

Le capital social de la société s'établit à 3 482 500 euros au 31 décembre 2025.

6.2. Répartition du capital

	Nombre d'actions	Répartition Capital social
Associé commandité (gérant)	18	0,26%
Actionnaires commanditaires		
- Financiers & Institutionnels	5 000	71,79%
- Personnes physiques	1 947	27,95%
Total actions après	6 965	100,00%

7. Informations relatives à la société et à ses participations

7.1. Tableau des filiales et participations

La société détient directement 3 participations :

Informations financières	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue (en pourcentage)	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
				Brute	Nette					
Filiales et participations										
A. Renseignements détaillés concernant les filiales et les participations ci-dessus.										
1. Filiales (+ de 50 % du capital détenu par la société)										
SCI URBAN SOLIDARITÉ LA TEOULE	596 000	9 919	99,98%	595 900	595 900	341 500	0	106 991	21 212	0
SCI URBAN SOLIDARITÉ ANTONY	1 000	-9 438	80,00%	800	800	705 000	0	77 460	3 060	0
2. Participations (10 à 50 % du capital détenu par la société)										
SCIC LA TEOULE SAS	47 250	0	10,58%	5 000	5 000	0	0	86 133	8 717	0

7.2. Délais de paiement

N/a. Le compte fournisseurs étant principalement constitué du solde des flux entre Urban Asset Management, qui porte une partie de l'activité de développement et d'exploitation d'Urban Solidarité Investissement

7.3. Dividendes au cours des trois derniers exercices

Aucune distribution de dividendes n'est intervenue au cours des trois derniers exercices.

7.4. Opérations entre apparentés

Toutes les transactions avec les parties liées ont été conclues à des conditions de marché, c'est à dire qui sont habituellement pratiquées par la société dans les rapports avec les tiers, de sorte que le bénéficiaire de la convention n'en retire pas un avantage aux conditions faites à un tiers quelconque de la société.

Le terme de parties liées tel qu'il est présenté ici est défini à l'article R. 123-199-1 du Code de commerce. Il couvre notamment toutes les entités contrôlées par URBAN SOLIDARITÉ INVESTISSEMENT. Il couvre également les personnes exerçant un contrôle ou faisant partie des principaux dirigeants de la société.

Les conventions susceptibles d'entrer dans le champ d'application visé par l'article L.226-10 du code de commerce font l'objet d'un contrôle préalable par le conseil de surveillance. Le commissaire aux comptes présente un rapport spécial à l'assemblée

générale annuelle des actionnaires, justifiant l'intérêt de la convention pour la société en précisant notamment ses conditions financières.

7.5. Rémunération du conseil de surveillance

Aucune rémunération n'a été versée aux membres du conseil de surveillance.

7.6. Événements postérieurs à la clôture

Pas d'événements post clôture.

7.7. Résultats de la société au cours des cinq derniers exercices

	2025	2024	2023	2022	2021
I. Situation financière en fin d'exercice :					
Capital social	3 482 500	3 476 500	3 400 000	2 665 500	702 500
Nombre d'actions émises	6 965	6 953	6 800	5 331	1 405
Nombre d'actions convertibles en actions	-	-	-	-	-
II. Résultat global des opérations effectives :					
Chiffre d'affaires HT	129 657	146 805	71 296	44 962	71 253
Bénéfices avant impôts, amortissements et provisions	(195 450)	(17 010)	(8 942)	(23 981)	(13 259)
Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-	-
Bénéfices après impôts, amortissements et provisions	(263 642)	(84 252)	(75 637)	(67 809)	(43 897)
Montant des bénéfices distribués	-	-	-	-	-
III. Résultats des opérations réduits à une seule action :					
Bénéfices après impôts, mais avant amortissements et provisions	(28,06)	(2,44)	(1,31)	(4,50)	(9,44)
Bénéfices après impôts, amortissements et provisions	(37,85)	(12,12)	(11,12)	(12,72)	(31,24)
Dividende versé à chaque action	-	-	-	-	-
IV. Personnel :					
Nombre de salariés	2	2	2	2	2
Montant de la masse salariale	93 009	84 762	82 103	30 914	1 849
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	-	-	-	-	-