

RCS : MONTPELLIER

Code greffe : 3405

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de MONTPELLIER atteste l'exactitude des informations transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 1999 B 00064

Numéro SIREN : 352 588 727

Nom ou dénomination : URBAT PROMOTION

Ce dépôt a été enregistré le 12/07/2022 sous le numéro de dépôt 15545



**URBAT PROMOTION**  
**Société par actions simplifiée**  
**Au capital de 40.167.000 euros**  
**Immeuble Oxygène-1401 Avenue du Mondial 98**  
**34965 Montpellier CEDEX 2**  
**352 588 727 RCS Montpellier**

---

---

**COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021**

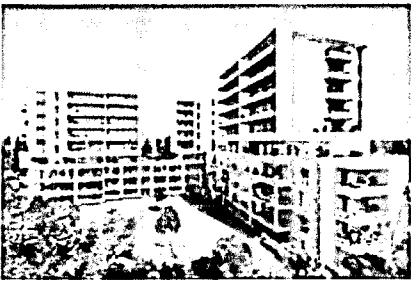
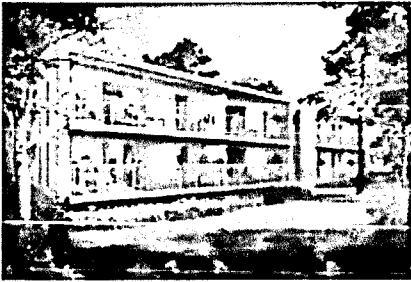
**Certifié conforme à l'original**

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line with a small hook at the bottom.

Tél. : 04 67 14 13 12  
Fax : 04 67 14 13 20

Immeuble Oxygène  
1401 Avenue du Mondial 98 - CS68214  
34965 Montpellier Cedex 2

[urbat.com](http://urbat.com)  
[urbat@urbat.com](mailto:urbat@urbat.com)



# SAS URBAT PROMOTION COMPTES ANNUELS



Exercice clos

Le 31 décembre 2021

1401 Avenue du Mondial 98  
34965 Montpellier

urbat

---

**Sommaire**

---

**Comptes annuels**

|  |    |
|--|----|
| Faits marquants et perspectives              | 5  |
| Bilan  | 6  |
| Compte de résultat                           | 8  |
| Annexe                                       | 10 |
| Règles et méthodes comptables                | 12 |
| Informations relatives au bilan              | 14 |
| Informations relatives au compte de résultat | 26 |
| Autres informations                          | 29 |

## Faits marquants de l'exercice et perspectives

### Faits marquants de l'exercice

En janvier 2021, VINCI Immobilier a réalisé l'acquisition des 50,1 % complémentaire du capital d'Urbat Promotion, portant ainsi sa participation au capital de la société à 100 %.

L'acquisition d'Urbat Promotion permet à VINCI Immobilier, à travers un opérateur performant sur son territoire, de se doter d'une marque reconnue sur le segment des logements à prix accessibles.

Les actionnaires cédants d'Urbat Promotion avaient souhaité adosser la société à un acteur majeur de la promotion immobilière en France, lequel entend conserver la marque afin de la pérenniser et de la développer.

~~La société a su s'adapter rapidement à la crise sanitaire en 2020 et 2021 en déployant dans un premier temps le télétravail, puis en organisant des mesures sanitaires sur l'ensemble de ses chantiers dont les coûts complémentaires ont affecté en partie les marges des programmes en cours.~~

Dans ce contexte, les performances financières de URBAT restent bénéficiaires en 2021.

Même si le résultat net est en retrait par rapport à celui de l'exercice précédent, l'exercice 2021 marque en réalité un redressement important de la rentabilité financière d'URBAT PROMOTION et de ses projets immobiliers :

- Le résultat d'exploitation sur honoraires s'est fortement redressé en 2021 et tend vers l'équilibre ;
- Le résultat financier ne doit sa baisse qu'aux changements de méthode de reconnaissance des revenus de ses participations dans des projets immobiliers, dont la méthode à l'achèvement a pour effet de différer la reconnaissance du Chiffre d'Affaires et des marges à la livraison des opérations immobilières. Selon les contributions aux résultats consolidés du groupe VINCI arrêté selon la méthode à l'avancement, le taux de marge moyen des opérations URBAT progresse de +3,7% en 2020 à +5,9% en 2021.

### Evènements postérieurs

#### Impacts de la crise sanitaire :

Conformément aux dispositions du PCG sur les informations à mentionner dans l'annexe, l'entreprise constate que la crise sanitaire actuelle a un impact significatif sur son activité, sans toutefois remettre en cause la continuité d'exploitation.

Le groupe est susceptible de devoir faire face aux effets de la crise du coronavirus de multiples façons (ralentissement de la commercialisation des programmes immobiliers, ruptures d'approvisionnement, arrêt temporaire de chantiers et absentéisme etc...).

Eu égard à ces mesures et à la situation de l'entreprise à la date de l'arrêté des comptes, elle estime que la poursuite de son exploitation n'est pas remise en cause et l'ensemble des éléments composant l'actif de la société n'a pas entraîné de dépréciation complémentaire à celles déjà constatées.

### Perspectives 2022

Urbat continue de développer son activité sur son territoire historique, l'objectif étant de poursuivre l'amélioration sa rentabilité financière, dont le taux de marge moyen des opérations est attendu à plus de 6% en 2022.

L'appui financier de VINCI Immobilier va lui permettre de développer son activité et sa marque en périphérie des grandes métropoles, notamment Lyon et Paris où la demande de logements à prix abordables est très forte.

## Bilan SAS URBAT Promotion

|   | Brut              | Amortissements<br>Dépréciations | Net au<br>31/12/21 | Net au<br>31/12/20 |
|---|-------------------|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>ACTIF</b>                                |                   |                                 |                    |                    |
| <b>Capital souscrit non appelé</b>          |                   |                                 |                    |                    |
| <b>Immobilisations incorporelles</b>        |                   |                                 |                    |                    |
| Frais d'établissement                       |                   |                                 |                    |                    |
| Frais de recherche et de développement      |                   |                                 |                    |                    |
| Concessions brevets licences procédés...    | 590 049           | 375 815                         | 214 233            | 123 233            |
| Fonds commercial                            |                   |                                 |                    |                    |
| Autres immobilisations incorporelles        |                   |                                 |                    |                    |
| Immobilisations incorporelles en cours      |                   |                                 |                    |                    |
| Avances et acomptes/immo.Incorp.            |                   |                                 |                    |                    |
| <b>Immobilisations corporelles</b>          |                   |                                 |                    |                    |
| Terrains                                    |                   |                                 |                    |                    |
| Constructions                               | 405 534           | 215 926                         | 189 608            | 215 533            |
| Installations techniques, mat. et outillage |                   |                                 |                    |                    |
| Autres immobilisations corporelles          | 1 369 201         | 1 103 009                       | 266 191            | 338 901            |
| Immobilisations corporelles en cours        |                   |                                 |                    |                    |
| Avances & acomptes                          |                   |                                 |                    |                    |
| <b>Immobilisations financières</b>          |                   |                                 |                    |                    |
| Participations                              | 197 805           |                                 | 197 805            | 48 296             |
| Créances rattachées à des participations    |                   |                                 |                    |                    |
| TIAP  |                   |                                 |                    |                    |
| Autres titres immobilisés                   |                   |                                 |                    |                    |
| Prêts                                       |                   |                                 |                    |                    |
| Autres immobilisations financières          | 331 668           | 45 000                          | 286 668            | 210 593            |
| <b>ACTIF IMMOBILISE</b>                     | <b>2 894 255</b>  | <b>1 739 750</b>                | <b>1 154 505</b>   | <b>936 556</b>     |
| <b>Stocks et en-cours</b>                   |                   |                                 |                    |                    |
| Matières premières et autres approv.        |                   |                                 |                    |                    |
| En-cours de production de biens             |                   |                                 |                    |                    |
| En-cours de production de services          |                   |                                 |                    |                    |
| Produits intermédiaires et finis            | 46 297            | 3 010                           | 43 287             | 38 771             |
| Marchandises                                |                   |                                 |                    |                    |
| <b>Avances et acptes versés</b>             |                   |                                 |                    |                    |
| <b>Créances</b>                             |                   |                                 |                    |                    |
| Créances clients et comptes rattachés       | 12 523 823        |                                 | 12 523 823         | 8 689 242          |
| Autres créances                             | 75 262 848        |                                 | 75 262 848         | 68 265 916         |
| Capital souscrit-appelé non versé           |                   |                                 |                    |                    |
| Valeurs mobilières de placement             |                   |                                 |                    |                    |
| Instruments de trésorerie                   |                   |                                 |                    |                    |
| Disponibilités                              | 508 685           |                                 | 508 685            | 10 651 274         |
| Charges constatées d'avance                 | 804 497           |                                 | 804 497            | 824 693            |
| <b>ACTIF CIRCULANT</b>                      | <b>89 146 150</b> | <b>3 010</b>                    | <b>89 143 140</b>  | <b>88 469 895</b>  |
| Charges à répartir/plusieurs exercices      |                   |                                 |                    |                    |
| Prime de remboursement des emprunts         |                   |                                 |                    |                    |
| Ecarts de conversion - Actif                |                   |                                 |                    |                    |
| <b>TOTAL ACTIF</b>                          | <b>92 040 405</b> | <b>1 742 760</b>                | <b>90 297 645</b>  | <b>89 406 452</b>  |

**Bilan SAS URBAT Promotion**

|  | Niveau<br>31/12/21 | Niveau<br>31/12/20 |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>PASSIF</b>  |                    |                    |
| <b>Capital</b>   |                    |                    |
| Capital  | 40 167 600         | 40 167 600         |
| dont versé   | 40 167 600         | 40 167 600         |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...            |                    |                    |
| Ecart de réévaluation ou d'équivalence                 |                    |                    |
| <b>Réserves</b>  |                    |                    |
| Réserve légale   | 4 016 760          | 4 016 760          |
| Réserves statutaires ou contractuelles                 |                    |                    |
| Réserves réglementées                                  |                    |                    |
| Autres réserves  | 30 314 798         | 28 169 141         |
| Report à nouveau                                       |                    |                    |
| <b>Résultat</b>  |                    |                    |
| Résultat de l'exercice                                 | 780 458            | 2 145 657          |
| Subventions d'investissement                           |                    |                    |
| Provisions réglementées                                |                    |                    |
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                                |                    |                    |
| Provisions pour risques                                | 1 953 879          | 1 515 803          |
| Provisions pour charges                                |                    |                    |
| <b>PROVISIONS</b>                                      |                    |                    |
|  | 1 953 879          | 1 515 803          |
| <b>AUTRES FONDS PROPRES</b>                            |                    |                    |
| <b>Emprunts et dettes financières</b>                  |                    |                    |
| Emprunts obligataires convertibles                     |                    |                    |
| Autres emprunts obligataires                           |                    |                    |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | 0                  | 197                |
| Emprunts et dettes financières diverses                | 0                  | 5 269 819          |
| <b>Fournisseurs et autres dettes</b>                   |                    |                    |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours       | 0                  | 0                  |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés               | 554 916            | 1 108 432          |
| Dettes fiscales et sociales                            | 5 004 431          | 4 530 083          |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés        | 689                |                    |
| Autres dettes  | 7 504 114          | 2 482 960          |
| Instrument de trésorerie                               |                    |                    |
| Produits constatés d'avance                            |                    |                    |
| <b>DETTES</b>  |                    |                    |
|  | 13 064 150         | 13 391 491         |
| Ecart de conversion - Passif                           |                    |                    |
| <b>TOTAL PASSIF</b>                                    |                    |                    |
|  | 90 297 645         | 89 406 452         |

## Compte de résultat SAS URBAT Promotion

|   | du 01/01/21<br>au 31/12/21<br>12 mois | du 01/01/20<br>au 31/12/20<br>12 mois |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>PRODUITS</b>   |                                       |                                       |
| Ventes de marchandises France                                   |                                       |                                       |
| Ventes de marchandises Export                                   |                                       |                                       |
| Production vendue de biens France                               |                                       |                                       |
| Production vendue de biens Export                               |                                       |                                       |
| Production vendue de services France                            | 18 035 211                            | 14 719 269                            |
| Production vendue de services Export                            |                                       |                                       |
| <b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>                                   | <b>18 035 211</b>                     | <b>14 719 269</b>                     |
| Production stockée  |                                       |                                       |
| Production immobilisée  |                                       |                                       |
| Reprises s/ provisions  | 530 618                               | 471 182                               |
| Transferts de charges   | 33 505                                | 93 850                                |
| Autres produits   | 82 372                                | 4                                     |
| <b>Total des produits d'exploitation</b>                        | <b>18 681 706</b>                     | <b>15 284 305</b>                     |
| Achats de marchandises  |                                       |                                       |
| Variation de stock de marchandises                              |                                       |                                       |
| Achats matières premières et autres approvisionnements          |                                       |                                       |
| Variation de stock de mat. premières & autres approv.           |                                       |                                       |
| Autres achats & charges externes                                | 5 286 640                             | 6 319 691                             |
| Impôts, taxes et versements assimilés                           | 362 549                               | 412 766                               |
| Salaires et Traitements   | 8 534 987                             | 7 604 772                             |
| Charges sociales  | 3 384 753                             | 3 326 966                             |
| Dotations aux amortissements sur immobilisations                | 288 516                               | 250 636                               |
| Dotations aux dépréciations sur immobilisations                 |                                       |                                       |
| Dotations aux dépréciations sur actif circulant                 | 0                                     | 5 270                                 |
| Dotations d'exploitation aux provisions                         | 504 076                               | 45 764                                |
| Autres charges  | 4 675                                 | 173 499                               |
| <b>Total des charges d'exploitation</b>                         | <b>18 866 197</b>                     | <b>18 139 363</b>                     |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>                                  | <b>-184 490</b>                       | <b>-2 855 059</b>                     |
| Bénéfice attribué ou perte transférée                           |                                       |                                       |
| Perte supportée ou bénéfice transféré                           | -849 405                              | 0                                     |
| <b>Bénéfice / Pertes supportés pour le compte de programmes</b> | <b>-849 405</b>                       | <b>0</b>                              |
| Produits financiers de participations                           | 9 444 691                             | 7 935 212                             |
| Prod. fin. des autres val.mob. & créances actif immob.          |                                       |                                       |
| Autres intérêts & produits assimilés                            | 4 611                                 | 1 866                                 |
| Reprises / provis° et dépréciat° & transferts de charges        |                                       |                                       |
| Différences positives de change                                 |                                       |                                       |
| Produits nets sur cessions de V.M.P.                            |                                       |                                       |
| <b>Total des produits financiers</b>                            | <b>9 449 301</b>                      | <b>7 937 078</b>                      |
| Charges financières de participation                            | 7 288 866                             | 2 410 825                             |
| Intérêts & charges assimilées                                   | 24 314                                | 95 154                                |
| Différences négatives de change                                 |                                       |                                       |
| Charges nettes sur cessions de V.M.P.                           |                                       |                                       |
| <b>Total des charges financières</b>                            | <b>7 313 180</b>                      | <b>2 505 979</b>                      |
| <b>RESULTAT FINANCIER</b>                                       | <b>2 136 122</b>                      | <b>5 431 098</b>                      |
| <b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>                            | <b>1 102 227</b>                      | <b>2 576 039</b>                      |

## Compte de résultat SAS URBAT Promotion

|  | du 01/01/21<br>au 31/12/21<br>12 mois | du 01/01/20<br>au 31/12/20<br>12 mois |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion         | 1                                     |                                       |
| Produits exceptionnels sur opération en capital          |                                       |                                       |
| Reprises/provis°, dépréciat° & transferts de charges     |                                       |                                       |
| <b>Total produits exceptionnels</b>                      | <b>1</b>                              | <b>0</b>                              |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion        | 325                                   | 0                                     |
| Charges exceptionnelles sur opérations en capital        |                                       |                                       |
| Dotations aux amortissements, dépréciations & provisions |                                       |                                       |
| <b>Total charges exceptionnelles</b>                     | <b>325</b>                            | <b>0</b>                              |
| <b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>                             | <b>-324</b>                           | <b>0</b>                              |
| Participation des salariés aux résultats de l'entreprise |                                       |                                       |
| Impôts sur les bénéfices                                 | 321 445                               | 430 382                               |
| <b>TOTAL DES PRODUITS</b>                                | <b>28 262 914</b>                     | <b>23 221 382</b>                     |
| <b>TOTAL DES CHARGES</b>                                 | <b>27 482 456</b>                     | <b>21 075 725</b>                     |
| <b>BENEFICE OU PERTE</b>                                 | <b>780 458</b>                        | <b>2 145 657</b>                      |

## Annexe SAS URBAT Promotion

|   | Applicable | N/A | N/S |
|---|------------|-----|-----|
| <b>REGLES ET METHODES COMPTABLES</b>                                      |            |     |     |
| - Faits caractéristiques  |            | x   |     |
| - Règles et méthodes comptables   | x          |     |     |
| <b>INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN</b>                                    |            |     |     |
| - Actif immobilisé  | x          |     |     |
| - Détail des immobilisations  | x          |     |     |
| - Frais d'établissement   |            | x   |     |
| - Frais de recherche et de développement                                  |            | x   |     |
| - Fonds commercial  |            | x   |     |
| - Charges financières incluses dans le coût de production                 |            | x   |     |
| - Immobilisations en cours de production                                  |            | x   |     |
| - Approche par composant  |            | x   |     |
| - Tableau de réévaluation des immobilisations                             |            | x   |     |
| - Estimation du portefeuille de TIAP                                      |            | x   |     |
| - Liste des filiales et participations                                    | x          |     |     |
| - Détail des amortissements   | x          |     |     |
| - Stocks et en-cours  | x          |     |     |
| - Intérêts sur éléments de l'actif circulant                              |            | x   |     |
| - Détail des créances et échéances  | x          |     |     |
| - Créances et dettes relatives à des entreprises liées                    |            | x   |     |
| - Eléments fongibles de l'actif circulant                                 |            | x   |     |
| - Informations sur la créance résultant du report en arrière des déficits |            | x   |     |
| - Valeurs mobilières de placement   |            | x   |     |
| - Dépréciation des actifs   | x          |     |     |
| - Dépréciation des stocks   |            | x   |     |
| - Dépréciation des créances   |            | x   |     |
| - Dépréciation des valeurs mobilières de placement                        |            | x   |     |
| - Charges à payer   | x (Détail) |     |     |
| - Produits à recevoir   | x (Détail) |     |     |
| - Composition du capital  | x          |     |     |
| - Parts bénéficiaires   |            | x   |     |
| - Obligations convertibles échangeables                                   |            | x   |     |
| - Actions propres   |            | x   |     |
| - Tableau d'affectation du résultat de l'exercice précédent               | x          |     |     |
| - Tableau de variation des capitaux propres                               | x          |     |     |
| - Provisions réglementées   |            | x   |     |
| - Provisions  | x          |     |     |
| - Echéances des dettes  | x          |     |     |
| - Dettes garanties par des sûretés réelles                                |            | x   |     |
| - Passifs sans évaluation fiable  |            | x   |     |
| - Primes de remboursement d'emprunts                                      |            | x   |     |
| - Ecart de conversion sur créances et dettes                              |            | x   |     |
| - Clause de réserve de propriété  |            | x   |     |
| - Dettes et créances représentées par des effets de commerce              |            | x   |     |
| - Règlement des difficultés des entreprises                               |            | x   |     |
| - Charges constatées d'avance   | x (Détail) |     |     |
| - Produits constatés d'avance   |            | x   |     |

## Annexe SAS URBAT Promotion

|  | Applicable | N/A | N/S |
|--|------------|-----|-----|
| - Mouvements de l'exercice affectant les charges à répartir et les primes de rembourst |            | x   |     |
| <b>INFORMATIONS RELATIVES AU RESULTAT</b>  |            |     |     |
| - Ventilation du chiffre d'affaires net  | x          |     |     |
| - Frais accessoires d'achat  |            | x   |     |
| - Rémunération des Commissaires Aux Comptes  |            | x   |     |
| - Eléments imputables à un autre exercice  |            | x   |     |
| - Opérations faites en commun  |            | x   |     |
| - Transferts de charges d'exploitation et financières                                  | x          |     |     |
| - Charges et produits financiers concernant les entreprises liées                      |            | x   |     |
| - Eléments exceptionnels imputables à un autre exercice                                |            | x   |     |
| - Détail du résultat exceptionnel  |            | x   |     |
| - Transferts de charges exceptionnelles  |            | x   |     |
| - Résultat et impôt sur les bénéfices  |            | x   |     |
| - Incidence des évaluations fiscales dérogatoires                                      |            | x   |     |
| - Ventilation de l'impôt sur les bénéfices   | x          |     |     |
| - Accroissements et allègements de la dette future d'impôt sur les bénéfices           |            | x   |     |
| - Impôts sur les Bénéfices - Intégration Fiscale                                       | x          |     |     |
| - Incidence des modifications votées entre les dates de clôture et d'arrêté            |            | x   |     |
| <b>AUTRES INFORMATIONS</b>   |            |     |     |
| - Identité de la société mère consolidant les comptes de la société                    | x          |     |     |
| - Evénements postérieurs à la clôture  | x          |     |     |
| - Informations sur transactions effectuées sur les marchés de produits dérivés         |            | x   |     |
| - Effectifs  | x          |     |     |
| - Droit Individuel à la Formation  |            | x   |     |
| - Avances et crédits alloués aux dirigeants  |            | x   |     |
| - Rémunération allouées aux membres des organes de direction                           |            | x   |     |
| - Transactions avec des parties liées  | x          |     |     |
| - Engagements financiers donnés  | x          |     |     |
| - Engagements financiers reçus   | x          |     |     |
| - Crédit-bail  |            | x   |     |
| - Crédit-bail (Etat simplifié)   |            | x   |     |
| - Engagement de retraite   | x          |     |     |
| - Aspects environnementaux   |            | x   |     |
| - Tableau des cinq derniers exercices  |            | x   |     |

**Règles et méthodes comptables SAS URBAT Promotion****REGLES ET METHODES COMPTABLES**

Désignation de la société : SAS URBAT Promotion

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2021, dont le total est de 90 297 644 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 780 458 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01 janvier 2021 au 31 décembre 2021.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

**Règles générales**

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et réglementaires applicables en France. Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/1983 ainsi que du règlement ANC 2014-03 et des règlements ANC 2018-07 relatifs à la réécritures du plan comptable général applicable à la clôture de l'exercice.

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

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

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels. Seules sont exprimées les informations significatives.

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

**Immobilisations corporelles et incorporelles**

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 et de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue. Les frais accessoires, droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes, ne sont pas incorporés à ce coût d'acquisition.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire sur la durée d'utilisation.

Les durées d'utilisation sont les suivantes :

- Concessions et Brevets : 1 à 3 ans
- Agencements des constructions : 5 à 10 ans
- Installations générales, agencements et aménagements divers : 10 ans
- Matériel de bureau : 3 à 10 ans
- Matériel informatique : 3 ans
- Mobilier : 5 à 10 ans

**Participations, titres immobilisés, valeurs mobilières de placement**

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

**Règles et méthodes comptables SAS URBAT Promotion****Stocks et en-cours**

Les stocks sont valorisés à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire correspondant à la valeur d'utilité devient inférieure à la valeur brute.

**Créances**

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

**Provisions**

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixée de façon précise.

**Engagement de retraite**

La convention collective de l'entreprise SAS URBAT Promotion, prévoit des indemnités de fin de carrière. Il n'a pas été signé un accord particulier. Les engagements correspondants n'ont pas été constatés sous la forme de provision.

**Dettes**

Les dettes sont enregistrées pour leur valeur nominale de remboursement. Elles ne font pas l'objet d'une actualisation.

**Changement de méthode comptable de reconnaissance des résultats des participations ayant un impact sur le résultat financier**

Afin de respecter les méthodes de comptabilisation du groupe VINCI Immobiliers :

- Les résultats comptables des sociétés civiles de construction-vente dont les travaux étaient en cours au 31/12/2019 restent déterminés suivant la méthode de l'avancement des travaux ;
- Pour les nouvelles opérations lancées en travaux à partir de 2020, les résultats comptables sont déterminés à l'achèvement selon la méthode de comptabilisation de VINCI Immobilier.

Ce changement de méthode de reconnaissance des résultats comptables des SCCV/SNC se traduit dans le résultat financier d'URBAT PROMOTION :

- Par un différé de reconnaissance des marges à l'achèvement des opérations lancées en travaux à partir de 2020, et non plus au fur-et-à-mesure des actes et de la construction des opérations comme pour les opérations précédentes ;
- Génère des résultats déficitaires durant la période de construction pour l'ensemble des dépenses non immobilisées en stock, notamment les frais de publicité et frais financiers comptabilisés directement en charge l'année de leur dépense.

**Changement de présentation du résultat d'exploitation**

Afin de respecter la présentation du résultat d'exploitation sur honoraires du groupe VINCI Immobiliers, qui n'intègre que les dépenses d'exploitation de l'activité de Maître d'Ouvrage, hors dépenses affectables aux projets immobiliers :

- Les dépenses et produits d'exploitation relatifs aux coûts des projets immobiliers sont présentées en 2021 sous le résultat d'exploitation en tant que « Bénéfices / Pertes pour le compte de programmes ». Il s'agit principalement des dépenses de frais d'étude et de montage sur les opérations abandonnées ou liquidées, et non refacturées aux sociétés de programme. Avec la constitution fin 2021 de sociétés multiprogrammes qui supporteront directement ces charges, ces dépenses n'auront plus vocation à être engagés par URBAT PROMOTION à l'avenir.

Ce changement de présentation se traduit dans le résultat d'exploitation d'URBAT PROMOTION par une augmentation de 839 249€ en 2021. A titre de comparaison, le résultat d'exploitation sur honoraires 2020 aurait été amélioré de 1.033 730 €.

## Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion

**INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN****Actif immobilisé**

|  | Valeur en début d'exercice | Augmentations  | Diminutions  | Valeur en fin d'exercice |
|--|----------------------------|----------------|--------------|--------------------------|
| - Frais d'établissement et de développement                              |                            |                |              |                          |
| - Autres postes d'immobilisations incorporelles                          | 400 486                    | 189 563        |              | 590 049                  |
| <b>Immobilisations incorporelles</b>                                     | <b>400 486</b>             | <b>189 563</b> |              | <b>590 049</b>           |
| - Terrains   |                            |                |              |                          |
| - Constructions sur sol propre   |                            |                |              |                          |
| - Constructions sur sol d'autrui   |                            |                |              |                          |
| - Installations générales, agencements et aménagements des constructions | 398 785                    | 6 749          | -            | 405 534                  |
| - Installations techniques, matériel et outillage industriels            |                            |                |              |                          |
| - Installations générales, agencements aménagements divers               | 400 192                    | 0              | -            | 400 192                  |
| - Matériel de transport  |                            |                |              |                          |
| - Matériel de bureau et informatique, mobilier                           | 884 439                    | 84 570         | -            | 969 009                  |
| - Emballages récupérables et divers                                      |                            |                |              |                          |
| - Immobilisations corporelles en cours                                   |                            |                |              |                          |
| - Avances et acomptes  |                            |                |              |                          |
| <b>Immobilisations corporelles</b>                                       | <b>1 683 415</b>           | <b>91 319</b>  |              | <b>1 774 735</b>         |
| - Participations évaluées par mise en équivalence                        |                            |                |              |                          |
| - Autres participations  | 48 296                     | 152 197        | 2 688        | 197 805                  |
| - Autres titres immobilisés  |                            |                |              |                          |
| - Prêts et autres immobilisations financières                            | 210 593                    | 122 764        | 1 689        | 331 668                  |
| <b>Immobilisations financières</b>                                       | <b>258 889</b>             | <b>274 961</b> | <b>4 377</b> | <b>529 473</b>           |
| <b>ACTIF IMMOBILISE</b>  | <b>2 342 790</b>           | <b>555 843</b> | <b>4 377</b> | <b>2 894 256</b>         |

## Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion

## Détail des immobilisations

|                                      | Immobilisations<br>incorporelles | Immobilisations<br>corporelles | Immobilisations<br>financières | Total          |
|--------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|----------------|
| <b>Ventilation des augmentations</b> |                                  |                                |                                |                |
| Virements de poste à poste           |                                  |                                |                                |                |
| Virements de l'actif circulant       |                                  |                                |                                |                |
| Acquisitions                         | 189 563                          | 91 319                         | 274 961                        | 555 843        |
| Apports                              |                                  |                                |                                |                |
| Créations                            |                                  |                                |                                |                |
| Réévaluations                        |                                  |                                |                                |                |
| <b>Augmentations de l'exercice</b>   | <b>189 563</b>                   | <b>91 319</b>                  | <b>274 961</b>                 | <b>555 843</b> |
| <b>Ventilation des diminutions</b>   |                                  |                                |                                |                |
| Virements de poste à poste           |                                  |                                |                                |                |
| Virements vers l'actif circulant     |                                  |                                |                                |                |
| Cessions                             | 0                                | 0                              | 4 377                          | 0              |
| Scissions                            |                                  |                                |                                |                |
| Mises hors service                   |                                  |                                |                                |                |
| <b>Diminutions de l'exercice</b>     | <b>0</b>                         | <b>0</b>                       | <b>4 377</b>                   | <b>0</b>       |

## Détail des amortissements

Situations et mouvements de l'exercice des amortissements (ou venant en diminution de l'actif)

|   | Valeur en début<br>d'exercice | Augmentations<br>dotations | Dimin<br>reprises | Valeur en fin<br>d'exercice |
|---|-------------------------------|----------------------------|-------------------|-----------------------------|
| <b>Immobilisations incorporelles</b>                |                               |                            |                   |                             |
| Frais d'établissement et de dévelop. (I)            |                               |                            |                   |                             |
| <b>Autres immobilisations incorporelles (II)</b>    | <b>277 253</b>                | <b>98 562</b>              |                   | <b>375 815</b>              |
| <b>Immobilisations corporelles</b>                  |                               |                            |                   |                             |
| Terrains  |                               |                            |                   |                             |
| Constructions sur sol propre                        |                               |                            |                   |                             |
| Constructions sur sol d'autrui                      |                               |                            |                   |                             |
| Inst. géné. agenc. aménagements constructions       | 183 252                       | 32 674                     |                   | 215 926                     |
| Inst. techniques, matériel et outillage industriels |                               |                            |                   |                             |
| Inst. géné. agencements et aménag. divers           | 687 447                       | 121 489                    |                   | 808 936                     |
| Matériel de transport                               |                               |                            |                   |                             |
| Matériel de bureau et informatique, mobilier        | 258 282                       | 35 791                     |                   | 294 073                     |
| Emballages récupérables et divers                   |                               |                            |                   |                             |
| <b>Total (III)</b>                                  | <b>1 128 981</b>              | <b>189 954</b>             |                   | <b>1 318 935</b>            |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III)</b>                     | <b>1 406 234</b>              | <b>288 516</b>             |                   | <b>1 694 750</b>            |

## Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion

Tableau-liste des filiales et participations

| Forme | Raison sociale                      | SIREN       | % de détention | Capital | Chiffre d'affaires 2021 | Résultat 2021 | Comptes courant |
|-------|-------------------------------------|-------------|----------------|---------|-------------------------|---------------|-----------------|
| SARL  | DOMAISON FRERES                     | 463 800 565 | 100%           | 52000   | 240 136                 | -55 032       | -               |
| SCCV  | 203 RUE DES CAMOIN                  | 822 267 555 | 99%            | 100     | -190 416                | 75 835        | 62 340          |
| SNC   | URBAT ET CIE                        | 309 541 779 | 100%           | 30490   | 350 000                 | -204 945      | 1 725 538       |
| SCCV  | AV DU 8 MAI 1945 LA CRAU            | 829 948 421 | 99%            | 100     | 3 632 201               | -26 217       | 91 963          |
| SCCV  | 216 AVENUE DE LODEVE MONTPELLIER    | 829 718 410 | 99%            | 100     | 22 822                  | 119 670       | -504 827        |
| SCCV  | 69 RUE LIANDIER MARSEILLE           | 829 948 397 | 99%            | 100     | 0                       | -7 632        | -84 733         |
| SCCV  | GAUDRADE PUGET SUR ARGENS           | 821 662 806 | 99%            | 100     | 696 083                 | 111 915       | -187 449        |
| SCCV  | ZAC OVALIE MONTPELLIER              | 822 679 213 | 99%            | 100     | 0                       | 140 889       | -147 159        |
| SCCV  | SALETTES MANSET CASTANET TOLOSANS   | 823 273 099 | 99%            | 100     | 274 996                 | 28 508        | -3 332          |
| SCCV  | SAINT LAZARE FONCIER                | 801 204 363 | 99%            | 100     | 0                       | -29 211       | 33 867          |
| SCCV  | AVENUE RAYNAUD SIX FOURS            | 832 046 460 | 99%            | 100     | 4 850 173               | 304 507       | -726 425        |
| SCCV  | LE PLAN DU CASTELLET                | 812 454 585 | 99%            | 100     | 1 975 717               | 394 274       | -220 207        |
| SCCV  | 45 BOULEVARD GILLIBERT MARSEILLE    | 813 542 743 | 99%            | 100     | 4 828 422               | 587 360       | -729 827        |
| SCCV  | ST EXUPERY LA SEYNE SUR MER         | 814 381 000 | 99%            | 100     | 0                       | 257 466       | -223 429        |
| SCCV  | RUE JEAN BOUIN MARTIGUES            | 843 620 709 | 99%            | 100     | 8 286 383               | 235 072       | 1 073 000       |
| SCCV  | ALLEE DU BON ACCUEIL MONTPELLIER    | 843 892 837 | 99%            | 100     | 7 051                   | -273 924      | 870 359         |
| SCCV  | AVENUE ARISTIDE BRIAND TOULOUSE     | 837 684 075 | 99%            | 100     | 5 024 026               | 121 215       | 663 010         |
| SCCV  | AVENUE DES ALLIES ROQUEVAIRE        | 841 048 085 | 99%            | 100     | 5 559                   | 48 517        | 418 756         |
| SCCV  | AVENUE JOSEPH GASQUET 2 TOULON      | 839 833 654 | 99%            | 100     | 6 082                   | -139 825      | 474 332         |
| SCCV  | AVENUE WILLAM BOOTH MARSEILLE       | 817 406 507 | 99%            | 100     | 0                       | 11 038        | -89 097         |
| SCCV  | CROIX DE LAVIT MONTPELLIER          | 817 483 597 | 99%            | 100     | 1 100 925               | 16 385        | 523 969         |
| SCCV  | RUE DE LA REPUBLIQUE SIX FOURS      | 819 023 763 | 99%            | 100     | 0                       | 70 040        | 47 576          |
| SCCV  | RUE PROFESSEUR TEDENAT-MONTPELLIER  | 820 238 335 | 99%            | 100     | 8 071 741               | 502 137       | 376 460         |
| SCCV  | RUE PREVOT D'AUGIER SETE            | 821 847 373 | 99%            | 100     | 8 791                   | -565 512      | 1 527 393       |
| SCCV  | CHARLES DE GAULLE LE PONTET         | 829 718 345 | 99%            | 100     | 0                       | 86 075        | -128 291        |
| SCCV  | 105 ROUTE DE LYON AVIGNON           | 823 340 831 | 99%            | 100     | 0                       | 125 000       | -98 245         |
| SCCV  | FERDINAND DE LESSEPS AIX            | 823 828 561 | 99%            | 100     | 4 851 494               | 818 323       | 1 578 601       |
| SCCV  | MONTEE SAINT ROCH COGOLIN           | 824 061 394 | 99%            | 100     | 0                       | 37 132        | -138 086        |
| SCCV  | RUE DHUODA NIMES                    | 824 452 106 | 99%            | 100     | 3 644 616               | 326 158       | -339 479        |
| SCCV  | CAMP LOUNG LA SALVETAT ST GILLES    | 825 014 756 | 99%            | 100     | 140 000                 | 87 117        | -160 960        |
| SCCV  | HENRI BARBUSSE LA SEYNE SUR MER     | 831 304 803 | 99%            | 100     | 42 379                  | -203 966      | 1 695 507       |
| SCCV  | IMPASSE DES SALVIAS                 | 827 681 909 | 99%            | 100     | 2 847 264               | 159 352       | -249 519        |
| SAS   | UP IMMO                             | 814 746 616 | 100%           | 1000    | 0                       | -22 169       | 1 432 872       |
| SCCV  | SNC AVENUE GREGORY PERPIGNAN        | 831 881 131 | 99%            | 100     | 7 108 237               | 423 333       | -519 554        |
| SCCV  | IMPASSE DE LA CHARBONNIERE TOULOUSE | 828 893 354 | 99%            | 100     | 170 528                 | 53 207        | -341 131        |
| SCCV  | FREDERIC MISTRAL ISTRES             | 832 046 577 | 99%            | 100     | 2 605 579               | -163 538      | -459 538        |
| SCCV  | RUE DES JARDINS OULLINS             | 829 107 572 | 99%            | 100     | 0                       | 114 797       | -124 616        |
| SCCV  | AVENUE JEAN MOULIN VITROLLES        | 832 877 328 | 99%            | 100     | 0                       | 29 583        | 920             |

## Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion

Tableau-liste des filiales et participations (suite)

| Forme | Raison sociale                               | SIREN       | % de détention | Capital | Chiffre d'affaires 2021 | Résultat 2021 | Comptes courant |
|-------|--|-------------|----------------|---------|-------------------------|---------------|-----------------|
| SCCV  | BOULEVARD GUEY MARSEILLE                     | 832 907 067 | 99%            | 100     | 228 746                 | 4 075         | 34 271          |
| SCCV  | RUE LOUIS PLANA TOULOUSE                     | 834 046 831 | 99%            | 100     | 231 617                 | 47 831        | -21 802         |
| SCCV  | AV GENERAL LECLERC VILLENEUVE LES AVIGNON    | 834 139 362 | 99%            | 100     | 438 069                 | 155 481       | -287 423        |
| SCCV  | AVENUE DE GASCOGNE TOURNEFEUILLE             | 834 070 575 | 99%            | 100     | 2 493 966               | 102 971       | -389 968        |
| SCCV  | RUE DU STADE CUGNAUX                         | 837 702 745 | 99%            | 100     | 15 258                  | -121 741      | 770 980         |
| SCCV  | AVENUE DE NICE GARDANNE                      | 837 690 700 | 99%            | 100     | 9 275 478               | 223 481       | -1 066 282      |
| SCCV  | 80 RUE ANTONIN PERRIN VILLEURBANNE           | 843 829 573 | 99%            | 100     | 5 111 793               | 678 429       | -1 196 761      |
| SCCV  | TOULOUSE CHEMIN DE SAINT AMAND               | 812 453 709 | 99%            | 100     | 0                       | 13 198        | -9 790          |
| SCCV  | AVENUE DES SOUSPIROUS AVIGNON                | 843 513 342 | 99%            | 100     | 11 469 885              | 1 302 522     | -1 309 219      |
| SCCV  | AVENUE VINCENT PICAREAU-SIX FOURS LES PLAGES | 839 835 899 | 99%            | 100     | 7 434 981               | 350 721       | -198 272        |
| SCCV  | DOMAINE D'OPPIDA LA CLAUVADE CUERS           | 839 842 465 | 99%            | 100     | 3 240 107               | 257 499       | -400 575        |
| SCCV  | AVENUE JUSTICE DE CASTELNAU MONTPELLIER      | 847 953 544 | 99%            | 100     | 8 371                   | -79 723       | 615 069         |
| SCCV  | BOULEVARD PRAT ISTRES                        | 820 241 107 | 99%            | 100     | 0                       | -10 425       | -124 437        |
| SCCV  | RUE MARIUS BERLIET LYON                      | 819 986 357 | 99%            | 100     | 0                       | -47 859       | 11 282          |
| SCCV  | AMARYLLIS BD DES FAUVETTES                   | 843 513 714 | 99%            | 100     | 10 804                  | -718 050      | 6 162 670       |
| SCCV  | SNC RUE DE LANTISSARGUES MONTPELLIER         | 849 499 108 | 99%            | 100     | 5 439                   | -266 941      | 851 493         |
| SCCV  | AVENUE MARCEAU 2 TOULON                      | 848 360 277 | 99%            | 100     | 0                       | -140 487      | 883 878         |
| SCCV  | 199 CHEMIN DE FIRMIS TOULOUSE                | 850 986 662 | 99%            | 100     | 9 130                   | -240 251      | 678 188         |
| SCCV  | ZAC ANDROMEDE ILOT 50                        | 852 653 898 | 99%            | 100     | 8 645                   | -217 130      | 1 989 118       |
| SCCV  | ESPACE CONCORDE                              | 478 613 839 | 99%            | 100     | 0                       | -993          | 9 180           |
| SCCV  | LA TOUR SAINTE                               | 482 268 174 | 99%            | 1 000   | 0                       | -3 531        | -18 764         |
| SCCV  | LES EBENISTES                                | 480 879 238 | 99%            | 100     | 0                       | -281          | 213             |
| SCCV  | PRES ARENES                                  | 493 133 318 | 99%            | 100     | 0                       | 14 646        | -184            |
| SCCV  | RUE SAINT GABRIEL                            | 494 075 286 | 99%            | 100     | 0                       | -58 463       | 59 206          |
| SCCV  | TREVILLE                                     | 500 836 846 | 99%            | 100     | 0                       | -8 761        | 24 286          |
| SCCV  | BOULEVARD SAINT JEAN                         | 504 705 336 | 99%            | 100     | 0                       | -2 293        | -49 815         |
| SCCV  | JARDINS D'Espagne                            | 504 621 319 | 99%            | 100     | 0                       | 3 152         | 112 318         |
| SCCV  | COTE SUD                                     | 752 651 638 | 99%            | 100     | 0                       | -3 373        | 960             |
| SCCV  | VIA DOMITIA                                  | 750 100 232 | 99%            | 100     | 0                       | 9 611         | 24 673          |
| SCCV  | LE CLOS ST BARNABE                           | 518 302 385 | 99%            | 100     | 0                       | -20 432       | 21 761          |
| SCCV  | LES JARDINS DE MONTOLIVET                    | 519 447 759 | 99%            | 100     | 0                       | -155          | 1 338           |
| SCCV  | AVENUE DE LA CROIX ROUGE                     | 521 280 867 | 99%            | 100     | 0                       | -5 449        | 62 266          |
| SCCV  | ESSENCIA                                     | 523 057 743 | 99%            | 100     | 0                       | -509          | 4 020           |
| SCCV  | LES TERRASSES DE L'HIPPODROME                | 533 755 195 | 99%            | 100     | 0                       | 25 622        | -40 232         |
| SCCV  | LE CLOS FLEURI                               | 533 805 644 | 99%            | 100     | 0                       | -16 504       | 10 818          |
| SCCV  | LES COTEAUX DU PAS REDON                     | 537 511 412 | 99%            | 100     | 0                       | 36 256        | -35 837         |
| SCCV  | VALLON DES CAILLOLS                          | 534 228 168 | 99%            | 100     | 0                       | 3 500         | -118 520        |

## Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion

Tableau-liste des filiales et participations (suite)

| Forme | Raison sociale                                   | SIREN       | % de détention | Capital | Chiffre d'affaires 2021 | Résultat 2021 | Comptes courant |
|-------|--|-------------|----------------|---------|-------------------------|---------------|-----------------|
| SCCV  | LES RESTANQUES                                   | 537 513 277 | 99%            | 100     | 0                       | -1 774        | 98 292          |
| SCCV  | RUE TOLSTOI                                      | 539 407 213 | 99%            | 100     | 0                       | 1 592         | 4 472           |
| SCCV  | NOUVELLE VAGUE LES ANGLES                        | 817 408 586 | 99%            | 100     | 0                       | 44 331        | -30 699         |
| SCCV  | CHEMIN PUJIBET TOULOUSE                          | 817 483 522 | 99%            | 100     | 0                       | -2 428        | -43 811         |
| SCCV  | RUE DES BOUISSETTES MONTPELLIER                  | 819 030 214 | 99%            | 100     | 0                       | -11 410       | -65 435         |
| SCCV  | RUE LATCHE BEAUZELLE                             | 821 641 065 | 99%            | 100     | 0                       | 38 367        | -37 418         |
| SCCV  | CAP MER LATTES                                   | 824 459 049 | 99%            | 100     | 0                       | -68 691       | 811 314         |
| SCCV  | RAPHAEL PONSON                                   | 837 700 889 | 99%            | 100     | 0                       | 1 308         | -1 369          |
| SCCV  | 3347 ROUTE DE STRASBOURG RILLIEUX LA PAPE        | 843 886 433 | 99%            | 100     | 0                       | 0             | -7 284          |
| SCCV  | TRAVERSE CHANTE PERDRIX MARSEILLE                | 850 991 415 | 99%            | 100     | 0                       | -126 233      | 1 109 262       |
| SCCV  | ROUTE DE MINES COGOLIN                           | 849 707 500 | 99%            | 100     | 163                     | -126 442      | 478 831         |
| SCCV  | CHEMIN SAINTE BARBE DRAGUIGNAN                   | 850 988 312 | 99%            | 100     | 450                     | -235 997      | 1 383 163       |
| SCCV  | AV MARCEL DELPRAT                                | 789 850 800 | 99%            | 100     | 0                       | -19 620       | 28 122          |
| SCCV  | CORNEBARRIEU                                     | 790 262 711 | 99%            | 100     | 1 747                   | 21 993        | -19 370         |
| SCCV  | LE ROYAL AV ST LAZARE                            | 794 084 384 | 99%            | 100     | 0                       | 6 363         | 179 755         |
| SCCV  | AVENUE GENERAL DE GAULLE AGDE                    | 834 070 690 | 99%            | 100     | 0                       | -8 640        | 370 781         |
| SCCV  | CLOS DES AVANTS MONTS                            | 799 674 866 | 99%            | 100     | 5 833                   | 53 730        | -55 963         |
| SCCV  | LES JARDINS DU METRO                             | 807 632 377 | 99%            | 100     | 0                       | 44 210        | -44 624         |
| SCCV  | LES TERRASSES DE RIMBAUD                         | 808 529 671 | 99%            | 100     | 0                       | -17 842       | 12 750          |
| SCCV  | PORTE DU SUD-LATTES                              | 809 524 309 | 99%            | 100     | 0                       | -99 762       | 544 425         |
| SCCV  | 53 BD MARIUS RICHARD MARSEILLE                   | 811 348 085 | 99%            | 100     | 0                       | -137 655      | 1 134 217       |
| SCCV  | MONTFAVET CLOS DE LA JARRETIERE                  | 813 545 076 | 99%            | 100     | 0                       | -39 509       | 17 972          |
| SCCV  | FRONTIGNAN ZAC DES PIELLES LOT6AB                | 812 943 231 | 99%            | 100     | 0                       | -8 040        | 141 840         |
| SCCV  | 139 CHEMIN DE CROIX BENITE TOULOUSE              | 815 154 752 | 99%            | 100     | 0                       | 19 698        | -32 098         |
| SCCV  | LE VERGER RIMBAUD                                | 797 778 875 | 99%            | 100     | 463 425                 | 18 481        | 56 657          |
| SCCV  | COTE VILLAGE                                     | 799 670 062 | 99%            | 100     | 0                       | -13 311       | 32 281          |
| SCCV  | REMPARTS ST MICHEL                               | 799 670 112 | 99%            | 100     | 350 000                 | -19 360       | -134 960        |
| SCCV  | RUE JEAN BAPTISTE MARTINI VILLEFRANCHE SUR SAONE | 853 115 178 | 99%            | 100     | 8 397                   | -151 167      | 815 328         |
| SCCV  | VILLA MERMOZ                                     | 533 755 153 | 99%            | 100     | 0                       | 23 453        | -392 530        |
| SCCV  | CHEMIN DE LANUSSE TOULOUSE                       | 881 113 047 | 99%            | 100     | 0                       | -71 311       | 652 821         |
| SNC   | URBAT RHONE ALPES                                | 879 697 522 | 99%            | 100     | 0                       | -70 533       | -52             |
| SCCV  | IMPASSE DE LA PEROUSSE                           | 882 022 261 | 99%            | 100     | 0                       | 0             | -99             |
| SCCV  | RUE DE L'ABATOIR NIMES                           | 882 021 371 | 99%            | 100     | 0                       | -101 839      | 686 493         |
| SCCV  | VENISSIEUX RUE LANGEVIN                          | 885 387 530 | 99%            | 100     | 0                       | -83 220       | 947 353         |
| SCCV  | RUE CASSEYROLS MONTPELLIER                       | 885 163 204 | 99%            | 100     | 3 750                   | -251 158      | 1 451 171       |
| SCCV  | MOURRE DE LAURETTE LES ANGLES                    | 882 023 468 | 99%            | 100     | 0                       | -148 118      | 1 096 897       |
| SNC   | URBAT GRAND SUD                                  | 892 128 463 | 99%            | 100     | 0                       | -123 584      | -135 862        |
| SCCV  | AVENUE DES POILUS MARSEILLE                      | 891 190 670 | 99%            | 100     | 0                       | -99 233       | 4 901           |

## Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion

Tableau-liste des filiales et participations (suite)

| Forme | Raison sociale                                  | SIREN                  | % de détention | Capital        | Chiffre d'affaires 2021 | Résultat 2021 | Comptes courant |
|-------|---|------------------------|----------------|----------------|-------------------------|---------------|-----------------|
| SCCV  | URBAT ICADE PERPIGNAN                           | 877 909 341            | 50%            | 1000           | 6 163 378               | 796 385       | 908 517         |
| SNC   | SNC JEAN MERCY VENISSIEUX                       | 892 653 387            | 99%            | 100            | 0                       | -206          | -484            |
| SCCV  | 60 RUE ANTONIN PERRIN VILLEURBAN                | 894 537 869            | 99%            | 100            | 0                       | -49 256       | 1 296 395       |
| SCCV  | <del>SCCV RUE SAINTE MARGUERITE SIMANDRES</del> | <del>898 849 849</del> | <del>99%</del> | <del>100</del> | <del>0</del>            | <del>0</del>  | <del>-99</del>  |
| SCCV  | FONTVIEILLE COGOLIN                             | 898 617 949            | 99%            | 100            | 0                       | 0             | -99             |
| SCCV  | 91 ROUTE DE LYON AVIGNON                        | 898 614 102            | 99%            | 100            | 0                       | -22 019       | 568 471         |
| SNC   | AVENUE EISENHOWER AVIGNON                       | 898 712 211            | 99%            | 100            | 0                       | 0             | -99             |
| SCCV  | ADJUDANT HOURCADE CUERS                         | 898 565 817            | 99%            | 100            | 0                       | 0             | -99             |
| SNC   | RUE DES GORDES SIMANDRES                        | 899 922 934            | 99%            | 100            | 0                       | -38 785       | 590 759         |
| SCCV  | NIMES RONZAS                                    | 900 483 512            | 99%            | 100            | 0                       | -22 146       | 762 226         |
| SCCV  | ST BARNABE                                      | 822 586 137            | 50%            | 1000           | 0                       | -24 556       | 794 624         |
| SCI   | PEYRE PLANTADE                                  | 433 081 874            | 50%            | 1524           | 0                       | -1 489        | - 572           |
| SCCV  | BOULEVARD DU COMMANDEUR                         | 433 970 837            | 50%            | 1500           | ND                      | ND            | 0               |
| SCI   | LES JARDINS DE LA LIRONDE                       | 447 483 744            | 50%            | 1500           | 0                       | - 6 879       | - 54 790        |

## Identité de la société consolidante

La société URBAT PROMOTION n'établit pas de comptes consolidés car son sous-groupe est placé sous le contrôle d'une personne morale française qui l'inclus dans ses comptes consolidés comme prévu à l'article L 233-17 du code de commerce, dans le respect des conditions prévues à l'article R 233-15 de ce même code. Au 31/12/2021, la société URBAT PROMOTION est intégrée globalement dans les comptes consolidés de :

**VINCI SA**

Au capital de 1 471 298 045 euros

Siège sociale ; 1, Cours Ferdinand-de-Lesseps

92851 Rueil-Malmaison Cedex

RCS Nanterre B 552 037 806

Les états financiers consolidés du groupe VINCI sont disponibles sur le site internet de VINCI

## Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion

## Actif circulant

## Détail des créances et échéances

|   | Montant<br>brut   | Echéances<br>à moins<br>d'un an | Echéances<br>à plus<br>d'un an |
|---|-------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| <b>Capital souscrit :</b>                           |                   |                                 |                                |
| Capital souscrit non appelé                         |                   |                                 |                                |
| <b>Créances de l'actif immobilisé :</b>             |                   |                                 |                                |
| Créances rattachées à des participations            |                   |                                 |                                |
| Prêts   |                   |                                 |                                |
| Autres (dépôt de garantie)                          | 331 668           | 120 000                         | 211 668                        |
| <b>Créances de l'actif circulant :</b>              |                   |                                 |                                |
| Clients douteux ou litigieux                        |                   |                                 |                                |
| Autres créances clients                             | 12 523 823        | 12 523 823                      |                                |
| Créances de titres prêtés ou remis en garantie      |                   |                                 |                                |
| Personnel et comptes rattachés                      | 600               | 600                             |                                |
| Sécurité Sociale et autres org. Sociaux             | 107 544           | 107 544                         |                                |
| Etat et autres collectivités publiques              |                   |                                 |                                |
| Impôts sur les bénéfices                            | 413 208           | 413 208                         |                                |
| Taxe sur la valeur ajoutée                          | 163 135           | 163 135                         |                                |
| Autres impôts, taxe et assimilé                     |                   |                                 |                                |
| Divers  |                   |                                 |                                |
| Groupe et associés                                  | 61 308 275        | 61 308 275                      |                                |
| Débiteurs divers                                    | 13 270 087        | 13 270 087                      |                                |
| Charges constatées d'avance                         | 804 496           | 804 496                         |                                |
| <b>Total</b>  | <b>88 922 836</b> | <b>88 591 168</b>               | <b>331 668</b>                 |
| Prêts accordés en cours d'exercice                  |                   |                                 |                                |
| Prêts récupérés en cours d'exercice                 |                   |                                 |                                |
| Prêts et Avances consentis aux associés pers. phys. |                   |                                 |                                |

**Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion****Dépréciation des actifs**

Les flux s'analysent comme suit :

|                                | Dépréciations<br>au début<br>de l'exercice | Dotations<br>de l'exercice | Reprises<br>de l'exercice | Dépréciations<br>à la fin<br>de l'exercice |
|--------------------------------|--|----------------------------|---------------------------|--|
| Immobilisations incorporelles  |  |                            |                           |  |
| Immobilisations corporelles    |  |                            |                           |  |
| Immobilisations financières    |  | 45 000                     |                           |  |
| Stocks                         |  | 0                          |                           |  |
| Créances et Valeurs mobilières | 502 118                                    | 0                          | 502 118                   | 0  |
| <b>Total</b>                   | <b>502 118</b>                             | <b>45 000</b>              | <b>502 118</b>            | <b>0</b>                                   |

**Répartition des dotations et reprises :**

|                 |  |        |         |  |
|-----------------|--|--------|---------|--|
| Exploitation    |  | 45 000 | 502 118 |  |
| Financières     |  |        |         |  |
| Exceptionnelles |  |        |         |  |

**Charges à payer**

|  | Montant<br>2021   | Montant<br>2020  |
|--|-------------------|------------------|
| Fournisseurs - fact. non parvenues                           | 903 354           | 1 053 089        |
| Dettes prov. congés payés                                    | 489 000           | 463 657          |
| Dettes prov. 13 <sup>ème</sup> mois / primes & intéressement | 812 733           | 318 942          |
| Autres charges à payer                                       | -                 | -                |
| Charges sur congés à payer                                   | 191 282           | 320 598          |
| Formation continue   | -                 | -                |
| Effort construction  | 35 259            | 32 711           |
| Taxe Apprentissage   | 12 185            | 4 377            |
| Charges sociales sur primes                                  | 242 400           | 80 467           |
| Etat - autres charges à payer                                | 63 224            | 137 746          |
| Divers - Charges à payer                                     | 7 288 180         | 2 482 860        |
| <b>Total</b>   | <b>10 037 617</b> | <b>4 894 447</b> |

Le poste Divers - Charges à payer concerne les remontées des résultats déficitaires des sociétés civiles de construction-vente, qui s'élèvent à 7 288 K€ sur l'exercice 2021.

**Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion****Produits à recevoir**

|                              | Montant<br>2021   | Montant<br>2020   |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Factures à établir           | 4 501 166         | 3 554 310         |
| Etat - produits à recevoir   | 34 000            | 51 889            |
| Divers - Produits à recevoir | 9 413 064         | 7 979 212         |
| Autres - Produits à recevoir | 108 709           | 11 747            |
| <b>Total</b>                 | <b>14 056 939</b> | <b>11 597 158</b> |

Les factures à établir concernant la facturation des honoraires de gestion, de direction technique, de pilotage et de commercialisation du mois de décembre.

Le poste Divers - Produits à recevoir concerne les remontées des quotes-parts de résultats bénéficiaires 2021 des sociétés civiles de construction-vente, qui s'élèvent à 7 979 k€ sur l'exercice 2021.

**Capitaux propres****Composition du capital**

Capital d'un montant de 40 167 600,000 euros décomposé en 3 651 600 titres d'une valeur nominale de 11,000 euros.

|  | Nombre    | Valeur nominale |
|--|-----------|-----------------|
| Titres composant le capital au début de l'exercice | 3 651 600 | 11,00           |
| Titres émis pendant l'exercice                     |           |                 |
| Titres remboursés pendant l'exercice               |           |                 |
| Titres composant le capital à la fin de l'exercice | 3 651 600 | 11,00           |

**Tableau d'affectation du résultat de l'exercice précédent**

Décision de l'associé unique du 24 juin 2020.

|  | Montant          |
|--|------------------|
| Report à Nouveau de l'exercice précédent |                  |
| Résultat de l'exercice précédent         | 2 145 657        |
| Prélèvements sur les réserves            |                  |
| <b>Total des origines</b>                | <b>2 145 657</b> |
| Affectations aux réserves                | 2 145 657        |
| Distributions                            |                  |
| Autres répartitions                      |                  |
| Report à Nouveau                         |                  |
| <b>Total des affectations</b>            | <b>2 145 657</b> |

*Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion***Tableau de variation des capitaux propres**

|                       | Début d'exercice  | Affectation du résultat (N-1) | Résultat (N) | Augmentation du capital | Fin d'exercice    |
|-----------------------|-------------------|-------------------------------|--------------|-------------------------|-------------------|
| Capital               | 40 167 600        |                               |              |                         | 40 167 600        |
| Réserves légales      | 4 016 760         |                               |              |                         | 4 016 760         |
| Réserves générales    | 28 169 141        | 2 145 657                     |              |                         | 30 314 798        |
| Résultat              | 2 145 657         | -2 145 657                    | 780 456      |                         | 780 456           |
| <b>Total Capitaux</b> | <b>74 499 158</b> |                               |              |                         | <b>75 279 616</b> |

*Provisions*

|         | Provisions au début de l'exercice | Dotations de l'exercice | Reprises utilisées de l'exercice | Reprises non utilisées de l'exercice | Provisions à la fin de l'exercice |
|---------|-----------------------------------|-------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Litiges | 1 515 803                         | 466 576                 | 28 500                           | 0                                    | 1 953 879                         |

Les provisions concernent principalement des litiges sur les opérations en montage, en cours de travaux ou achevés avec le voisinage les entreprises, les clients ou Syndic De Copropriété (SDC) des opérations. Les principales provisions pour litiges sont pour :

- 613.219 € au titre d'un sinistre intervenu sur un ensemble immobilier porté par la SCCV « LOTS 20 et 21 MALBOSC » pour tenir compte de la décision de la Cours d'Appel d'Aix en Provence du 11 mars 2010 et du rapport sur les préjudices matériels du 13 juillet 2017 ;
- 382.000 € au titre de divers désordres auprès du SDC NOUVEAU PALACE PRES D'ARENE selon rapport d'expertise de janvier 2020 ;
- 307.500 € au titre d'un litige nouveau en 2021 concernant le sort de l'indemnité d'immobilisation de la société BARBERIS ;
- 157.500 € au titre d'un litige concernant le traitement de l'indemnité d'immobilisation de la société MAGI ;
- 95.000 € au titre de la responsabilité décennale avec le SDC Le Hameau.

**Ventilation des dotations/reprises des provisions**

|                 | Dotations | Reprises |
|-----------------|-----------|----------|
| Exploitation    | 466 576   | 28 500   |
| Financières     |           |          |
| Exceptionnelles |           |          |

*Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion***Dettes****Echéances des dettes**

|  | Montant<br>brut   | Echéances<br>à moins<br>d'un an | Echéances<br>à plus d'un<br>an | Echéances<br>à plus de<br>5 ans |
|--|-------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Emprunts obligataires convertibles   |                   |                                 |                                |                                 |
| Autres emprunts obligataires   |                   |                                 |                                |                                 |
| Emprunts et dettes auprès des établissements<br>de crédit                            | 0                 | 0                               |                                |                                 |
| Emprunts et dettes financières diverses  |                   |                                 |                                |                                 |
| Dettes Fournisseurs et comptes rattachés   | 555 605           | 555 605                         |                                |                                 |
| Dettes fiscales et sociales  | 5 004 431         | 5 004 431                       |                                |                                 |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés                                      |                   |                                 |                                |                                 |
| Groupe et associés   | 0                 | 0                               |                                |                                 |
| Autres dettes  | 7 504 114         | 7 504 114                       |                                |                                 |
| Produits constatés d'avance  |                   |                                 |                                |                                 |
| <b>Total</b>   | <b>13 064 150</b> | <b>13 064 150</b>               |                                |                                 |
| Emprunts souscrits en cours d'exercice   |                   |                                 |                                |                                 |
| Emprunts remboursés sur l'exercice   |                   |                                 |                                |                                 |
| Montant des emprunts et dettes contractés<br>auprès des associés personnes physiques |                   |                                 |                                |                                 |

**Comptes de Régularisation****Charges constatées d'avance**

|                             | Charges<br>d'exploitation | Charges<br>Financières | Charges<br>Exceptionnelles |
|-----------------------------|---------------------------|------------------------|----------------------------|
| Charges constatées d'avance | 804 497                   |                        |                            |
| <b>Total</b>                | <b>804 497</b>            |                        |                            |

Le poste de charges constatées d'avance s'élève à 804 k€ au 31/12/2021. Il est composé à hauteur de 666 k€ en 2021 (contre 671 k€ en 2020) des commissions sur ventes versées par avance aux commerciaux et aux prospecteurs fonciers de la société.

*Informations relatives au compte de résultat SAS URBAT Promotion***INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT***Ventilation du chiffre d'affaires net***Répartition par secteurs d'activités**

| Secteur d'activité                  |                   |                   |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                     | 2021              | 2020              |
| Production vendue services - France | 18 035 211        | 14 719 269        |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>18 035 211</b> | <b>14 719 269</b> |

Les prestations techniques et commerciales fournies par la société aux sociétés civiles de construction vente sont facturées en fonction de l'échéancier suivant :

- Honoraires de gestion : 25% lors de l'obtention du permis de construire, 25% lors de l'assemblée générale de lancement de l'opération, 45% répartis par mensualités pendant la durée prévue des travaux et 5% lors de la Déclaration d'Achèvement des Travaux (DAT).
- Honoraires de direction des travaux : 25% appelés lors du lancement des appels d'offres auprès des entreprises, 10% à la signature des marchés et 65% facturés sous forme d'acomptes mensuels pendant la durée des travaux.
- Honoraires de pilotage : facturés selon une périodicité mensuelle pendant la durée prévue de la construction.
- Honoraires de commercialisation : facturés après la signature de l'acte authentique de vente.
- Honoraires de travaux supplémentaires et de métrés : facturés de façon concomitante à la réalisation de la prestation concernée.
- Honoraires de refacturations : 1% du montant total de la facturation aux SCCV.

## Informations relatives au compte de résultat SAS URBAT Promotion

**Charges et produits d'exploitation et financiers****Résultat financier**

|  | 31/12/2021       | 31/12/2020       |
|--|------------------|------------------|
| Produits financiers de participation                                     | 9 444 691        | 7 935 212        |
| Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé |                  |                  |
| Autres intérêts et produits assimilés                                    | 4 610            | 1 866            |
| Reprises sur provisions et transferts de charge                          |                  |                  |
| Différences positives de change  |                  |                  |
| Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement             |                  |                  |
| <b>Total des produits financiers</b>                                     | <b>9 449 301</b> | <b>7 937 078</b> |
| Dotations financières aux amortissements et provisions                   |                  |                  |
| Intérêts et charges assimilées   | 7 313 180        | 2 505 979        |
| Différences négatives de change  |                  |                  |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement           |                  |                  |
| <b>Total des charges financières</b>                                     | <b>7 313 180</b> | <b>2 505 979</b> |
| <b>Résultat financier</b>  | <b>2 136 121</b> | <b>5 431 098</b> |

Les résultats comptables des sociétés civiles de construction-vente dont les travaux étaient en cours au 31/12/2019 sont déterminés suivant la méthode de l'avancement des travaux. Pour les nouvelles opérations lancées en travaux à partir de 2020, les résultats comptables sont déterminés à l'achèvement afin de respecter les méthodes du groupe VINCI Immobiliers.

Dans les produits financiers sont compris les résultats bénéficiaires des sociétés civiles de construction-vente réalisés à hauteur de 9 444k€ sur l'exercice 2021 contre 7 935 k€ sur l'exercice 2020.

Les résultats déficitaires et les pertes sur liquidation des sociétés civiles de construction-vente réalisés sont enregistrés en charges financières pour un montant de 7 289 k€ sur l'exercice 2021 contre 2 410 K€ sur l'exercice 2020. Cette augmentation est principalement lié aux changements de méthode de comptabilisation des résultats à l'achèvement, dont un montant important de dépenses non stockage sont dorénavant passés en charge de l'année (frais de publicité, frais d'agence, intérêts intercalaires, frais de notaire offerts) sans reconnaissance de résultat à l'avancement pour les compenser en tout ou partie.

**Transferts de charges d'exploitation et financières**

| Nature                              | Exploitation  | Financier |
|-------------------------------------|---------------|-----------|
| Transfert de charges d'exploitation | 33 504        |           |
| Transfert de charges financières    | 0             |           |
| <b>Total Transfert de charges</b>   | <b>33 504</b> |           |

Les transferts de charges d'exploitation se composent de 10 K€ remboursement d'assurance et de 23 K€ de remboursement de mutuelle

*Informations relatives au compte de résultat SAS URBAT Promotion***Résultat et impôts sur les bénéfices****Ventilation de l'impôt sur les bénéfices**

|                           | Résultat<br>avant<br>impôt | Impôt<br>correspondant | Résultat<br>après<br>impôt |
|---------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|
| + Résultat courant        | 1 102 227                  | 327 411                | 774 816                    |
| + Résultat exceptionnel   | -324                       | - 91                   | -233                       |
| - Intégration fiscale     |                            | - 5 875                | 5 875                      |
| <b>Résultat comptable</b> | <b>1 101 903</b>           | <b>321 445</b>         | <b>780 458</b>             |

**Impôts sur les bénéfices – Intégration fiscale**

Depuis l'exercice ouvert au 01/01/2017, la société SAS URBAT Promotion est comprise dans le périmètre d'intégration fiscale du groupe SAS URBAT Promotion.

Le périmètre d'intégration fiscale comporte la SAS URBAT PROMOTION ainsi que la SASU UP IMMO GESTION.

Au titre de l'intégration fiscale, montant compris dans l'impôt sur les sociétés :

Charges de l'exercice : 321 445 euros.

L'intégration fiscale a permis une économie d'impôt de 5 875 euros.

La convention d'intégration fiscale prévoit qu'à la clôture d'un exercice déficitaire, la société UP IMMO GESTION ne sera titulaire à ce titre d'aucune créance sur URBAT.

*Autres informations SAS URBAT Promotion***AUTRES INFORMATIONS*****Identité de la société mère consolidant les comptes de la société***

Depuis le 15/01/2021, la société consolidante est la SA VINCI IMMOBILIER

***Autres évènements postérieurs à la clôture***

Entre le 31 décembre 2021 et la date d'arrêté des comptes, la société n'a pas connu d'autre événement justifiant d'être mentionné en évènements postérieurs à la clôture.

***Effectifs***

Effectif moyen du personnel :

145 personnes en 2020, dont 7 apprentis.

158 personnes en 2021, dont 19 apprentis.

| Personnel salariés                | 2021       | 2020       |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Cadres                            | 96         | 90         |
| Agents de maîtrise et techniciens |            |            |
| Employés                          | 43         | 48         |
| Apprentis                         | 19         | 7          |
| <b>Total</b>                      | <b>158</b> | <b>145</b> |

**Autres informations SAS URBAT Promotion****Transactions avec des parties liées**

Les transactions d'URBAT Promotion avec des parties liées concernent essentiellement :

- Des conventions d'assistance et d'animation avec HC et VINCI PROMOTION ;
- Une convention de trésorerie avec VINCI PROMOTION.

Les transactions entre parties liées s'effectuent sur une base de prix de marché.

|  | Produits | Charges        |
|--|----------|----------------|
| Prestations de service à HC / C'IMMO             | 0        | 20 000         |
| Prestations d'assistance et d'animation de HC    |          | 866 186        |
| Prestations d'assistance de VINCI IMMOBILIER     |          | 24 314         |
| Convention de trésorerie de VINCI IMMOBILIER     |          |                |
| <b>Total transactions avec des parties liées</b> | <b>0</b> | <b>910 500</b> |

**Engagements financiers****Engagements donnés**

|  | Montant en euros |
|--|------------------|
| <i>BANQUE POPULAIRE (SCI AVENUE GENERAL DE GAULLE)</i> | 338 159          |
| <b>Total Avals et cautions solidaires de SCCV</b>      | <b>338 159</b>   |

**Engagements reçus**

|  | Montant en euros |
|--|------------------|
| <i>En cours de cautions sur PUV ou compromis au 31/12/2021</i> | 2 974 151        |
| <b>Total cautions bancaires reçues</b>                         | <b>2 974 151</b> |

*Autres informations SAS URBAT Promotion**Engagements de retraite*

Montant des engagements pris en matière de pensions compléments de retraite et indemnités assimilées au 31/12/2021 : 1 201 902 euros.

Pour un régime à prestations définies, il est fait application de la recommandation CNC 03-R-01 du 1er avril 2003.

Les hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :

- Taux d'actualisation : 1,05 %
- Taux d'inflation : 1,8 %
- Taux de croissance des salaires : 2,8 %
- Table de taux de mortalité : Table INSEE 2013-2015
- Taux de Turn-Over constaté au niveau du groupe Vinci Immobilier

*Honoraires des Commissaires aux comptes*

|  | KPMG          | Menon & Associés | TOTAL         |
|--|---------------|------------------|---------------|
| Certification des comptes individuels            | 25 000        | 25 000           | 50 000        |
| Certification des comptes consolidés             | 0             | 0                | 0             |
| Services autres que la certification des comptes | 0             | 0                | 0             |
| <b>Total</b>                                     | <b>25 000</b> | <b>25 000</b>    | <b>50 000</b> |



**URBAT PROMOTION**  
**Société par actions simplifiée**  
**Au capital de 40.167.000 euros**  
**Immeuble Oxygène-1401 Avenue du Mondial 98**  
**34965 Montpellier CEDEX 2**  
**352 588 727 RCS Montpellier**

---

---

**RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE**  
**CLOS LE 31 DECEMBRE 2021**

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line with a small hook at the bottom.

Tél. : 04 67 14 13 12  
Fax : 04 67 14 13 20

Immeuble Oxygène  
1401 Avenue du Mondial 98 - CS68214  
34965 Montpellier Cedex 2

[urbat.com](http://urbat.com)  
[urbat@urbat.com](mailto:urbat@urbat.com)



**KPMG AUDIT SUD-EST**  
480 avenue du Prado  
CS 90021  
13269 Marseille Cedex 8  
France

**Adresse Contact :**

**KPMG**  
Parc Eureka – 251 rue Euclide  
CS 79516  
34960 Montpellier Cedex 2  
France



**SCP Frédéric Menon & Associés**  
395, rue Maurice Béjart  
34080 Montpellier

---

# URBAT PROMOTION S.A.S.

## **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2021  
URBAT PROMOTION S.A.S.  
Résidence Oxygène - 1491 Avenue du Mondial 98  
CS 68214 - 34965 Montpellier Cedex 2  
*Ce rapport contient 31 pages*  
Référence : nb.gm.jm-08042022



**KPMG AUDIT SUD-EST**  
480 avenue du Prado  
CS 90021  
13269 Marseille Cedex 8  
France

**Adresse Contact :**

**KPMG**

Parc Eureka – 251 rue Euclide  
CS 79516  
34960 Montpellier Cedex 2  
France



**SCP Frédéric Menon & Associés**  
395, rue Maurice Béjart  
34080 Montpellier

**URBAT PROMOTION S.A.S.**

Siège social : Résidence Oxygène - 1491 Avenue du Mondial 98  
CS 68214 - 34965 Montpellier Cedex 2  
Capital social : €.40 167 600

**Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2021

A l'attention de l'Associé unique de la société URBAT PROMOTION S.A.S.,

**Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société URBAT PROMOTION S.A.S. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

**Fondement de l'opinion**

***Référentiel d'audit***

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

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

***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.



**URBAT PROMOTION S.A.S.**  
*Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels*  
8 avril 2022

**Observation**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe des comptes annuels concernant le Changement de méthode comptable de reconnaissance des résultats des participations ayant un impact sur le résultat financier et le Changement de présentation du résultat d'exploitation.

**Justification des appréciations**

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 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 le caractère raisonnable des estimations significatives retenues 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.

**Vérifications spécifiques**

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 à l'associé unique.

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



**URBAT PROMOTION S.A.S.**  
*Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels*  
8 avril 2022

**Responsabilités 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.

**Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à 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.823-10-1 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 ;



**URBAT PROMOTION S.A.S.**  
*Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels*  
8 avril 2022

- 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.

Les commissaires aux comptes

Montpellier, le 8 avril 2022  
KPMG Audit Sud-Est

Montpellier, le 8 avril 2022  
SCP Frédéric Menon & Associés

Nicolas Blasquez  
Associé

DocuSigned by:  
mathieu clement  
C381573F4AF64CB...

Mathieu Clément  
Associé

## *Faits marquants de l'exercice et perspectives*

### *Faits marquants de l'exercice*

En janvier 2021, VINCI Immobilier a réalisé l'acquisition des 50,1 % complémentaire du capital d'Urbat Promotion, portant ainsi sa participation au capital de la société à 100 %.

L'acquisition d'Urbat Promotion permet à VINCI Immobilier, à travers un opérateur performant sur son territoire, de se doter d'une marque reconnue sur le segment des logements à prix accessibles.

Les actionnaires cédants d'Urbat Promotion avaient souhaité adosser la société à un acteur majeur de la promotion immobilière en France, lequel entend conserver la marque afin de la pérenniser et de la développer.

La société a su s'adapter rapidement à la crise sanitaire en 2020 et 2021 en déployant dans un premier temps le télétravail, puis en organisant des mesures sanitaires sur l'ensemble de ses chantiers dont les coûts complémentaires ont affecté en partie les marges des programmes en cours.

Dans ce contexte, les performances financières de URBAT restent bénéficiaires en 2021.

Même si le résultat net est en retrait par rapport à celui de l'exercice précédent, l'exercice 2021 marque en réalité un redressement important de la rentabilité financière d'URBAT PROMOTION et de ses projets immobiliers :

- Le résultat d'exploitation sur honoraires s'est fortement redressé en 2021 et tend vers l'équilibre ;
- Le résultat financier ne doit sa baisse qu'aux changements de méthode de reconnaissance des revenus de ses participations dans des projets immobiliers, dont la méthode à l'achèvement a pour effet de différer la reconnaissance du Chiffre d'Affaires et des marges à la livraison des opérations immobilières. Selon les contributions aux résultats consolidés du groupe VINCI arrêté selon la méthode à l'avancement, le taux de marge moyen des opérations URBAT progresse de +3,7% en 2020 à +5,9% en 2021.

### *Evènements postérieurs*

#### Impacts de la crise sanitaire :

Conformément aux dispositions du PCG sur les informations à mentionner dans l'annexe, l'entreprise constate que la crise sanitaire actuelle a un impact significatif sur son activité, sans toutefois remettre en cause la continuité d'exploitation.

Le groupe est susceptible de devoir faire face aux effets de la crise du coronavirus de multiples façons (ralentissement de la commercialisation des programmes immobiliers, ruptures d'approvisionnement, arrêt temporaire de chantiers et absentéisme etc...).

Eu égard à ces mesures et à la situation de l'entreprise à la date de l'arrêté des comptes, elle estime que la poursuite de son exploitation n'est pas remise en cause et l'ensemble des éléments composant l'actif de la société n'a pas entraîné de dépréciation complémentaire à celles déjà constatées.

### *Perspectives 2022*

Urbat continue de développer son activité sur son territoire historique, l'objectif étant de poursuivre l'amélioration sa rentabilité financière, dont le taux de marge moyen des opérations est attendu à plus de 6% en 2022.

L'appui financier de VINCI Immobilier va lui permettre de développer son activité et sa marque en périphérie des grandes métropoles, notamment Lyon et Paris où la demande de logements à prix abordables est très forte.

**Bilan SAS URBAT Promotion**

|   | <b>Brut</b>       | <b>Amortissements<br/>Dépréciations</b> | <b>Net au<br/>31/12/21</b> | <b>Net au<br/>31/12/20</b> |
|---|-------------------|---|----------------------------|----------------------------|
| <b>ACTIF</b>                                  |                   |   |                            |                            |
| <b>Capital souscrit non appelé</b>            |                   |   |                            |                            |
| <b>Immobilisations incorporelles</b>          |                   |   |                            |                            |
| Frais d'établissement                         |                   |   |                            |                            |
| Frais de recherche et de développement        |                   |   |                            |                            |
| Concessions brevets licences procédés...      | 590 049           | 375 815                                 | 214 233                    | 123 233                    |
| <b>Fonds commercial</b>                       |                   |   |                            |                            |
| <b>Autres immobilisations incorporelles</b>   |                   |   |                            |                            |
| <b>Immobilisations incorporelles en cours</b> |                   |   |                            |                            |
| <b>Avances et acomptes/immo.Incorp.</b>       |                   |   |                            |                            |
| <b>Immobilisations corporelles</b>            |                   |   |                            |                            |
| <b>Terrains</b>                               |                   |   |                            |                            |
| Constructions                                 | 405 534           | 215 926                                 | 189 608                    | 215 533                    |
| Installations techniques, mat. et outillage   |                   |   |                            |                            |
| Autres immobilisations corporelles            | 1 369 201         | 1 103 009                               | 266 191                    | 338 901                    |
| <b>Immobilisations corporelles en cours</b>   |                   |   |                            |                            |
| <b>Avances &amp; acomptes</b>                 |                   |   |                            |                            |
| <b>Immobilisations financières</b>            |                   |   |                            |                            |
| Participations                                | 197 805           |   | 197 805                    | 48 296                     |
| Créances rattachées à des participations      |                   |   |                            |                            |
| <b>TIAP</b>                                   |                   |   |                            |                            |
| <b>Autres titres immobilisés</b>              |                   |   |                            |                            |
| <b>Prêts</b>                                  |                   |   |                            |                            |
| Autres immobilisations financières            | 331 668           | 45 000                                  | 286 668                    | 210 593                    |
| <b>ACTIF IMMOBILISE</b>                       | <b>2 894 255</b>  | <b>1 739 750</b>                        | <b>1 154 505</b>           | <b>936 556</b>             |
| <b>Stocks et en-cours</b>                     |                   |   |                            |                            |
| <b>Matières premières et autres approv.</b>   |                   |   |                            |                            |
| <b>En-cours de production de biens</b>        |                   |   |                            |                            |
| <b>En-cours de production de services</b>     |                   |   |                            |                            |
| Produits intermédiaires et finis              | 46 297            | 3 010                                   | 43 287                     | 38 771                     |
| <b>Marchandises</b>                           |                   |   |                            |                            |
| <b>Avances et acptes versés</b>               |                   |   |                            |                            |
| <b>Créances</b>                               |                   |   |                            |                            |
| Créances clients et comptes rattachés         | 12 523 823        |   | 12 523 823                 | 8 689 242                  |
| Autres créances                               | 75 262 848        |   | 75 262 848                 | 68 265 916                 |
| <b>Capital souscrit-appelé non versé</b>      |                   |   |                            |                            |
| <b>Valeurs mobilières de placement</b>        |                   |   |                            |                            |
| <b>Instruments de trésorerie</b>              |                   |   |                            |                            |
| Disponibilités                                | 508 685           |   | 508 685                    | 10 651 274                 |
| Charges constatées d'avance                   | 804 497           |   | 804 497                    | 824 693                    |
| <b>ACTIF CIRCULANT</b>                        | <b>89 146 150</b> | <b>3 010</b>                            | <b>89 143 140</b>          | <b>88 469 895</b>          |
| <b>Charges à répartir/plusieurs exercices</b> |                   |   |                            |                            |
| <b>Prime de remboursement des emprunts</b>    |                   |   |                            |                            |
| <b>Ecart de conversion - Actif</b>            |                   |   |                            |                            |
| <b>TOTAL ACTIF</b>                            | <b>92 040 405</b> | <b>1 742 760</b>                        | <b>90 297 645</b>          | <b>89 406 452</b>          |

**Bilan SAS URBAT Promotion**

|  | Niveau<br>31/12/21 | Niveau<br>31/12/20 |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>PASSIF</b>  |                    |                    |
| <b>Capital</b>   |                    |                    |
| Capital  | 40 167 600         | 40 167 600         |
| dont versé   | 40 167 600         | 40 167 600         |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...            |                    |                    |
| Ecart de réévaluation ou d'équivalence                 |                    |                    |
| <b>Réserves</b>  |                    |                    |
| Réserve légale   | 4 016 760          | 4 016 760          |
| Réserves statutaires ou contractuelles                 |                    |                    |
| Réserves réglementées                                  |                    |                    |
| Autres réserves  | 30 314 798         | 28 169 141         |
| Report à nouveau                                       |                    |                    |
| <b>Résultat</b>  |                    |                    |
| Résultat de l'exercice                                 | 780 458            | 2 145 657          |
| Subventions d'investissement                           |                    |                    |
| Provisions réglementées                                |                    |                    |
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                                |                    |                    |
|  | 75 279 616         | 74 499 158         |
| Provisions pour risques                                | 1 953 879          | 1 515 803          |
| Provisions pour charges                                |                    |                    |
| <b>PROVISIONS</b>                                      |                    |                    |
|  | 1 953 879          | 1 515 803          |
| <b>AUTRES FONDS PROPRES</b>                            |                    |                    |
| <b>Emprunts et dettes financières</b>                  |                    |                    |
| Emprunts obligataires convertibles                     |                    |                    |
| Autres emprunts obligataires                           |                    |                    |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | 0                  | 197                |
| Emprunts et dettes financières diverses                | 0                  | 5 269 819          |
| <b>Fournisseurs et autres dettes</b>                   |                    |                    |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours       | 0                  | 0                  |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés               | 554 916            | 1 108 432          |
| Dettes fiscales et sociales                            | 5 004 431          | 4 530 083          |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés        | 689                |                    |
| Autres dettes  | 7 504 114          | 2 482 960          |
| Instruments de trésorerie                              |                    |                    |
| Produits constatés d'avance                            |                    |                    |
| <b>DETTES</b>  |                    |                    |
|  | 13 064 150         | 13 391 491         |
| Ecart de conversion - Passif                           |                    |                    |
| <b>TOTAL PASSIF</b>                                    |                    |                    |
|  | 90 297 645         | 89 406 452         |

**Compte de résultat SAS URBAT Promotion**

|   | du 01/01/21<br>au 31/12/21<br>12 mois | du 01/01/20<br>au 31/12/20<br>12 mois |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>PRODUITS</b>   |                                       |                                       |
| Ventes de marchandises France                                   |                                       |                                       |
| Ventes de marchandises Export                                   |                                       |                                       |
| Production vendue de biens France                               |                                       |                                       |
| Production vendue de biens Export                               |                                       |                                       |
| Production vendue de services France                            | 18 035 211                            | 14 719 269                            |
| Production vendue de services Export                            |                                       |                                       |
| <b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>                                   | <b>18 035 211</b>                     | <b>14 719 269</b>                     |
| Production stockée  |                                       |                                       |
| Production immobilisée  |                                       |                                       |
| Reprises s/ provisions  | 530 618                               | 471 182                               |
| Transferts de charges   | 33 505                                | 93 850                                |
| Autres produits   | 82 372                                | 4                                     |
| <b>Total des produits d'exploitation</b>                        | <b>18 681 706</b>                     | <b>15 284 305</b>                     |
| Achats de marchandises  |                                       |                                       |
| Variation de stock de marchandises                              |                                       |                                       |
| Achats matières premières et autres approvisionnements          |                                       |                                       |
| Variation de stock de mat. premières & autres approv.           |                                       |                                       |
| Autres achats & charges externes                                | 5 286 640                             | 6 319 691                             |
| Impôts, taxes et versements assimilés                           | 362 549                               | 412 766                               |
| Salaires et Traitements   | 8 534 987                             | 7 604 772                             |
| Charges sociales  | 3 384 753                             | 3 326 966                             |
| Dotations aux amortissements sur immobilisations                | 288 516                               | 250 636                               |
| Dotations aux dépréciations sur immobilisations                 |                                       |                                       |
| Dotations aux dépréciations sur actif circulant                 | 0                                     | 5 270                                 |
| Dotations d'exploitation aux provisions                         | 504 076                               | 45 764                                |
| Autres charges  | 4 675                                 | 173 499                               |
| <b>Total des charges d'exploitation</b>                         | <b>18 866 197</b>                     | <b>18 139 363</b>                     |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>                                  | <b>-184 490</b>                       | <b>-2 855 059</b>                     |
| Bénéfice attribué ou perte transférée                           |                                       |                                       |
| Perte supportée ou bénéfice transféré                           | -849 405                              | 0                                     |
| <b>Bénéfice / Pertes supportés pour le compte de programmes</b> | <b>-849 405</b>                       | <b>0</b>                              |
| Produits financiers de participations                           | 9 444 691                             | 7 935 212                             |
| Prod. fin. des autres val.mob. & créances actif immob.          |                                       |                                       |
| Autres intérêts & produits assimilés                            | 4 611                                 | 1 866                                 |
| Reprises / provis° et dépréciat° & transferts de charges        |                                       |                                       |
| Différences positives de change                                 |                                       |                                       |
| Produits nets sur cessions de V.M.P.                            |                                       |                                       |
| <b>Total des produits financiers</b>                            | <b>9 449 301</b>                      | <b>7 937 078</b>                      |
| Charges financières de participation                            | 7 288 866                             | 2 410 825                             |
| Intérêts & charges assimilées                                   | 24 314                                | 95 154                                |
| Différences négatives de change                                 |                                       |                                       |
| Charges nettes sur cessions de V.M.P.                           |                                       |                                       |
| <b>Total des charges financières</b>                            | <b>7 313 180</b>                      | <b>2 505 979</b>                      |
| <b>RESULTAT FINANCIER</b>                                       | <b>2 136 122</b>                      | <b>5 431 098</b>                      |
| <b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>                            | <b>1 102 227</b>                      | <b>2 576 039</b>                      |

**Compte de résultat SAS URBAT Promotion**

|  | du 01/01/21<br>au 31/12/21<br>12 mois | du 01/01/20<br>au 31/12/20<br>12 mois |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion         | 1                                     |                                       |
| Produits exceptionnels sur opération en capital          |                                       |                                       |
| Reprises/provis°, dépréciat° & transferts de charges     |                                       |                                       |
| <b>Total produits exceptionnels</b>                      | <b>1</b>                              | <b>0</b>                              |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion        | 325                                   | 0                                     |
| Charges exceptionnelles sur opérations en capital        |                                       |                                       |
| Dotations aux amortissements, dépréciations & provisions |                                       |                                       |
| <b>Total charges exceptionnelles</b>                     | <b>325</b>                            | <b>0</b>                              |
| <b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>                             | <b>-324</b>                           | <b>0</b>                              |
| Participation des salariés aux résultats de l'entreprise |                                       |                                       |
| Impôts sur les bénéfices                                 | 321 445                               | 430 382                               |
| <b>TOTAL DES PRODUITS</b>                                | <b>28 262 914</b>                     | <b>23 221 382</b>                     |
| <b>TOTAL DES CHARGES</b>                                 | <b>27 482 456</b>                     | <b>21 075 725</b>                     |
| <b>BENEFICE OU PERTE</b>                                 | <b>780 458</b>                        | <b>2 145 657</b>                      |

## Annexe SAS URBAT Promotion

|   | Applicable | N/A | N/S |
|---|------------|-----|-----|
| <b>REGLES ET METHODES COMPTABLES</b>                                      |            |     |     |
| - Faits caractéristiques  |            | x   |     |
| - Règles et méthodes comptables   | x          |     |     |
| <b>INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN</b>                                    |            |     |     |
| - Actif immobilisé  | x          |     |     |
| - Détail des immobilisations  | x          |     |     |
| - Frais d'établissement   |            | x   |     |
| - Frais de recherche et de développement                                  |            | x   |     |
| - Fonds commercial  |            | x   |     |
| - Charges financières incluses dans le coût de production                 |            | x   |     |
| - Immobilisations en cours de production                                  |            | x   |     |
| - Approche par composant  |            | x   |     |
| - Tableau de réévaluation des immobilisations                             |            | x   |     |
| - Estimation du portefeuille de TIAP                                      |            | x   |     |
| - Liste des filiales et participations                                    | x          |     |     |
| - Détail des amortissements   | x          |     |     |
| - Stocks et en-cours  | x          |     |     |
| - Intérêts sur éléments de l'actif circulant                              |            | x   |     |
| - Détail des créances et échéances  | x          |     |     |
| - Créances et dettes relatives à des entreprises liées                    |            | x   |     |
| - Eléments fongibles de l'actif circulant                                 |            | x   |     |
| - Informations sur la créance résultant du report en arrière des déficits |            | x   |     |
| - Valeurs mobilières de placement   |            | x   |     |
| - Dépréciation des actifs   | x          |     |     |
| - Dépréciation des stocks   |            | x   |     |
| - Dépréciation des créances   |            | x   |     |
| - Dépréciation des valeurs mobilières de placement                        |            | x   |     |
| - Charges à payer   | x (Détail) |     |     |
| - Produits à recevoir   | x (Détail) |     |     |
| - Composition du capital  | x          |     |     |
| - Parts bénéficiaires   |            | x   |     |
| - Obligations convertibles échangeables                                   |            | x   |     |
| - Actions propres   |            | x   |     |
| - Tableau d'affectation du résultat de l'exercice précédent               | x          |     |     |
| - Tableau de variation des capitaux propres                               | x          |     |     |
| - Provisions réglementées   |            | x   |     |
| - Provisions  | x          |     |     |
| - Echéances des dettes  | x          |     |     |
| - Dettes garanties par des sûretés réelles                                |            | x   |     |
| - Passifs sans évaluation fiable  |            | x   |     |
| - Primes de remboursement d'emprunts                                      |            | x   |     |
| - Ecart de conversion sur créances et dettes                              |            | x   |     |
| - Clause de réserve de propriété  |            | x   |     |
| - Dettes et créances représentées par des effets de commerce              |            | x   |     |
| - Règlement des difficultés des entreprises                               |            | x   |     |
| - Charges constatées d'avance   | x (Détail) |     |     |
| - Produits constatés d'avance   |            | x   |     |

**Annexe SAS URBAT Promotion**

|  | Applicable | N/A | NIS |
|--|------------|-----|-----|
| - Mouvements de l'exercice affectant les charges à répartir et les primes de rembourst |            | x   |     |
| <b>INFORMATIONS RELATIVES AU RESULTAT</b>  |            |     |     |
| - Ventilation du chiffre d'affaires net  | x          |     |     |
| - Frais accessoires d'achat  |            | x   |     |
| - Rémunération des Commissaires Aux Comptes  |            | x   |     |
| - Eléments imputables à un autre exercice  |            | x   |     |
| - Opérations faites en commun  |            | x   |     |
| - Transferts de charges d'exploitation et financières                                  | x          |     |     |
| - Charges et produits financiers concernant les entreprises liées                      |            | x   |     |
| - Eléments exceptionnels imputables à un autre exercice                                |            | x   |     |
| - Détail du résultat exceptionnel  |            | x   |     |
| - Transferts de charges exceptionnelles  |            | x   |     |
| - Résultat et impôt sur les bénéfices  |            | x   |     |
| - Incidence des évaluations fiscales dérogatoires                                      |            | x   |     |
| - Ventilation de l'impôt sur les bénéfices   | x          |     |     |
| - Accroissements et allègements de la dette future d'impôt sur les bénéfices           |            | x   |     |
| - Impôts sur les Bénéfices - Intégration Fiscale                                       | x          |     |     |
| - Incidence des modifications votées entre les dates de clôture et d'arrêté            |            | x   |     |
| <b>AUTRES INFORMATIONS</b>   |            |     |     |
| - Identité de la société mère consolidant les comptes de la société                    | x          |     |     |
| - Evénements postérieurs à la clôture  | x          |     |     |
| - Informations sur transactions effectuées sur les marchés de produits dérivés         |            | x   |     |
| - Effectifs  | x          |     |     |
| - Droit Individuel à la Formation  |            | x   |     |
| - Avances et crédits alloués aux dirigeants  |            | x   |     |
| - Rémunération allouées aux membres des organes de direction                           |            | x   |     |
| - Transactions avec des parties liées  | x          |     |     |
| - Engagements financiers donnés  | x          |     |     |
| - Engagements financiers reçus   | x          |     |     |
| - Crédit-bail  |            | x   |     |
| - Crédit-bail (Etat simplifié)   |            | x   |     |
| - Engagement de retraite   | x          |     |     |
| - Aspects environnementaux   |            | x   |     |
| - Tableau des cinq derniers exercices  |            | x   |     |

## *Règles et méthodes comptables SAS URBAT Promotion*

### **REGLES ET METHODES COMPTABLES**

Désignation de la société : SAS URBAT Promotion

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2021, dont le total est de 90 297 644 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 780 458 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01 janvier 2021 au 31 décembre 2021.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

### ***Règles générales***

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et réglementaires applicables en France. Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/1983 ainsi que du règlement ANC 2014-03 et des règlements ANC 2018-07 relatifs à la réécritures du plan comptable général applicable à la clôture de l'exercice.

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

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

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels. Seules sont exprimées les informations significatives.

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

### ***Immobilisations corporelles et incorporelles***

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 et de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue. Les frais accessoires, droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes, ne sont pas incorporés à ce coût d'acquisition.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire sur la durée d'utilisation.

Les durées d'utilisation sont les suivantes :

- Concessions et Brevets : 1 à 3 ans
- Agencements des constructions : 5 à 10 ans
- Installations générales, agencements et aménagements divers : 10 ans
- Matériel de bureau : 3 à 10 ans
- Matériel informatique : 3 ans
- Mobilier : 5 à 10 ans

### ***Participations, titres immobilisés, valeurs mobilières de placement***

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

## *Règles et méthodes comptables SAS URBAT Promotion*

### *Stocks et en-cours*

Les stocks sont valorisés à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire correspondant à la valeur d'utilité devient inférieure à la valeur brute.

### *Créances*

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

### *Provisions*

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixée de façon précise.

### *Engagement de retraite*

La convention collective de l'entreprise SAS URBAT Promotion, prévoit des indemnités de fin de carrière. Il n'a pas été signé un accord particulier. Les engagements correspondants n'ont pas été constatés sous la forme de provision.

### *Dettes*

Les dettes sont enregistrées pour leur valeur nominale de remboursement. Elles ne font pas l'objet d'une actualisation.

## *Changement de méthode comptable de reconnaissance des résultats des participations ayant un impact sur le résultat financier*

Afin de respecter les méthodes de comptabilisation du groupe VINCI Immobiliers :

- Les résultats comptables des sociétés civiles de construction-vente dont les travaux étaient en cours au 31/12/2019 restent déterminés suivant la méthode de l'avancement des travaux ;
- Pour les nouvelles opérations lancées en travaux à partir de 2020, les résultats comptables sont déterminés à l'achèvement selon la méthode de comptabilisation de VINCI Immobilier.

Ce changement de méthode de reconnaissance des résultats comptables des SCCV/SNC se traduit dans le résultat financier d'URBAT PROMOTION :

- Par un différé de reconnaissance des marges à l'achèvement des opérations lancées en travaux à partir de 2020, et non plus au fur-et-à-mesure des actes et de la construction des opérations comme pour les opérations précédentes ;
- Génère des résultats déficitaires durant la période de construction pour l'ensemble des dépenses non immobilisées en stock, notamment les frais de publicité et frais financiers comptabilisés directement en charge l'année de leur dépense.

## *Changement de présentation du résultat d'exploitation*

Afin de respecter la présentation du résultat d'exploitation sur honoraires du groupe VINCI Immobiliers, qui n'intègre que les dépenses d'exploitation de l'activité de Maître d'Ouvrage, hors dépenses affectables aux projets immobiliers :

- Les dépenses et produits d'exploitation relatifs aux coûts des projets immobiliers sont présentées en 2021 sous le résultat d'exploitation en tant que « Bénéfices / Pertes pour le compte de programmes ». Il s'agit principalement des dépenses de frais d'étude et de montage sur les opérations abandonnées ou liquidées, et non refacturées aux sociétés de programme. Avec la constitution fin 2021 de sociétés multiprogrammes qui supporteront directement ces charges, ces dépenses n'auront plus vocation à être engagés par URBAT PROMOTION à l'avenir.

Ce changement de présentation se traduit dans le résultat d'exploitation d'URBAT PROMOTION par une augmentation de 839 249€ en 2021. A titre de comparaison, le résultat d'exploitation sur honoraires 2020 aurait été amélioré de 1.033 730 €.

*Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion***INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN****Actif immobilisé**

|  | Valeur en début d'exercice | Augmentations  | Diminutions  | Valeur en fin d'exercice |
|--|----------------------------|----------------|--------------|--------------------------|
| - Frais d'établissement et de développement                              |                            |                |              |                          |
| - Autres postes d'immobilisations incorporelles                          | 400 486                    | 189 563        |              | 590 049                  |
| <b>Immobilisations incorporelles</b>                                     | <b>400 486</b>             | <b>189 563</b> |              | <b>590 049</b>           |
| - Terrains   |                            |                |              |                          |
| - Constructions sur sol propre   |                            |                |              |                          |
| - Constructions sur sol d'autrui   |                            |                |              |                          |
| - Installations générales, agencements et aménagements des constructions | 398 785                    | 6 749          | -            | 405 534                  |
| - Installations techniques, matériel et outillage industriels            |                            |                |              |                          |
| - Installations générales, agencements aménagements divers               | 400 192                    | 0              | -            | 400 192                  |
| - Matériel de transport  |                            |                |              |                          |
| - Matériel de bureau et informatique, mobilier                           | 884 439                    | 84 570         | -            | 969 009                  |
| - Emballages récupérables et divers                                      |                            |                |              |                          |
| - Immobilisations corporelles en cours                                   |                            |                |              |                          |
| - Avances et acomptes  |                            |                |              |                          |
| <b>Immobilisations corporelles</b>                                       | <b>1 683 415</b>           | <b>91 319</b>  |              | <b>1 774 735</b>         |
| - Participations évaluées par mise en équivalence                        |                            |                |              |                          |
| - Autres participations  | 48 296                     | 152 197        | 2 688        | 197 805                  |
| - Autres titres immobilisés  |                            |                |              |                          |
| - Prêts et autres immobilisations financières                            | 210 593                    | 122 764        | 1 689        | 331 668                  |
| <b>Immobilisations financières</b>                                       | <b>258 889</b>             | <b>274 961</b> | <b>4 377</b> | <b>529 473</b>           |
| <b>ACTIF IMMOBILISE</b>  | <b>2 342 790</b>           | <b>555 843</b> | <b>4 377</b> | <b>2 894 256</b>         |

**Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion****Détail des immobilisations**

|                                      | Immobilisations<br>incorporelles | Immobilisations<br>corporelles | Immobilisations<br>financières | Total          |
|--------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|----------------|
| <b>Ventilation des augmentations</b> |                                  |                                |                                |                |
| Virements de poste à poste           |                                  |                                |                                |                |
| Virements de l'actif circulant       |                                  |                                |                                |                |
| Acquisitions                         | 189 563                          | 91 319                         | 274 961                        | 555 843        |
| Apports                              |                                  |                                |                                |                |
| Créations                            |                                  |                                |                                |                |
| Réévaluations                        |                                  |                                |                                |                |
| <b>Augmentations de l'exercice</b>   | <b>189 563</b>                   | <b>91 319</b>                  | <b>274 961</b>                 | <b>555 843</b> |
| <b>Ventilation des diminutions</b>   |                                  |                                |                                |                |
| Virements de poste à poste           |                                  |                                |                                |                |
| Virements vers l'actif circulant     |                                  |                                |                                |                |
| Cessions                             | 0                                | 0                              | 4 377                          | 0              |
| Scissions                            |                                  |                                |                                |                |
| Mises hors service                   |                                  |                                |                                |                |
| <b>Diminutions de l'exercice</b>     | <b>0</b>                         | <b>0</b>                       | <b>4 377</b>                   | <b>0</b>       |

**Détail des amortissements**

Situations et mouvements de l'exercice des amortissements (ou venant en diminution de l'actif)

|   | Valeur en début<br>d'exercice | Augmentations<br>dotalions | Dimin<br>reprises | Valeur en fin<br>d'exercice |
|---|-------------------------------|----------------------------|-------------------|-----------------------------|
| <b>Immobilisations incorporelles</b>                |                               |                            |                   |                             |
| Frais d'établissement et de dévelop. (I)            |                               |                            |                   |                             |
| <b>Autres immobilisations incorporelles (II)</b>    | <b>277 253</b>                | <b>98 562</b>              |                   | <b>375 815</b>              |
| <b>Immobilisations corporelles</b>                  |                               |                            |                   |                             |
| Terrains  |                               |                            |                   |                             |
| Constructions sur sol propre                        |                               |                            |                   |                             |
| Constructions sur sol d'autrui                      |                               |                            |                   |                             |
| Inst. géné. agenc. aménagements constructions       | 183 252                       | 32 674                     |                   | 215 926                     |
| Inst. techniques, matériel et outillage industriels |                               |                            |                   |                             |
| Inst. géné. agencements et aménag. divers           | 687 447                       | 121 489                    |                   | 808 936                     |
| Matériel de transport                               |                               |                            |                   |                             |
| Matériel de bureau et informatique, mobilier        | 258 282                       | 35 791                     |                   | 294 073                     |
| Emballages récupérables et divers                   |                               |                            |                   |                             |
| <b>Total (III)</b>                                  | <b>1 128 981</b>              | <b>189 954</b>             |                   | <b>1 318 935</b>            |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III)</b>                     | <b>1 406 234</b>              | <b>288 516</b>             |                   | <b>1 694 750</b>            |

**Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion**

Tableau-liste des filiales et participations

| Forme | Raison sociale                      | SIREN       | % de détention | Capital | Chiffre d'affaires 2021 | Résultat 2021 | Comptes courant |
|-------|-------------------------------------|-------------|----------------|---------|-------------------------|---------------|-----------------|
| SARL  | DOMAISON FRERES                     | 463 800 565 | 100%           | 52000   | 240 136                 | -55 032       | -               |
| SCCV  | 203 RUE DES CAMOIN                  | 822 267 555 | 99%            | 100     | -190 416                | 75 835        | 62 340          |
| SNC   | URBAT ET CIE                        | 309 541 779 | 100%           | 30490   | 350 000                 | -204 945      | 1 725 538       |
| SCCV  | AV DU 8 MAI 1945 LA CRAU            | 829 948 421 | 99%            | 100     | 3 632 201               | -26 217       | 91 963          |
| SCCV  | 216 AVENUE DE LODEVÉ MONTPELLIER    | 829 718 410 | 99%            | 100     | 22 822                  | 110 670       | 504 827         |
| SCCV  | 69 RUE LIANDIER MARSEILLE           | 829 948 397 | 99%            | 100     | 0                       | -7 632        | -84 733         |
| SCCV  | GAUDRADE PUGET SUR ARGENS           | 821 662 806 | 99%            | 100     | 696 083                 | 111 915       | -187 449        |
| SCCV  | ZAC OVALIE MONTPELLIER              | 822 679 213 | 99%            | 100     | 0                       | 140 889       | -147 159        |
| SCCV  | SALETTES MANSET CASTANET TOLOSANS   | 823 273 099 | 99%            | 100     | 274 996                 | 28 508        | -3 332          |
| SCCV  | SAINTE LAZARE FONCIER               | 801 204 363 | 99%            | 100     | 0                       | -29 211       | 33 867          |
| SCCV  | AVENUE RAYNAUD SIX FOURS            | 832 046 460 | 99%            | 100     | 4 850 173               | 304 507       | -726 425        |
| SCCV  | LE PLAN DU CASTELLET                | 812 454 585 | 99%            | 100     | 1 975 717               | 394 274       | -220 207        |
| SCCV  | 45 BOULEVARD GILLIBERT MARSEILLE    | 813 542 743 | 99%            | 100     | 4 828 422               | 587 360       | -729 827        |
| SCCV  | ST EXUPERY LA SEYNE SUR MER         | 814 381 000 | 99%            | 100     | 0                       | 257 466       | -223 429        |
| SCCV  | RUE JEAN BOUIN MARTIGUES            | 843 620 709 | 99%            | 100     | 8 286 383               | 235 072       | 1 073 000       |
| SCCV  | ALLEE DU BON ACCUEIL MONTPELLIER    | 843 892 837 | 99%            | 100     | 7 051                   | -273 924      | 870 359         |
| SCCV  | AVENUE ARISTIDE BRIAND TOULOUSE     | 837 684 075 | 99%            | 100     | 5 024 026               | 121 215       | 663 010         |
| SCCV  | AVENUE DES ALLIES ROQUEVAIRE        | 841 048 085 | 99%            | 100     | 5 559                   | 48 517        | 418 756         |
| SCCV  | AVENUE JOSEPH GASQUET 2 TOULON      | 839 833 654 | 99%            | 100     | 6 082                   | -139 825      | 474 332         |
| SCCV  | AVENUE WILLAM BOOTH MARSEILLE       | 817 406 507 | 99%            | 100     | 0                       | 11 038        | -89 097         |
| SCCV  | CROIX DE LAVIT MONTPELLIER          | 817 483 597 | 99%            | 100     | 1 100 925               | 16 385        | 523 969         |
| SCCV  | RUE DE LA REPUBLIQUE SIX FOURS      | 819 023 763 | 99%            | 100     | 0                       | 70 040        | 47 576          |
| SCCV  | RUE PROFESSEUR TEDENAT-MONTPELLIER  | 820 238 335 | 99%            | 100     | 8 071 741               | 502 137       | 376 460         |
| SCCV  | RUE PREVOT D'AUGIER SETE            | 821 847 373 | 99%            | 100     | 8 791                   | -565 512      | 1 527 393       |
| SCCV  | CHARLES DE GAULLE LE PONTET         | 829 718 345 | 99%            | 100     | 0                       | 86 075        | -128 291        |
| SCCV  | 105 ROUTE DE LYON AVIGNON           | 823 340 831 | 99%            | 100     | 0                       | 125 000       | -98 245         |
| SCCV  | FERDINAND DE LESSEPS AIX            | 823 828 561 | 99%            | 100     | 4 851 494               | 818 323       | 1 578 601       |
| SCCV  | MONTEE SAINT ROCH COGOLIN           | 824 061 394 | 99%            | 100     | 0                       | 37 132        | -138 086        |
| SCCV  | RUE DHUODA NIMES                    | 824 452 106 | 99%            | 100     | 3 644 616               | 326 158       | -339 479        |
| SCCV  | CAMP LOUNG LA SALVETAT ST GILLES    | 825 014 756 | 99%            | 100     | 140 000                 | 87 117        | -160 960        |
| SCCV  | HENRI BARBUSSE LA SEYNE SUR MER     | 831 304 803 | 99%            | 100     | 42 379                  | -203 966      | 1 695 507       |
| SCCV  | IMPASSE DES SALVIAS                 | 827 681 909 | 99%            | 100     | 2 847 264               | 159 352       | -249 519        |
| SAS   | UP IMMO                             | 814 746 616 | 100%           | 1000    | 0                       | -22 169       | 1 432 872       |
| SCCV  | SNC AVENUE GREGORY PERPIGNAN        | 831 881 131 | 99%            | 100     | 7 108 237               | 423 333       | -519 554        |
| SCCV  | IMPASSE DE LA CHARBONNIERE TOULOUSE | 828 893 354 | 99%            | 100     | 170 528                 | 53 207        | -341 131        |
| SCCV  | FREDERIC MISTRAL ISTRES             | 832 046 577 | 99%            | 100     | 2 605 579               | -163 538      | -459 538        |
| SCCV  | RUE DES JARDINS OULLINS             | 829 107 572 | 99%            | 100     | 0                       | 114 797       | -124 616        |
| SCCV  | AVENUE JEAN MOULIN VITROLLES        | 832 877 328 | 99%            | 100     | 0                       | 29 583        | 920             |

*Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion*

Tableau-liste des filiales et participations (suite)

| Forme | Raison sociale                               | SIREN       | % de détention | Capital | Chiffre d'affaires 2021 | Résultat 2021 | Comptes courant |
|-------|--|-------------|----------------|---------|-------------------------|---------------|-----------------|
| SCCV  | BOULEVARD GUEY MARSEILLE                     | 832 907 067 | 99%            | 100     | 228 746                 | 4 075         | 34 271          |
| SCCV  | RUE LOUIS PLANA TOULOUSE                     | 834 046 831 | 99%            | 100     | 231 617                 | 47 831        | -21 802         |
| SCCV  | AV GENERAL LECLERC VILLENEUVE LES AVIGNON    | 834 139 362 | 99%            | 100     | 438 069                 | 155 481       | -287 423        |
| SCCV  | AVENUE DE GASCOGNE TOURNEFEUILLE             | 834 070 575 | 99%            | 100     | 2 493 966               | 102 971       | -389 968        |
| SCCV  | RUE DU STADE CUGNAUX                         | 837 702 745 | 99%            | 100     | 15 258                  | -121 741      | 770 980         |
| SCCV  | AVENUE DE NICE GARDANNE                      | 837 690 700 | 99%            | 100     | 9 275 478               | 223 481       | -1 066 282      |
| SCCV  | 80 RUE ANTONIN PERRIN VILLEURBANNE           | 843 829 573 | 99%            | 100     | 5 111 793               | 678 429       | -1 196 761      |
| SCCV  | TOULOUSE CHEMIN DE SAINT AMAND               | 812 453 709 | 99%            | 100     | 0                       | 13 198        | -9 790          |
| SCCV  | AVENUE DES SOUSPIROUS AVIGNON                | 843 513 342 | 99%            | 100     | 11 469 885              | 1 302 522     | -1 309 219      |
| SCCV  | AVENUE VINCENT PICAREAU-SIX FOURS LES PLAGES | 839 835 899 | 99%            | 100     | 7 434 981               | 350 721       | -198 272        |
| SCCV  | DOMAINE D'OPPIDA LA CLAUVADE CUERS           | 839 842 465 | 99%            | 100     | 3 240 107               | 257 499       | -400 575        |
| SCCV  | AVENUE JUSTICE DE CASTELNAU MONTPELLIER      | 847 953 544 | 99%            | 100     | 8 371                   | -79 723       | 615 069         |
| SCCV  | BOULEVARD PRAT ISTRES                        | 820 241 107 | 99%            | 100     | 0                       | -10 425       | -124 437        |
| SCCV  | RUE MARIUS BERLIET LYON                      | 819 986 357 | 99%            | 100     | 0                       | -47 859       | 11 282          |
| SCCV  | AMARYLLIS BD DES FAUVETTES                   | 843 513 714 | 99%            | 100     | 10 804                  | -718 050      | 6 162 670       |
| SCCV  | SNC RUE DE LANTISSARGUES MONTPELLIER         | 849 499 108 | 99%            | 100     | 5 439                   | -266 941      | 851 493         |
| SCCV  | AVENUE MARCEAU 2 TOULON                      | 848 360 277 | 99%            | 100     | 0                       | -140 487      | 883 878         |
| SCCV  | 199 CHEMIN DE FIRMIS TOULOUSE                | 850 986 662 | 99%            | 100     | 9 130                   | -240 251      | 678 188         |
| SCCV  | ZAC ANDROMEDE ILOT 50                        | 852 653 898 | 99%            | 100     | 8 645                   | -217 130      | 1 989 118       |
| SCCV  | ESPACE CONCORDE                              | 478 613 839 | 99%            | 100     | 0                       | -993          | 9 180           |
| SCCV  | LA TOUR SAINTE                               | 482 268 174 | 99%            | 1 000   | 0                       | -3 531        | -18 764         |
| SCCV  | LES EBENISTES                                | 480 879 238 | 99%            | 100     | 0                       | -281          | 213             |
| SCCV  | PRES ARENES                                  | 493 133 318 | 99%            | 100     | 0                       | 14 646        | -184            |
| SCCV  | RUE SAINT GABRIEL                            | 494 075 286 | 99%            | 100     | 0                       | -58 463       | 59 206          |
| SCCV  | TREVILLE                                     | 500 836 846 | 99%            | 100     | 0                       | -8 761        | 24 286          |
| SCCV  | BOULEVARD SAINT JEAN                         | 504 705 336 | 99%            | 100     | 0                       | -2 293        | -49 815         |
| SCCV  | JARDINS D'Espagne                            | 504 621 319 | 99%            | 100     | 0                       | 3 152         | 112 318         |
| SCCV  | COTE SUD                                     | 752 651 638 | 99%            | 100     | 0                       | -3 373        | 960             |
| SCCV  | VIA DOMITIA                                  | 750 100 232 | 99%            | 100     | 0                       | 9 611         | 24 673          |
| SCCV  | LE CLOS ST BARNABE                           | 518 302 385 | 99%            | 100     | 0                       | -20 432       | 21 761          |
| SCCV  | LES JARDINS DE MONTOLIVET                    | 519 447 759 | 99%            | 100     | 0                       | -155          | 1 338           |
| SCCV  | AVENUE DE LA CROIX ROUGE                     | 521 280 867 | 99%            | 100     | 0                       | -5 449        | 62 266          |
| SCCV  | ESSENCIA                                     | 523 057 743 | 99%            | 100     | 0                       | -509          | 4 020           |
| SCCV  | LES TERRASSES DE L'HIPPODROME                | 533 755 195 | 99%            | 100     | 0                       | 25 622        | -40 232         |
| SCCV  | LE CLOS FLEURI                               | 533 805 644 | 99%            | 100     | 0                       | -16 504       | 10 818          |
| SCCV  | LES COTEAUX DU PAS REDON                     | 537 511 412 | 99%            | 100     | 0                       | 36 256        | -35 837         |
| SCCV  | VALLON DES CAILLOLS                          | 534 228 168 | 99%            | 100     | 0                       | 3 500         | -118 520        |

*Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion*

Tableau-liste des filiales et participations (suite)

| Forme | Raison sociale                                   | SIREN       | % de détention | Capital | Chiffre d'affaires 2021 | Résultat 2021 | Comptes courant |
|-------|--|-------------|----------------|---------|-------------------------|---------------|-----------------|
| SCCV  | LES RESTANQUES                                   | 537 513 277 | 99%            | 100     | 0                       | -1 774        | 98 292          |
| SCCV  | RUE TOLSTOI                                      | 539 407 213 | 99%            | 100     | 0                       | 1 592         | 4 472           |
| SCCV  | NOUVELLE VAGUE LES ANGLES                        | 817 408 586 | 99%            | 100     | 0                       | 44 331        | -30 699         |
| SCCV  | CHEMIN PUJIBET TOULOUSE                          | 817 483 522 | 99%            | 100     | 0                       | -2 428        | -43 811         |
| SCCV  | RUE DES BOUISSETTES MONTPELLIER                  | 819 030 214 | 99%            | 100     | 0                       | -11 410       | -65 435         |
| SCCV  | RUE LATCHE BEAUZELLE                             | 821 641 065 | 99%            | 100     | 0                       | 38 367        | -37 418         |
| SCCV  | CAP MER LATTES                                   | 824 459 049 | 99%            | 100     | 0                       | -68 691       | 811 314         |
| SCCV  | RAPHAEL PONSON                                   | 837 700 889 | 99%            | 100     | 0                       | 1 308         | -1 369          |
| SCCV  | 3347 ROUTE DE STRASBOURG RILLIEUX LA PAPE        | 843 886 433 | 99%            | 100     | 0                       | 0             | -7 284          |
| SCCV  | TRAVERSE CHANTE PERDRIX MARSEILLE                | 850 991 415 | 99%            | 100     | 0                       | -126 233      | 1 109 262       |
| SCCV  | ROUTE DE MINES COGOLIN                           | 849 707 500 | 99%            | 100     | 163                     | -126 442      | 478 831         |
| SCCV  | CHEMIN SAINTE BARBE DRAGUIGNAN                   | 850 988 312 | 99%            | 100     | 450                     | -235 997      | 1 383 163       |
| SCCV  | AV MARCEL DELPRAT                                | 789 850 800 | 99%            | 100     | 0                       | -19 620       | 28 122          |
| SCCV  | CORNEBARRIEU                                     | 790 262 711 | 99%            | 100     | 1 747                   | 21 993        | -19 370         |
| SCCV  | LE ROYAL AV ST LAZARE                            | 794 084 384 | 99%            | 100     | 0                       | 6 363         | 179 755         |
| SCCV  | AVENUE GENERAL DE GAULLE AGDE                    | 834 070 690 | 99%            | 100     | 0                       | -8 640        | 370 781         |
| SCCV  | CLOS DES AVANTS MONTS                            | 799 674 866 | 99%            | 100     | 5 833                   | 53 730        | -55 963         |
| SCCV  | LES JARDINS DU METRO                             | 807 632 377 | 99%            | 100     | 0                       | 44 210        | -44 624         |
| SCCV  | LES TERRASSES DE RIMBAUD                         | 808 529 671 | 99%            | 100     | 0                       | -17 842       | 12 750          |
| SCCV  | PORTE DU SUD-LATTES                              | 809 524 309 | 99%            | 100     | 0                       | -99 762       | 544 425         |
| SCCV  | 53 BD MARIUS RICHARD MARSEILLE                   | 811 348 085 | 99%            | 100     | 0                       | -137 655      | 1 134 217       |
| SCCV  | MONTFAVET CLOS DE LA JARRETIERE                  | 813 545 076 | 99%            | 100     | 0                       | -39 509       | 17 972          |
| SCCV  | FRONTIGNAN ZAC DES PIELLES LOT6AB                | 812 943 231 | 99%            | 100     | 0                       | -8 040        | 141 840         |
| SCCV  | 139 CHEMIN DE CROIX BENITE TOULOUSE              | 815 154 752 | 99%            | 100     | 0                       | 19 698        | -32 098         |
| SCCV  | LE VERGER RIMBAUD                                | 797 778 875 | 99%            | 100     | 463 425                 | 18 481        | 56 657          |
| SCCV  | COTE VILLAGE                                     | 799 670 062 | 99%            | 100     | 0                       | -13 311       | 32 281          |
| SCCV  | REMPARTS ST MICHEL                               | 799 670 112 | 99%            | 100     | 350 000                 | -19 360       | -134 960        |
| SCCV  | RUE JEAN BAPTISTE MARTINI VILLEFRANCHE SUR SAONE | 853 115 178 | 99%            | 100     | 8 397                   | -151 167      | 815 328         |
| SCCV  | VILLA MERMOZ                                     | 533 755 153 | 99%            | 100     | 0                       | 23 453        | -392 530        |
| SCCV  | CHEMIN DE LANUSSE TOULOUSE                       | 881 113 047 | 99%            | 100     | 0                       | -71 311       | 652 821         |
| SNC   | URBAT RHONE ALPES                                | 879 697 522 | 99%            | 100     | 0                       | -70 533       | -52             |
| SCCV  | IMPASSE DE LA PEROUSSE                           | 882 022 261 | 99%            | 100     | 0                       | 0             | -99             |
| SCCV  | RUE DE L'ABATOIR NIMES                           | 882 021 371 | 99%            | 100     | 0                       | -101 839      | 686 493         |
| SCCV  | VENISSIEUX RUE LANGEVIN                          | 885 387 530 | 99%            | 100     | 0                       | -83 220       | 947 353         |
| SCCV  | RUE CASSEYROLS MONTPELLIER                       | 885 163 204 | 99%            | 100     | 3 750                   | -251 158      | 1 451 171       |
| SCCV  | MOURRE DE LAURETTE LES ANGLES                    | 882 023 468 | 99%            | 100     | 0                       | -148 118      | 1 096 897       |
| SNC   | URBAT GRAND SUD                                  | 892 128 463 | 99%            | 100     | 0                       | -123 584      | -135 862        |
| SCCV  | AVENUE DES POILUS MARSEILLE                      | 891 190 670 | 99%            | 100     | 0                       | -99 233       | 4 901           |

**Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion**

Tableau-liste des filiales et participations (suite)

| Forme | Raison sociale                       | SIREN       | % de détention | Capital | Chiffre d'affaires 2021 | Résultat 2021 | Comptes courant |
|-------|--------------------------------------|-------------|----------------|---------|-------------------------|---------------|-----------------|
| SCCV  | URBAT ICADE PERPIGNAN                | 877 909 341 | 50%            | 1000    | 6 163 378               | 796 385       | 908 517         |
| SNC   | SNC JEAN MERCY VENISSIEUX            | 892 653 387 | 99%            | 100     | 0                       | -206          | -484            |
| SCCV  | 60 RUE ANTONIN PERRIN VILLEURBAN     | 894 537 869 | 99%            | 100     | 0                       | -49 256       | 1 296 395       |
| SCCV  | SCCV RUE SAINTE MARGUERITE SIMANDRES | 898 849 849 | 99%            | 100     | 0                       | 0             | -99             |
| SCCV  | FONTVIEILLE COGOLIN                  | 898 617 949 | 99%            | 100     | 0                       | 0             | -99             |
| SCCV  | 91 ROUTE DE LYON AVIGNON             | 898 614 102 | 99%            | 100     | 0                       | -22 019       | 568 471         |
| SNC   | AVENUE EISENHOWER AVIGNON            | 898 712 211 | 99%            | 100     | 0                       | 0             | -99             |
| SCCV  | ADJUDANT HOURCADE CUERS              | 898 565 817 | 99%            | 100     | 0                       | 0             | -99             |
| SNC   | RUE DES GORDES SIMANDRES             | 899 922 934 | 99%            | 100     | 0                       | -38 785       | 590 759         |
| SCCV  | NIMES RONZAS                         | 900 483 512 | 99%            | 100     | 0                       | -22 146       | 762 226         |
| SCCV  | ST BARNABE                           | 822 586 137 | 50%            | 1000    | 0                       | -24 556       | 794 624         |
| SCI   | PEYRE PLANTADE                       | 433 081 874 | 50%            | 1524    | 0                       | -1 489        | - 572           |
| SCCV  | BOULEVARD DU COMMANDEUR              | 433 970 837 | 50%            | 1500    | ND                      | ND            | 0               |
| SCI   | LES JARDINS DE LA LIRONDE            | 447 483 744 | 50%            | 1500    | 0                       | - 6 879       | - 54 790        |

## Identité de la société consolidante

La société URBAT PROMOTION n'établit pas de comptes consolidés car son sous-groupe est placé sous le contrôle d'une personne morale française qui l'inclus dans ses comptes consolidés comme prévu à l'article L 233-17 du code de commerce, dans le respect des conditions prévues à l'article R 233-15 de ce même code. Au 31/12/2021, la société URBAT PROMOTION est intégrée globalement dans les comptes consolidés de :

**VINCI SA**

Au capital de 1 471 298 045 euros

Siège sociale ; 1, Cours Ferdinand-de-Lesseps

92851 Rueil-Malmaison Cedex

RCS Nanterre B 552 037 806

Les états financiers consolidés du groupe VINCI sont disponibles sur le site internet de VINCI

## Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion

## Actif circulant

## Détail des créances et échéances

|   | Montant<br>brut   | Echéances<br>à moins<br>d'un an | Echéances<br>à plus<br>d'un an |
|---|-------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| <b>Capital souscrit :</b>                           |                   |                                 |                                |
| Capital souscrit non appelé                         |                   |                                 |                                |
| <b>Créances de l'actif immobilisé :</b>             |                   |                                 |                                |
| Créances rattachées à des participations            |                   |                                 |                                |
| Prêts   |                   |                                 |                                |
| Autres (dépôt de garantie)                          | 331 668           | 120 000                         | 211 668                        |
| <b>Créances de l'actif circulant :</b>              |                   |                                 |                                |
| Clients douteux ou litigieux                        |                   |                                 |                                |
| Autres créances clients                             | 12 523 823        | 12 523 823                      |                                |
| Créances de titres prêtés ou remis en garantie      |                   |                                 |                                |
| Personnel et comptes rattachés                      | 600               | 600                             |                                |
| Sécurité Sociale et autres org. Sociaux             | 107 544           | 107 544                         |                                |
| Etat et autres collectivités publiques              |                   |                                 |                                |
| Impôts sur les bénéfices                            | 413 208           | 413 208                         |                                |
| Taxe sur la valeur ajoutée                          | 163 135           | 163 135                         |                                |
| Autres impôts, taxe et assimilé                     |                   |                                 |                                |
| Divers  |                   |                                 |                                |
| Groupe et associés                                  | 61 308 275        | 61 308 275                      |                                |
| Débiteurs divers                                    | 13 270 087        | 13 270 087                      |                                |
| Charges constatées d'avance                         | 804 496           | 804 496                         |                                |
| <b>Total</b>  | <b>88 922 836</b> | <b>88 591 168</b>               | <b>331 668</b>                 |
| Prêts accordés en cours d'exercice                  |                   |                                 |                                |
| Prêts récupérés en cours d'exercice                 |                   |                                 |                                |
| Prêts et Avances consentis aux associés pers. phys. |                   |                                 |                                |

**Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion****Dépréciation des actifs**

Les flux s'analysent comme suit :

|  | Dépréciations<br>au début<br>de l'exercice | Dotations<br>de l'exercice | Reprises<br>de l'exercice | Dépréciations<br>à la fin<br>de l'exercice |
|--|--|----------------------------|---------------------------|--|
| Immobilisations incorporelles                  |  |                            |                           |  |
| Immobilisations corporelles                    |  |                            |                           |  |
| Immobilisations financières                    |  | 45 000                     |                           |  |
| Stocks   |  | 0                          |                           |  |
| Créances et Valeurs mobilières                 | 502 118                                    | 0                          | 502 118                   | 0  |
| <b>Total</b>                                   | <b>502 118</b>                             | <b>45 000</b>              | <b>502 118</b>            | <b>0</b>                                   |
| <b>Répartition des dotations et reprises :</b> |  |                            |                           |  |
| Exploitation                                   |  | 45 000                     | 502 118                   |  |
| Financières                                    |  |                            |                           |  |
| Exceptionnelles                                |  |                            |                           |  |

**Charges à payer**

|  | Montant<br>2021   | Montant<br>2020  |
|--|-------------------|------------------|
| Fournisseurs - fact. non parvenues                           | 903 354           | 1 053 089        |
| Dettes prov. congés payés                                    | 489 000           | 463 657          |
| Dettes prov. 13 <sup>ème</sup> mois / primes & intéressement | 812 733           | 318 942          |
| Autres charges à payer                                       | -                 | -                |
| Charges sur congés à payer                                   | 191 282           | 320 598          |
| Formation continue   | -                 | -                |
| Effort construction  | 35 259            | 32 711           |
| Taxe Apprentissage   | 12 185            | 4 377            |
| Charges sociales sur primes                                  | 242 400           | 80 467           |
| Etat - autres charges à payer                                | 63 224            | 137 746          |
| Divers - Charges à payer                                     | 7 288 180         | 2 482 860        |
| <b>Total</b>   | <b>10 037 617</b> | <b>4 894 447</b> |

Le poste Divers - Charges à payer concerne les remontées des résultats déficitaires des sociétés civiles de construction-vente, qui s'élèvent à 7 288 K€ sur l'exercice 2021.

**Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion****Produits à recevoir**

|                              | Montant<br>2021   | Montant<br>2020   |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Factures à établir           | 4 501 166         | 3 554 310         |
| Etat - produits à recevoir   | 34 000            | 51 889            |
| Divers - Produits à recevoir | 9 413 064         | 7 979 212         |
| Autres - Produits à recevoir | 108 709           | 11 747            |
| <b>Total</b>                 | <b>14 056 939</b> | <b>11 597 158</b> |

Les factures à établir concernant la facturation des honoraires de gestion, de direction technique, de pilotage et de commercialisation du mois de décembre.

Le poste Divers - Produits à recevoir concerne les remontées des quotes-parts de résultats bénéficiaires 2021 des sociétés civiles de construction-vente, qui s'élèvent à 7 979 k€ sur l'exercice 2021.

**Capitaux propres****Composition du capital**

Capital d'un montant de 40 167 600,000 euros décomposé en 3 651 600 titres d'une valeur nominale de 11,000 euros.

|  | Nombre    | Valeur nominale |
|--|-----------|-----------------|
| Titres composant le capital au début de l'exercice | 3 651 600 | 11,00           |
| Titres émis pendant l'exercice                     |           |                 |
| Titres remboursés pendant l'exercice               |           |                 |
| Titres composant le capital à la fin de l'exercice | 3 651 600 | 11,00           |

**Tableau d'affectation du résultat de l'exercice précédent**

Décision de l'associé unique du 24 juin 2020.

|  | Montant          |
|--|------------------|
| Report à Nouveau de l'exercice précédent |                  |
| Résultat de l'exercice précédent         | 2 145 657        |
| Prélèvements sur les réserves            |                  |
| <b>Total des origines</b>                | <b>2 145 657</b> |
| Affectations aux réserves                | 2 145 657        |
| Distributions                            |                  |
| Autres répartitions                      |                  |
| Report à Nouveau                         |                  |
| <b>Total des affectations</b>            | <b>2 145 657</b> |

**Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion****Tableau de variation des capitaux propres**

|                       | Début d'exercice  | Affectation du résultat N-1 | Résultat N | Augmentation du capital | Fin d'exercice    |
|-----------------------|-------------------|-----------------------------|------------|-------------------------|-------------------|
| Capital               | 40 167 600        |                             |            |                         | 40 167 600        |
| Réserves légales      | 4 016 760         |                             |            |                         | 4 016 760         |
| Réserves générales    | 28 169 141        | 2 145 657                   |            |                         | 30 314 798        |
| Résultat              | 2 145 657         | -2 145 657                  | 780 456    |                         | 780 456           |
| <b>Total Capitaux</b> | <b>74 499 158</b> |                             |            |                         | <b>75 279 616</b> |

**Provisions**

|         | Provisions au début de l'exercice | Dotations de l'exercice | Reprises utilisées de l'exercice | Reprises non utilisées de l'exercice | Provisions à la fin de l'exercice |
|---------|-----------------------------------|-------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Litiges | 1 515 803                         | 466 576                 | 28 500                           | 0                                    | 1 953 879                         |

Les provisions concernent principalement des litiges sur les opérations en montage, en cours de travaux ou achevés avec le voisinage les entreprises, les clients ou Syndic De Copropriété (SDC) des opérations. Les principales provisions pour litiges sont pour :

- 613.219 € au titre d'un sinistre intervenu sur un ensemble immobilier porté par la SCCV « LOTS 20 et 21 MALBOSC » pour tenir compte de la décision de la Cours d'Appel d'Aix en Provence du 11 mars 2010 et du rapport sur les préjudices matériels du 13 juillet 2017 ;
- 382.000 € au titre de divers désordres auprès du SDC NOUVEAU PALACE PRES D'ARENE selon rapport d'expertise de janvier 2020 ;
- 307.500 € au titre d'un litige nouveau en 2021 concernant le sort de l'indemnité d'immobilisation de la société BARBERIS ;
- 157.500 € au titre d'un litige concernant le traitement de l'indemnité d'immobilisation de la société MAGI ;
- 95.000 € au titre de la responsabilité décennale avec le SDC Le Hameau.

**Ventilation des dotations/reprises des provisions**

|                 | Dotations | Reprises |
|-----------------|-----------|----------|
| Exploitation    | 466 576   | 28 500   |
| Financières     |           |          |
| Exceptionnelles |           |          |

**Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion****Dettes****Echéances des dettes**

|  | Montant<br>brut   | Echéances<br>à moins<br>d'un an | Echéances<br>à plus d'un<br>an | Echéances<br>à plus de<br>5 ans |
|--|-------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| <del>Emprunts obligataires convertibles</del>  |                   |                                 |                                |                                 |
| Autres emprunts obligataires   |                   |                                 |                                |                                 |
| Emprunts et dettes auprès des établissements<br>de crédit                            | 0                 | 0                               |                                |                                 |
| Emprunts et dettes financières diverses  |                   |                                 |                                |                                 |
| Dettes Fournisseurs et comptes rattachés   | 555 605           | 555 605                         |                                |                                 |
| Dettes fiscales et sociales  | 5 004 431         | 5 004 431                       |                                |                                 |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés                                      |                   |                                 |                                |                                 |
| Groupe et associés   | 0                 | 0                               |                                |                                 |
| Autres dettes  | 7 504 114         | 7 504 114                       |                                |                                 |
| Produits constatés d'avance  |                   |                                 |                                |                                 |
| <b>Total</b>   | <b>13 064 150</b> | <b>13 064 150</b>               |                                |                                 |
| Emprunts souscrits en cours d'exercice   |                   |                                 |                                |                                 |
| Emprunts remboursés sur l'exercice   |                   |                                 |                                |                                 |
| Montant des emprunts et dettes contractés<br>auprès des associés personnes physiques |                   |                                 |                                |                                 |

**Comptes de Régularisation****Charges constatées d'avance**

|                             | Charges<br>d'exploitation | Charges<br>Financières | Charges<br>Exceptionnelles |
|-----------------------------|---------------------------|------------------------|----------------------------|
| Charges constatées d'avance | 804 497                   |                        |                            |
| <b>Total</b>                | <b>804 497</b>            |                        |                            |

Le poste de charges constatées d'avance s'élève à 804 k€ au 31/12/2021. Il est composé à hauteur de 666 k€ en 2021 (contre 671 k€ en 2020) des commissions sur ventes versées par avance aux commerciaux et aux prospecteurs fonciers de la société.

*Informations relatives au compte de résultat SAS URBAT Promotion***INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT***Ventilation du chiffre d'affaires net***Répartition par secteurs d'activités**

| Secteur d'activité                  | 2021              | 2020              |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Production vendue services - France | 18 035 211        | 14 719 269        |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>18 035 211</b> | <b>14 719 269</b> |

Les prestations techniques et commerciales fournies par la société aux sociétés civiles de construction vente sont facturées en fonction de l'échéancier suivant :

- Honoraires de gestion : 25% lors de l'obtention du permis de construire, 25% lors de l'assemblée générale de lancement de l'opération, 45% répartis par mensualités pendant la durée prévue des travaux et 5% lors de la Déclaration d'Achèvement des Travaux (DAT).
- Honoraires de direction des travaux : 25% appelés lors du lancement des appels d'offres auprès des entreprises, 10% à la signature des marchés et 65% facturés sous forme d'acomptes mensuels pendant la durée des travaux.
- Honoraires de pilotage : facturés selon une périodicité mensuelle pendant la durée prévue de la construction.
- Honoraires de commercialisation : facturés après la signature de l'acte authentique de vente.
- Honoraires de travaux supplémentaires et de métrés : facturés de façon concomitante à la réalisation de la prestation concernée.
- Honoraires de refacturations : 1% du montant total de la facturation aux SCCV.

*Informations relatives au compte de résultat SAS URBAT Promotion***Charges et produits d'exploitation et financiers****Résultat financier**

|  | 31/12/2021       | 31/12/2020       |
|--|------------------|------------------|
| Produits financiers de participation                                     | 9 444 691        | 7 935 212        |
| Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé |                  |                  |
| Autres intérêts et produits assimilés                                    | 4 610            | 1 866            |
| Reprises sur provisions et transferts de charge                          |                  |                  |
| Différences positives de change  |                  |                  |
| Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement             |                  |                  |
| <b>Total des produits financiers</b>                                     | <b>9 449 301</b> | <b>7 937 078</b> |
| Dotations financières aux amortissements et provisions                   |                  |                  |
| Intérêts et charges assimilées   | 7 313 180        | 2 505 979        |
| Différences négatives de change  |                  |                  |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement           |                  |                  |
| <b>Total des charges financières</b>                                     | <b>7 313 180</b> | <b>2 505 979</b> |
| <b>Résultat financier</b>  | <b>2 136 121</b> | <b>5 431 098</b> |

Les résultats comptables des sociétés civiles de construction-vente dont les travaux étaient en cours au 31/12/2019 sont déterminés suivant la méthode de l'avancement des travaux. Pour les nouvelles opérations lancées en travaux à partir de 2020, les résultats comptables sont déterminés à l'achèvement afin de respecter les méthodes du groupe VINCI Immobiliers.

Dans les produits financiers sont compris les résultats bénéficiaires des sociétés civiles de construction-vente réalisés à hauteur de 9 444k€ sur l'exercice 2021 contre 7 935 k€ sur l'exercice 2020.

Les résultats déficitaires et les pertes sur liquidation des sociétés civiles de construction-vente réalisés sont enregistrés en charges financières pour un montant de 7 289 k€ sur l'exercice 2021 contre 2 410 K€ sur l'exercice 2020. Cette augmentation est principalement liée aux changements de méthode de comptabilisation des résultats à l'achèvement, dont un montant important de dépenses non stockage sont dorénavant passés en charge de l'année (frais de publicité, frais d'agence, intérêts intercalaires, frais de notaire offerts) sans reconnaissance de résultat à l'avancement pour les compenser en tout ou partie.

**Transferts de charges d'exploitation et financières**

| Nature  | Exploitation  | Financier |
|---|---------------|-----------|
| Transfert de charges d'exploitation   | 33 504        |           |
| Transfert de charges financières  | 0             |           |
| <b>Total Transfert de charges</b>   | <b>33 504</b> |           |
| Les transferts de charges d'exploitation se composent de 10 K€ remboursement d'assurance et de 23 K€ de remboursement de mutuelle |               |           |

**Informations relatives au compte de résultat SAS URBAT Promotion****Résultat et impôts sur les bénéfices****Ventilation de l'impôt sur les bénéfices**

|                           | Résultat<br>avant<br>impôt | Impôt<br>correspondant | Résultat<br>après<br>impôt |
|---------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|
| + Résultat courant        | 1 102 227                  | 327 411                | 774 816                    |
| + Résultat exceptionnel   | -324                       | - 91                   | -233                       |
| - Intégration fiscale     |                            | - 5 875                | 5 875                      |
| <b>Résultat comptable</b> | <b>1 101 903</b>           | <b>321 445</b>         | <b>780 458</b>             |

**Impôts sur les bénéfices – Intégration fiscale**

Depuis l'exercice ouvert au 01/01/2017, la société SAS URBAT Promotion est comprise dans le périmètre d'intégration fiscale du groupe SAS URBAT Promotion.

Le périmètre d'intégration fiscale comporte la SAS URBAT PROMOTION ainsi que la SASU UP IMMO GESTION.

Au titre de l'intégration fiscale, montant compris dans l'impôt sur les sociétés :

Charges de l'exercice : 321 445 euros.

L'intégration fiscale a permis une économie d'impôt de 5 875 euros.

La convention d'intégration fiscale prévoit qu'à la clôture d'un exercice déficitaire, la société UP IMMO GESTION ne sera titulaire à ce titre d'aucune créance sur URBAT.

*Autres informations SAS URBAT Promotion***AUTRES INFORMATIONS*****Identité de la société mère consolidant les comptes de la société***

Depuis le 15/01/2021, la société consolidante est la SA VINCI IMMOBILIER

***Autres évènements postérieurs à la clôture***

Entre le 31 décembre 2021 et la date d'arrêté des comptes, la société n'a pas connu d'autre évènement justifiant d'être mentionné en évènements postérieurs à la clôture.

***Effectifs***

Effectif moyen du personnel :

145 personnes en 2020, dont 7 apprentis.

158 personnes en 2021, dont 19 apprentis.

| Personnel salariés                | 2021       | 2020       |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Cadres                            | 96         | 90         |
| Agents de maîtrise et techniciens |            |            |
| Employés                          | 43         | 48         |
| Apprentis                         | 19         | 7          |
| <b>Total</b>                      | <b>158</b> | <b>145</b> |

**Autres informations SAS URBAT Promotion****Transactions avec des parties liées**

Les transactions d'URBAT Promotion avec des parties liées concernent essentiellement :

- Des conventions d'assistance et d'animation avec HC et VINCI PROMOTION ;
- Une convention de trésorerie avec VINCI PROMOTION.

Les transactions entre parties liées s'effectuent sur une base de prix de marché.

|  | Produits | Charges        |
|--|----------|----------------|
| Prestations de service à HC / C'IMMO             | 0        | 20 000         |
| Prestations d'assistance et d'animation de HC    |          | 866 186        |
| Prestations d'assistance de VINCI IMMOBILIER     |          | 24 314         |
| Convention de trésorerie de VINCI IMMOBILIER     |          |                |
| <b>Total transactions avec des parties liées</b> | <b>0</b> | <b>910 500</b> |

**Engagements financiers****Engagements donnés**

|  | Montant en euros |
|--|------------------|
| <i>BANQUE POPULAIRE (SCI AVENUE GENERAL DE GAULLE)</i> | 338 159          |
| <b>Total Avals et cautions solidaires de SCCV</b>      | <b>338 159</b>   |

**Engagements reçus**

|  | Montant en euros |
|--|------------------|
| <i>En cours de cautions sur PUV ou compromis au 31/12/2021</i> | 2 974 151        |
| <b>Total cautions bancaires reçues</b>                         | <b>2 974 151</b> |

*Autres informations SAS URBAT Promotion**Engagements de retraite*

Montant des engagements pris en matière de pensions compléments de retraite et indemnités assimilées au 31/12/2021 : 1 201 902 euros.

Pour un régime à prestations définies, il est fait application de la recommandation CNC 03-R-01 du 1er avril 2003.

Les hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :

- Taux d'actualisation : 1,05 %
- Taux d'inflation : 1,8 %
- Taux de croissance des salaires : 2,8 %
- Table de taux de mortalité : Table INSEE 2013-2015
- Taux de Turn-Over constaté au niveau du groupe Vinci Immobilier

*Honoraires des Commissaires aux comptes*

|  | KPMG          | Menon & Associés | TOTAL         |
|--|---------------|------------------|---------------|
| Certification des comptes individuels            | 25 000        | 25 000           | 50 000        |
| Certification des comptes consolidés             | 0             | 0                | 0             |
| Services autres que la certification des comptes | 0             | 0                | 0             |
| <b>Total</b>                                     | <b>25 000</b> | <b>25 000</b>    | <b>50 000</b> |

**URBAT PROMOTION**  
Société par actions simplifiée  
Capital : 40.167.600 euros  
Résidence Oxygène - 1401 Avenue du Mondial 98 - CS 68214  
34 965 Montpellier Cedex 2  
352 588 727 RCS Montpellier  
(La « Société »)

**RAPPORT DE GESTION SUR LES OPERATIONS DE L'EXERCICE CLOS  
LE 31 DECEMBRE 2021**

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la loi et à vos statuts, nous avons établi le présent rapport afin, notamment, de vous présenter l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et de soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels de la société URBAT PROMOTION, joints au présent rapport.

Vos Commissaires aux comptes vous donneront dans leur rapport toutes informations quant à la régularité des comptes annuels qui vous sont présentés.

De notre côté, nous sommes à votre disposition pour vous donner toutes précisions et tous renseignements complémentaires qui pourraient vous paraître opportuns.

## **1. SITUATION ET ANALYSE DE L'ACTIVITE DE LA SOCIETE ET DE SES FILIALES**

Le groupe URBAT est présent dans le grand Sud de la France par l'intermédiaire de ses agences situées à Toulouse, Toulon, Marseille, Lyon et Montpellier.

Après une année 2020 impactée par la Covid-19, mais qui avait montré la résilience de la société et sa capacité d'adaptation rapide, URBAT enregistre en 2021 une forte augmentation de son activité.

En 2020 :

- 17 permis de construire ont été obtenus contre 5 en 2021 ;
- 19 permis de construire étaient en cours d'instruction au 31/12/2021 sur les différents secteurs ;
- 16 terrains ont été acquis contre 10 en 2020 ;
- 18 opérations ont été lancées en travaux contre 20 en 2020 ;
- 26 opérations ont été livrées contre 22 en 2020.

Les réservations nettes réalisées au titre de l'exercice 2021 s'élèvent à 813 (726 en libre et 87 en social et VEB) représentant un chiffre d'affaires de 154 967 282 k€ H.T. Le nombre des réservations nettes au titre de l'exercice 2020 s'élevait à 719 (633 en libre et 86 en social) représentant un chiffre d'affaires de 132 523 k€ H.T, soit une hausse des réservations sur l'exercice de +13,4%.

826 actes ont été signés en 2021 (673 actes en libre et 153 en social et VEB) contre 874 actes en 2020 (676 en libre et 198 en social et VEB). Ce total contient 28 actes en Co-promotion en libre contre 87 en 2020 (51 en libre et 36 en social).

Ces actes au titre de l'exercice 2021 représentent un chiffre d'affaires de 152 779 K€ contre 140 722 K€ en 2020, soit une hausse de 8,6%.

Le solde cumulé des réservations restant à signer au 31 décembre 2021 s'élève à 446 réservations. En comparaison, le solde des réservations à acter au 31 décembre 2020 s'élevait à 487 réservations.

Cette hausse d'activité génère un chiffre d'affaires sur honoraires de 18 M€. Ce chiffre d'affaires dépasse son niveau de 2019 (15,7 M€) et permet de constater une amélioration du résultat sur honoraires, qui est proche de l'équilibre fin 2021.

D'autres part, le taux de marge moyen des opérations immobilières de la société progresse de +3,7% en 2020 à +5,9% en 2021 d'après les contributions aux résultats consolidés arrêtées selon la méthode à l'avancement du groupe VINCI.

L'amélioration de ces résultats s'accompagne d'une génération de trésorerie permettant d'une part de rembourser sur l'exercice le compte courant VINCI IMMOBILIER et d'autre part de procéder à la distribution d'un dividende significatif.

## **2. EVENEMENTS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE ET DEPUIS LE DEBUT DE L'EXERCICE**

---

### **1. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021**

#### **Vinci Immobilier nouvel actionnaire unique**

En janvier 2021, VINCI Immobilier a réalisé l'acquisition des 50,1 % complémentaire du capital d'Urbat Promotion, portant ainsi sa participation au capital de la société à 100 %.

L'acquisition d'Urbat Promotion permet à VINCI Immobilier, à travers un opérateur performant sur son territoire, de se doter d'une marque reconnue sur le segment des logements à prix accessibles.

Les actionnaires cédants d'Urbat Promotion avaient souhaité adosser la société à un acteur majeur de la promotion immobilière en France, lequel entend conserver la marque afin de la pérenniser et de la développer.

### **2. Perspectives 2022**

Le groupe URBAT continue de développer son activité sur son territoire historique, l'objectif étant de poursuivre l'amélioration sa rentabilité financière, dont le taux de marge moyen des opérations est attendu à plus de 6% en 2022. Ce que confirme les éléments du premier trimestre 2022. Avec un chiffre d'affaires consolidé de 24 M€ au premier trimestre 2022 identique à celui du premier trimestre 2021, le taux de marge nette ressort à 7% à fin mars 2022 contre 6% fin mars 2021.

L'appui financier de VINCI Immobilier va permettre au groupe URBAT de développer son activité et sa marque en périphérie des grandes métropoles, notamment Lyon et Paris où la demande de logements à prix abordables est très forte.

### **3. ACTIONNARIAT ET GOUVERNANCE DE L'ENTREPRISE**

---

Le changement d'actionnariat le 15 janvier 2021 a nécessité une refonte des statuts et depuis le 29 avril 2021, la gouvernance de la société a évolué comme il est indiqué ci-après.

Le 15 janvier 2021 la société VINCI IMMOBILIER est devenue actionnaire unique d'URBAT.

Le 29 avril 2021 suite au changement d'actionnariat l'associé unique a modifié les statuts intégrant de nouvelles modalités et conditions de gestion de la société qu'il souhaite mettre en œuvre.

---

L'actionnaire a procédé à la nomination de Messieurs Olivier DE LA ROUSSIERE, Bruno DERVILLE et Philippe MUSIALEK en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de trois années prenant fin à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 12 2023.

Le même jour le Conseil de Surveillance a dû faire des changements des statuts pris acte de la cessation des fonctions de plein droit des membres du Directoire et de Directeur Général, fonctions non reprises dans les nouveaux statuts, nommé Monsieur Olivier de la ROUSSIERE Président du Conseil de Surveillance et enfin nommé Jean Christophe LAURENT en qualité de Président pour une durée de trois années.

Depuis le 29 avril 2021, le Conseil de surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la société. Il peut à tout moment procéder aux vérifications et contrôles qu'il juge nécessaire et chaque membre du Conseil de surveillance peut demander au président du Conseil de surveillance et au Président de la société tout document qu'il jugerait nécessaire pour l'exercice de ses fonctions. L'article 12 et l'article 13-2 détaille l'organisation du Conseil de Surveillance et ses pouvoirs.

Composition du Conseil de surveillance à la date du rapport :

- M. Olivier ROULLEAU de la ROUSSIERE : Président et Membre du Conseil de Surveillance
- M. Bruno DERVILLE : Membre du Conseil de Surveillance
- Monsieur Philippe MUSIALEK : Membre du Conseil de Surveillance

Depuis le 29 avril 2021, Jean Christophe LAURENT est Président de la société.

Les nouveaux statuts ne prévoient pas d'autres organes sociaux.

### **4. EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE**

---

La situation sanitaire non encore stabilisée, n'est plus un facteur de risque majeur sur 2022. Les impacts dans années antérieures liés au COVID 19 ont été intégrés dans les marges des programmes en cours.

Le groupe est cependant susceptible de devoir faire faces aux effets des incertitudes économiques (notamment en matière d'inflation) ou géopolitique (notamment en ce qui concerne la crise ukrainienne).

Eu égard à ces mesures et à la situation de l'entreprise à la date de l'arrêté des comptes, le Groupe URBAT estime que la poursuite de son exploitation n'est pas remise en cause et l'ensemble des éléments composants l'actifs de la société n'a pas entraîné de dépréciation complémentaire à celles déjà constatées.

## **5. ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT**

---

Eu égard à l'article L 232-1 du Code de commerce, nous vous informons que la Société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

## **6. EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE ET PERSPECTIVES D'AVENIR**

---

Les taux d'emprunt sont toujours favorables pour nos acquéreurs, malgré un resserrement des conditions annoncées.

L'entrée de la SAS VINCI IMMOBILIER va permettre le développement du modèle URBAT dans les régions en forte croissance démographique, tout en conservant les spécificités de la Société : la marque, le process, et le professionnalisme.

Les incertitudes économiques et géopolitiques et leurs conséquences à moyen terme sont, à ce stade, difficiles à apprécier.

## **7. FILIALES ET PARTICIPATIONS**

---

La société URBAT PROMOTION est une société qui prend des participations majoritaires dans des sociétés civiles et commerciales réalisant des programmes immobiliers de logements et de bureaux et rendant à ses filiales des services par la facturation d'honoraires (étude et réalisation des programmes, commercialisation des programmes, gestion...).

## 8. PRISES DE PARTICIPATIONS OU PRISE DE CONTROLE

Au cours de l'exercice écoulé, notre Société a créé 9 sociétés de construction vente. Ces nouvelles sociétés sont détenues directement et indirectement en totalité :

| Dénomination                       | N° Siren    | % de détention |
|------------------------------------|-------------|----------------|
| URBAT ICADE PERPIGNAN              | 877 909 341 | 50%            |
| 60 RUE ANTONIN PERRIN VILLEURBANNE | 894 537 869 | 99%            |
| RUE SAINTE MARGUERITE SIMANDRES    | 898 849 849 | 99%            |
| FONTVIEILLE COGOLIN                | 898 617 949 | 99%            |
| 91 ROUTE DE LYON AVIGNON           | 898 614 102 | 99%            |
| RUE EISENHOWER AVIGNON             | 898 712 211 | 99%            |
| ADJUDANT HOURCADE CUERS            | 898 565 817 | 99%            |
| RUE DES GORDES SIMANDRES           | 899 922 934 | 99%            |
| NIMES RONZAS                       | 900 483 512 | 99%            |

## 9. LIQUIDATION / TUP / CESSIION DE PARTICIPATIONS

Au cours de l'exercice écoulé, notre Société a liquidé/tuppé ou cédé (\*) 27 sociétés de construction vente :

| Dénomination                            | N° Siren    | % de détention |
|---|-------------|----------------|
| CHEMIN DES MOUISSEQUES LA SEYNE SUR MER | 837 701 259 | 99%            |
| RUE DE LA CREDENCE MARSEILLE            | 837 683 507 | 99%            |
| LOTS 20 ET 21 MALBOSC (*)               | 447 759 598 | 80%            |
| 72 BD MIREILLE LAUZE                    | 451 916 605 | 100%           |
| LES HAUTS DE LA BLANCARDE               | 440 167 146 | 100%           |
| VILLAGE ESCALQUENS                      | 493 047 021 | 85%            |
| AVENUE JULES JULIEN                     | 752 976 746 | 99%            |
| PARVIS DES OLIVIERS                     | 754 044 519 | 99%            |
| RUE REGUELONGUE                         | 754 044 600 | 99%            |
| CÔTEAUX ALBERA-MAS ROUS                 | 529 591 026 | 99%            |
| AVENUE DE FRONTON                       | 533 804 993 | 99%            |
| LE MAS D'INGRIL                         | 535 270 516 | 99%            |
| DOMAINE DE GASCOGNE                     | 539 698 431 | 99%            |
| CHEMIN DU MARBRE NOIR AIX EN PROVENCE   | 843 612 623 | 99%            |
| RUE LIEUTENANT LEANDRI TOULON           | 848 376 158 | 99%            |
| CHATEAUBANNE 3                          | 790 833 362 | 99%            |
| IMPASSE DES VIOLETTES CUGNAUX           | 830 105 177 | 99%            |
| LE CIGALON                              | 803 204 064 | 99%            |
| LES HAUTS DU PARC                       | 804 728 798 | 99%            |
| CARRE SAINT JEAN                        | 807 632 450 | 99%            |
| AVENUE GEORGES FRECHE                   | 809 524 671 | 99%            |
| BOULEVARD DU 11 NOVEMBRE-TOULON         | 809 613 417 | 99%            |
| 20 RUE ALFRED DE MUSSET TOULON          | 813 542 446 | 99%            |
| AVENUE DES AIGUIERS SOLLIES-PONT        | 815 409 295 | 99%            |
| COTE 7 EME                              | 793 467 499 | 99%            |
| SIX FOURS VILLAGE                       | 797 778 883 | 99%            |
| CHEMIN DE GAILLARDIE TOULOUSE           | 879 042 661 | 99%            |

(\*) la société LOTS 20 ET 21 MALBOSC a fait l'objet d'une cession de parts le 15 01 2021

## 10. ACTIVITE DES FILIALES ET PARTICIPATION

La société URBAT PROMOTION n'établit pas de comptes consolidés car son sous-groupe est placé sous le contrôle d'une personne morale française qui l'inclus dans ses comptes consolidés comme prévu à l'article L 233-17 du code de commerce, dans le respect des conditions prévues à l'article R 233-15 de ce même code.

Au 31/12/2021, la société URBAT PROMOTION est intégrée dans les comptes de VINCI SA.

A titre d'information, il est communiqué le chiffre d'affaires et le résultat net de chaque filiale et participation au titre de l'exercice 2021.

| Dénomination                             | N° Siren    | % de détention | Chiffre d'affaires HT | Résultat net |
|--|-------------|----------------|-----------------------|--------------|
| DOMAISON FRERES                          | 463 800 565 | 100%           | 240 136               | -55 032      |
| 203 RUE DES CAMOIN                       | 822 267 555 | 99%            | -190 416              | 75 835       |
| URBAT ET CIE                             | 309 541 779 | 100%           | 350 000               | -204 945     |
| AV DU 8 MAI 1945 LA CRAU                 | 829 948 421 | 99%            | 3 632 201             | -26 217      |
| 216 AVENUE DE LODEVE MONTPELLIER         | 829 718 410 | 99%            | 22 822                | 119 670      |
| 69 RUE LIANDIER MARSEILLE                | 829 948 397 | 99%            | 0                     | -7 632       |
| GAUDRADE PUGET SUR ARGENS                | 821 662 806 | 99%            | 696 083               | 111 915      |
| ZAC OVALIE MONTPELLIER                   | 822 679 213 | 99%            | 0                     | 140 889      |
| SALETTES MANSET CASTANET TOLOSANS        | 823 273 099 | 99%            | 274 996               | 28 508       |
| SAINT LAZARE FONCIER                     | 801 204 363 | 99%            | 0                     | -29 211      |
| AVENUE RAYNAUD SIX FOURS                 | 832 046 460 | 99%            | 4 850 173             | 304 507      |
| LE PLAN DU CASTELLET                     | 812 454 585 | 99%            | 1 975 717             | 394 274      |
| 45 BOULEVARD GILLIBERT MARSEILLE         | 813 542 743 | 99%            | 4 828 422             | 587 360      |
| ST EXUPERY LA SEYNE SUR MER              | 814 381 000 | 99%            | 0                     | 257 466      |
| RUE JEAN BOUIN MARTIGUES                 | 843 620 709 | 99%            | 8 286 383             | 235 072      |
| ALLEE DU BON ACCUEIL MONTPELLIER         | 843 892 837 | 99%            | 7 051                 | -273 924     |
| AVENUE ARISTIDE BRIAND TOULOUSE          | 837 684 075 | 99%            | 5 024 026             | 121 215      |
| AVENUE DES ALLIES ROQUEVAIRE             | 841 048 085 | 99%            | 5 559                 | 48 517       |
| AVENUE JOSEPH GASQUET 2 TOULON           | 839 833 654 | 99%            | 6 082                 | -139 826     |
| AVENUE WILLAM BOOTH MARSEILLE            | 817 406 507 | 99%            | 0                     | 11 038       |
| CROIX DE LAVIT MONTPELLIER               | 817 483 597 | 99%            | 1 100 925             | 16 385       |
| RUE DE LA REPUBLIQUE SIX FOURS           | 819 023 763 | 99%            | 0                     | 70 040       |
| RUE PROFESSEUR TEDENAT-MONTPELLIER       | 820 238 335 | 99%            | 8 071 741             | 502 137      |
| RUE PREVOT D'AUGIER SETE                 | 821 847 373 | 99%            | 8 791                 | -565 512     |
| CHARLES DE GAULLE LE PONTET              | 829 718 345 | 99%            | 0                     | 86 075       |
| 105 ROUTE DE LYON AVIGNON                | 823 340 831 | 99%            | 0                     | 125 000      |
| FERDINAND DE LESSEPS AIX                 | 823 828 561 | 99%            | 4 851 494             | 818 323      |
| MONTEE SAINT ROCH COGOLIN                | 824 061 394 | 99%            | 0                     | 37 132       |
| RUE DHUODA NIMES                         | 824 452 106 | 99%            | 3 644 616             | 326 158      |
| CAMP LOUNG LA SALVETAT ST GILLES         | 825 014 756 | 99%            | 140 000               | 87 117       |
| HENRI BARBUSSE LA SEYNE SUR MER          | 831 304 803 | 99%            | 42 379                | -203 966     |
| IMPASSE DES SALVIAS                      | 827 681 909 | 99%            | 2 847 264             | 159 352      |
| UP IMMO                                  | 814 746 616 | 100%           | 0                     | -22 169      |
| SNC AVENUE GREGORY PERPIGNAN             | 831 881 131 | 99%            | 7 108 237             | 423 333      |
| IMPASSE DE LA CHARBONNIERE TOULOUSE      | 828 893 354 | 99%            | 170 528               | 53 207       |
| FREDERIC MISTRAL ISTRES                  | 832 046 577 | 99%            | 2 605 579             | -163 538     |
| RUE DES JARDINS OULLINS                  | 829 107 572 | 99%            | 0                     | 114 797      |
| AVENUE JEAN MOULIN VITROLLES             | 832 877 328 | 99%            | 0                     | 29 583       |
| BOULEVARD GUEY MARSEILLE                 | 832 907 067 | 99%            | 228 746               | 4 075        |
| RUE LOUIS PLANA TOULOUSE                 | 834 046 831 | 99%            | 231 617               | 47 831       |
| AV GEN. LECLERC VILLENEUVE LES AVIGNON   | 834 139 362 | 99%            | 438 069               | 155 481      |
| AVENUE DE GASCOGNE TOURNEFEUILLE         | 834 070 575 | 99%            | 2 493 966             | 102 971      |
| RUE DU STADE CUGNAUX                     | 837 702 745 | 99%            | 15 258                | -121 741     |
| AVENUE DE NICE GARDANNE                  | 837 690 700 | 99%            | 9 275 478             | 223 481      |
| 80 RUE ANTONIN PERRIN VILLEURBANNE       | 843 829 573 | 99%            | 5 111 793             | 678 429      |
| TOULOUSE CHEMIN DE SAINT AMAND           | 812 453 709 | 99%            | 0                     | 13 198       |
| AVENUE DES SOUSPIROUS AVIGNON            | 843 513 342 | 99%            | 11 469 885            | 1 302 522    |
| AV VINCENT PICAREAU-SIX FOURS LES PLAGES | 839 835 899 | 99%            | 7 434 981             | 350 721      |
| DOMAINE D'OPPIDA LA CLAUVADE CUERS       | 839 842 465 | 99%            | 3 240 107             | 257 499      |
| AV. JUSTICE DE CASTELNAU MONTPELLIER     | 847 953 544 | 99%            | 8 371                 | -79 723      |
| BOULEVARD PRAT ISTRES                    | 820 241 107 | 99%            | 0                     | -10 425      |
| RUE MARIUS BERLIET LYON                  | 819 986 357 | 99%            | 0                     | -47 859      |
| AMARYLLIS BD DES FAUVETTES               | 843 513 714 | 99%            | 10 804                | -718 050     |

|                                       |             |     |           |          |
|---------------------------------------|-------------|-----|-----------|----------|
| SNC RUE DE LANTISSARGUES MONTPELLIER  | 849 499 108 | 99% | 5 439     | -266 941 |
| AVENUE MARCEAU 2 TOULON               | 848 360 277 | 99% | 0         | -140 487 |
| 199 CHEMIN DE FIRMIS TOULOUSE         | 850 986 662 | 99% | 9 130     | -240 251 |
| ZAC ANDROMEDE ILOT 50                 | 852 653 898 | 99% | 8 645     | -217 130 |
| ESPACE CONCORDE                       | 478 613 839 | 99% | 0         | -993     |
| LA TOUR SAINTE                        | 482 268 174 | 99% | 0         | -3 531   |
| LES EBENISTES                         | 480 879 238 | 99% | 0         | -281     |
| PRES ARENES                           | 493 133 318 | 99% | 0         | 14 646   |
| RUE SAINT GABRIEL                     | 494 075 286 | 99% | 0         | -58 463  |
| TREVILLE                              | 500 836 846 | 99% | 0         | -8 761   |
| BOULEVARD SAINT JEAN                  | 504 705 336 | 99% | 0         | -2 293   |
| JARDINS D'Espagne                     | 504 621 319 | 99% | 0         | 3 152    |
| COTE SUD                              | 752 651 638 | 99% | 0         | -3 373   |
| VIA DOMITIA                           | 750 100 232 | 99% | 0         | 9 611    |
| LE CLOS ST BARNABE                    | 518 302 385 | 99% | 0         | -20 432  |
| LES JARDINS DE MONTOLIVET             | 519 447 759 | 99% | 0         | -155     |
| AVENUE DE LA CROIX ROUGE              | 521 280 867 | 99% | 0         | -5 449   |
| ESSENCIA                              | 523 057 743 | 99% | 0         | -509     |
| LES TERRASSES DE L'HIPPODROME         | 533 755 195 | 99% | 0         | 25 622   |
| LE CLOS FLEURI                        | 533 805 644 | 99% | 0         | -16 504  |
| LES COTEAUX DU PAS REDON              | 537 511 412 | 99% | 0         | 36 256   |
| VALLON DES CAILLOLS                   | 534 228 168 | 99% | 0         | 3 500    |
| LES RESTANQUES                        | 537 513 277 | 99% | 0         | -1 774   |
| RUE TOLSTOI                           | 539 407 213 | 99% | 0         | 1 592    |
| NOUVELLE VAGUE LES ANGLES             | 817 408 586 | 99% | 0         | 44 331   |
| CHEMIN PUJIBET TOULOUSE               | 817 483 522 | 99% | 0         | -2 428   |
| RUE DES BOUISSETTES MONTPELLIER       | 819 030 214 | 99% | 0         | -11 410  |
| RUE LATCHE BEAUZELLE                  | 821 641 065 | 99% | 0         | 38 367   |
| CAP MER LATTES                        | 824 459 049 | 99% | 0         | -68 691  |
| RAPHAEL PONSON                        | 837 700 889 | 99% | 0         | 1 308    |
| ROUTE DE STRASBOURG RILLIEUX LA PAPE  | 843 886 433 | 99% | 0         | 0        |
| TRAVERSE CHANTE PERDRIX MARSEILLE     | 850 991 415 | 99% | 0         | -126 233 |
| ROUTE DE MINES COGOLIN                | 849 707 500 | 99% | 163       | -126 442 |
| CHEMIN SAINTE BARBE DRAGUIGNAN        | 850 988 312 | 99% | 450       | -235 997 |
| AV MARCEL DELPRAT                     | 789 850 800 | 99% | 0         | -19 620  |
| CORNEBARRIEU                          | 790 262 711 | 99% | 1 747     | 21 993   |
| LE ROYAL AV ST LAZARE                 | 794 084 384 | 99% | 0         | 6 363    |
| AVENUE GENERAL DE GAULLE AGDE         | 834 070 690 | 99% | 0         | -8 640   |
| CLOS DES AVANTS MONTS                 | 799 674 866 | 99% | 5 833     | 53 730   |
| LES JARDINS DU METRO                  | 807 632 377 | 99% | 0         | 44 210   |
| LES TERRASSES DE RIMBAUD              | 808 529 671 | 99% | 0         | -17 842  |
| PORTE DU SUD-LATTES                   | 809 524 309 | 99% | 0         | -99 762  |
| 53 BD MARIUS RICHARD MARSEILLE        | 811 348 085 | 99% | 0         | -137 655 |
| MONTFAVET CLOS DE LA JARRETIERE       | 813 545 076 | 99% | 0         | -39 509  |
| FRONTIGNAN ZAC DES PIELLES LOT6AB     | 812 943 231 | 99% | 0         | -8 040   |
| 139 CHEMIN DE CROIX BENITE TOULOUSE   | 815 154 752 | 99% | 0         | 19 698   |
| LE VERGER RIMBAUD                     | 797 778 875 | 99% | 463 425   | 18 481   |
| COTE VILLAGE                          | 799 670 062 | 99% | 0         | -13 311  |
| REMPARTS ST MICHEL                    | 799 670 112 | 99% | 350 000   | -19 360  |
| RUE JB MARTINI VILLEFRANCHE SUR SAONE | 853 115 178 | 99% | 8 397     | -151 167 |
| VILLA MERMOZ                          | 533 755 153 | 99% | 0         | 23 453   |
| CHEMIN DE LANUSSE TOULOUSE            | 881 113 047 | 99% | 0         | -71 311  |
| URBAT RHONE ALPES                     | 879 697 522 | 99% | 0         | -70 533  |
| IMPASSE DE LA PEROUSSE                | 882 022 261 | 99% | 0         | 0        |
| RUE DE L'ABATOIR NIMES                | 882 021 371 | 99% | 0         | -101 839 |
| VENISSIEUX RUE LANGEVIN               | 885 387 530 | 99% | 0         | -83 220  |
| RUE CASSEYROLS MONTPELLIER            | 885 163 204 | 99% | 3 750     | -251 158 |
| MOURRE DE LAURETTE LES ANGLES         | 882 023 468 | 99% | 0         | -148 118 |
| URBAT GRAND SUD                       | 892 128 463 | 99% | 0         | -123 584 |
| AVENUE DES POILUS MARSEILLE           | 891 190 670 | 99% | 0         | -99 233  |
| SERRAT D'EN VAQUER PERPIGNAN          | 891 015 323 | 99% | 0         | -58 321  |
| TRANSVAAL MARSEILLE                   | 891 200 750 | 99% | 0         | 0        |
| ST BARNABE                            | 822 586 137 | 50% | 0         | -24 556  |
| PEYRE PLANTADE                        | 433 081 874 | 50% | ND        | ND       |
| BOULEVARD DU COMMANDEUR               | 433 970 837 | 50% | ND        | ND       |
| LES JARDINS DE LA LIRONDE             | 447 483 744 | 50% | ND        | ND       |
| URBAT ICADE PERPIGNAN                 | 877 909 341 | 50% | 6 163 378 | 796 385  |
| SNC JEAN MERCY VENISSIEUX             | 892 653 387 | 99% | 0         | -206     |
| 60 RUE ANTONIN PERRIN VILLEURBAN      | 894 537 869 | 99% | 0         | -49 256  |
| SCCV RUE SAINTE MARGUERITE SIMANDRES  | 898 849 849 | 99% | 0         | 0        |
| FONTVIEILLE COGOLIN                   | 898 617 949 | 99% | 0         | 0        |

|                           |             |     |   |         |
|---------------------------|-------------|-----|---|---------|
| 91 ROUTE DE LYON AVIGNON  | 898 614 102 | 99% | 0 | -22 019 |
| AVENUE EISENHOWER AVIGNON | 898 712 211 | 99% | 0 | 0       |
| ADJUDANT HOURCADE CUERS   | 898 565 817 | 99% | 0 | 0       |
| RUE DES GORDES SIMANDRES  | 899 922 934 | 99% | 0 | -38 785 |
| NIMES RONZAS              | 900 483 512 | 99% | 0 | -22 146 |

## 11. PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

---

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Le bilan et le compte de résultat de l'exercice figurent en annexe.

## 12. RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

---

### **1. Chiffre d'affaires et Résultat d'exploitation**

Le chiffre d'affaires H.T. s'est élevé à 18.035.211 euros contre 14.719.269 euros au titre de l'exercice précédent, soit une hausse de +22,5%.

Ce chiffre d'affaires correspond principalement aux honoraires de commercialisation, de gestion, de Maitrise d'œuvre d'exécution et de pilotage des opérations de promotion immobilière.

La hausse d'honoraires en 2021 est principalement liée à un meilleur avancement des opérations, tant au niveau des obtentions permis de construire et de l'avancement des chantiers que de leur commercialisation. Les périodes de confinement 2020 avaient impactées négativement le volume des actes signés et les plannings des opérations (dépôts de pièces pour signer les VEFA et démarrage des travaux différés).

Les autres produits s'élèvent à 646.495 euros contre 565 036 euros au titre de l'exercice précédent.

Le total des produits d'exploitation s'élève à 18.681.706 euros. Il s'élevait au 31 décembre 2020 à 15.284.305 euros.

### **Charges d'exploitation**

Les charges d'exploitation se sont élevées à 18.866.197 euros (hors charges supportées pour le compte des programmes) et 19.715.602 euros contre 18.139.363 euros au titre de l'exercice précédent.

Les autres achats et charges externes d'exploitation (y compris charges supportées pour le compte des programmes) sont contenus sur l'exercice à 6.136.045 euros contre 6.319.691 euros au 31 décembre 2020.

Le montant des traitements et salaires progresse à 8.534.987 euros contre 7.604.772 euros au titre de l'exercice précédent. L'effectif moyen du personnel est de 158 salariés dont 19 apprentis. Il était de 145 salariés sur 2020, dont 7 apprentis.

Le montant des charges sociales s'élève à 3.384.753 euros contre 3.326.966 euros au titre de l'exercice précédent.

### **Résultat d'exploitation**

Le résultat d'exploitation (avant pertes supportés pour le compte des programmes) ressort à -184.490 euros, et à -1.033.895 euros après pertes supportées pour le compte des programmes, contre -2.855.059 euros au titre de l'exercice précédent.

### **2. Résultat financier et résultat courant avant impôt**

Le résultat financier s'élève au titre de l'exercice à 2.136.122 euros contre 5.431.098 euros au titre de l'exercice précédent.

Soit une baisse de 3.294.976 € (-60%), principalement liée au changement de méthode comptable de reconnaissance des résultats des sociétés de promotion immobilière de la méthode de l'avancement à l'achèvement qui a pour conséquence de différer les résultats. La reconnaissance des résultats se fait non plus au fur-et-à-mesure des actes et de la construction, mais à la livraison des opérations.

Le résultat courant avant impôt de l'exercice ressort en baisse de 57% à 1.102.277 euros contre 2.576.039 euros pour l'exercice précédent.

### **3. Résultat exceptionnel**

La société a constaté un résultat exceptionnel de -324 € pour 2021 contre 0 euros au titre de l'exercice précédent.

### **4. L'impôt**

L'impôt sur les bénéfices est de 321.445 euros sur l'exercice contre 430.382 euros au titre de l'exercice précédent. L'intégration fiscale a permis une économie d'impôt de 5.875 euros.

### **5. Résultat après impôt**

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 780.458 euros contre un bénéfice de 2.145.657 euros au titre de l'exercice précédent.

### **6. Total du Bilan**

Le total du Bilan ressort à 90.297.645 euros contre 89.406.452 euros au titre de l'exercice précédent.

La trésorerie disponible s'élève à 508.685 euros contre 10.651.274 euros en 2020, suite à la mise place d'une centralisation de trésorerie groupe, et d'une remontée de la trésorerie disponible au profit de VINCI IMMOBILIER de 23.400.000 € en fin d'exercice.

Les dettes fournisseurs s'élèvent à 554.916 euros au 31 décembre 2021 pour 1.108.432 euros au 31 décembre 2020.

### 13. AFFECTATION DU RESULTAT ET DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

---

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à **780.458 euros** de la manière suivante:

#### Origine

Résultat bénéficiaire de l'exercice : 780.458 €

#### Affectation

Au poste « Autres réserves », soit la somme de 780.458 €

Soit au total : 780.458 €

Le Conseil de Surveillance propose ensuite de procéder à la distribution d'un dividende de 14.971.560 euros de la manière suivante

#### Origine

« Autres réserves » 2020 30.314.798 €

Affectation résultat 2021 « Autres réserves » 780.458 €

Soit un total 31.095.256 €

#### Affectation

Distribution de dividendes 2022 14.971.560 €

« Autres réserves » après distribution 16.123.696 €

#### Rappel des dividendes distribués

Conformément à l'article 243 bis du Code général des impôts, il est précisé que les sommes distribuées à titre de dividendes, au titre des trois précédents exercices, ont été les suivantes :

| Exercices  | Revenus éligibles au PFU |                | Revenus non éligibles au PFU |
|------------|--------------------------|----------------|------------------------------|
|            | Dividendes               | Autres revenus |                              |
| 31/12/2020 | 0 €                      |                | 0 €                          |
| 31/12/2019 | 0 €                      |                | 0 €                          |
| 31/12/2018 | 0 €                      |                | 0 €                          |

#### 14. DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous signalons que les comptes de l'exercice écoulé prennent en charge une somme de 89.419 euros, correspondant à des dépenses non déductibles fiscalement au titre des amortissements des véhicules loués.

Par conséquent, l'impôt supporté en raison des dites dépenses et charges s'élève à 23.696 euros.

#### 15. INFORMATION SUR LES DELAIS DE PAIEMENT

|   | Article D.441 I.-1° : Factures reçues non réglées à la date de l'exercice dont le terme est échu |              |               |               |                  |         | Article D.441 I.-2° : Factures émises non réglées à la date de l'exercice dont le terme est échu |              |               |               |                  |           |
|---|--|--------------|---------------|---------------|------------------|---------|--|--------------|---------------|---------------|------------------|-----------|
|   | 0 jours  | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | 91 jours et plus | total   | 0 jours  | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | 91 jours et plus | total     |
| <b>(A) Tranche de retard de paiement</b>  |  |              |               |               |                  |         |  |              |               |               |                  |           |
| Nombre de factures concernées   |  |              |               |               |                  | 0       |  |              |               |               |                  | 0         |
|   | I/J  | H            | G             | F             | E                | H/G/F/E | I/J  | H            | G             | F             | E                | H/G/F/E   |
| Montant total des factures concernées TTC   | 388 060  | 12 378       | 3 575         | 1 074         | 39 523           | 56 550  | 3 202 912  | 1 151 665    | 458 898       | 438 542       | 2 770 639        | 4 819 744 |
| Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice   | 5%   | 0%           | 0%            | 0%            | 1%               | 1%      |  |              |               |               |                  |           |
| Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice   |  |              |               |               |                  |         | 15%  | 5%           | 2%            | 2%            | 13%              | 22%       |
| <b>(B) Factures exclues du (A) relatives à la dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>                                  |  |              |               |               |                  |         |  |              |               |               |                  |           |
| Nombre de factures exclues  | Néant  |              |               |               |                  |         | Néant  |              |               |               |                  |           |
| Montant des factures exclues  | Néant  |              |               |               |                  |         | Néant  |              |               |               |                  |           |
| <b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - Article 441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)</b> |  |              |               |               |                  |         |  |              |               |               |                  |           |
| Délais de paiement utilisés pour le calcul des intérêts de paiement   | Délais contractuels : 10 du mois M+1   |              |               |               |                  |         | Délais légaux : 45 jour fin de mois  |              |               |               |                  |           |

#### 16. CONTROLE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Nous allons vous donner lecture du rapport sur les comptes annuels de vos Commissaires aux comptes.

#### 17. SITUATION DES MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Aucune décision n'est à prendre concernant les mandats les membres du Conseil de Surveillance.

#### 18. SITUATION MANDAT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Aucune décision n'est à prendre concernant les mandats des Commissaires aux comptes.

## 19. CONVENTIONS REGLEMENTEES

---

Conformément aux dispositions de l'article L227- 10 du code de commerce les conventions réglementées intervenues au cours de l'exercice écoulé seront portées au registre des décisions de l'associé unique.

## 20. PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

---

Les facteurs de risque peuvent influencer son activité, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives :

### Risques liés à l'environnement économique

Le Groupe exerçant son activité dans le domaine de la promotion immobilière, est exposé à une dégradation de l'environnement conjoncturel de l'immobilier d'habitation en France, et plus généralement à la dégradation de l'économie générale compte tenu de la crise sanitaire mondiale et du contexte géopolitique

### Risques liés aux taux d'intérêt

Les activités de promotion immobilière du Groupe peuvent être influencées par le niveau des taux d'intérêt. Ces activités bénéficient actuellement d'un environnement toujours favorable caractérisé par des taux d'intérêt bas. Une augmentation significative des taux d'intérêt ou un renforcement de la tendance récente au durcissement des conditions d'octroi de prêt des banques diminuent le niveau de demande pour des logements neufs tant pour les propriétaires occupants que pour les investisseurs, et donc peuvent affecter le résultat du Groupe.

### Risques liés à la réglementation applicable

D'une manière générale, le Groupe est attentif à l'évolution de la réglementation applicable à son secteur d'activité et notamment pour le secteur immobilier les réglementations applicables en matière d'urbanisme, les normes de construction et protection des acquéreurs.

### Risques liés aux délais d'obtention des Autorisations Administratives

Le Groupe a noté depuis plusieurs exercices le rallongement des délais d'instruction des permis de construire, dû notamment à la mise en place d'une phase d'accord préalable sur le projet.

Si cette tendance venait à augmenter, elle constituerait un frein économique important compte tenu de l'allongement des délais de réalisation des programmes.

### Risques liés au recours sur permis de construire

Le Groupe a noté depuis plusieurs exercices une recrudescence des recours contre les permis de construire qui constitue un frein dans la réalisation des programmes.

### **21. AUTORISATION DE CAUTIONS, AVALS ET AUTRES GARANTIES**

---

A la clôture de l'exercice au 31 décembre 2021, le montant des encours concernant les cautions dédit sur les terrains s'élevait à 2.974.151 euros contre 2.280.143 euros l'exercice précédent.

Le montant des garanties données (caution solidaire) s'élevait à 338.159 euros. Ces cautions ont été données dans le cadre de financement d'opérations pour lesquelles URBAT PROMOTION s'est porté caution solidaire de la structure support de programme.

### **23. SUCCURSALES**

---

A la clôture de l'exercice au 31 décembre 2021, il n'y a aucune succursale au sein de la société.

Fait à Montpellier  
Le 05 avril 2022

**Le Président  
Jean-Christophe LAURENT**



**URBAT PROMOTION**  
Société par actions simplifiée  
Au capital de 40.167.600 euros  
Résidence Oxygène-1401 Avenue du Mondial 98  
CS 68214 - 34 965 Montpellier Cedex 2  
352 588 727 RCS Montpellier

**PROCES-VERBAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE  
DU 11 AVRIL 2022**

L'an deux-mille-vingt et deux  
Le onze avril  
A seize heures trente.

Le Conseil de surveillance s'est réuni, au siège social, sur convocation de son Président.

Sont présents :

- Monsieur Olivier ROULLEAU de la ROUSSIERE
- Monsieur Philippe MUSIALEK

Madame Virginie LEROY absente est excusée

Madame Carole DEMIROZ invitée est désignée secrétaire.

Sont présents sans droit de vote Monsieur Jean-Christophe LAURENT Président de la Société, Madame Sylvie GAUTIER Directeur Général, Monsieur Alain DURAND Directeur Général Adjoint.

Sont présents Monsieur Mathieu CLEMENT pour le cabinet MENON ET ASSOCIES et Monsieur Geoffrey MORISSON pour le cabinet KPMG AUDIT SUD EST.

En conséquence, le Président du Conseil de surveillance constate que les membres du Conseil de surveillance présents réunissent la moitié au moins des membres en fonction et que ledit conseil peut valablement délibérer.

Puis, le Président rappelle que le Conseil de surveillance est appelé à délibérer sur les questions figurant à l'ordre du jour suivant :

- examen des comptes annuels des rapports du Président
- proposition d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ;
- autorisation des conventions réglementées ;
- autorisation des cautions, avals et garanties ;
- modification de la rémunération des membres du Comité de Direction
- questions diverses.

Le Président donne la parole au Conseil de surveillance qui présente les comptes sociaux et donne lecture du rapport de gestion.

La parole est donnée aux Commissaires aux Comptes puis il est indiqué que les représentants du Conseil Social et Economique n'ont pas émis de remarques suite à la présentation des comptes qui leur a été faite.

Un point est également fait sur les conventions réglementées.

## **COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021**

Le Président rappelle que le Président a communiqué au Conseil de surveillance, dans les délais légaux, les comptes annuels, le rapport de gestion du groupe de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Il précise que le Président a également transmis au Conseil de surveillance le texte des projets de résolutions qui seront soumises à l'associé unique consulté ce jour.

Le Conseil de surveillance procède à l'examen des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et du rapport de gestion du Président.

Après en avoir délibéré, le Conseil de surveillance arrête ensuite les termes du rapport qui sera présenté à l'actionnaire unique

Il approuve également l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions qui lui seront soumis.

Les observations qui seraient présentées sur les comptes par le Comité social et économique seront consignées dans le procès-verbal des délibérations dudit Comité social et économique dont lecture sera donnée à l'actionnaire unique.

## **PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT**

Le Conseil de surveillance, après avoir pris connaissance des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et du rapport du Président, propose d'affecter le résultat de l'exercice, s'élevant à 780.458 euros de la manière suivante :

### Origine

Résultat bénéficiaire de l'exercice : 780.458 €

### Affectation

Au poste « Autres réserves », soit la somme de 780.458 €

Soit au total : 780.458 €

Le Conseil de Surveillance propose ensuite de procéder à la distribution d'un dividende de 14.971.560 euros de la manière suivante

### Origine

« Autres réserves » 2020 30.314.798 €

Affectation résultat 2021 « Autres réserves » 780.458 €

Soit un total 31.095.256 €

### Affectation

Distribution de dividendes 2022 14.971.560 €

« Autres réserves » après distribution 16.123.696 €

### Rappel des dividendes distribués

Conformément à l'article 243 bis du Code général des impôts, il est précisé que les sommes distribuées à titre de dividendes, au titre des trois précédents exercices, ont été les suivantes :

| Exercices  | Revenus éligibles au PFU |                | Revenus non éligibles au PFU |
|------------|--------------------------|----------------|------------------------------|
|            | Dividendes               | Autres revenus |                              |
| 31/12/2020 | 0 €                      |                | 0 €                          |
| 31/12/2019 | 0 €                      |                | 0 €                          |
| 31/12/2018 | 0 €                      |                | 0 €                          |

## AUTORISATION DES CONVENTIONS REGLEMENTEES

I. Le Président indique que la convention suivante relevant de l'article L227-10 du Code de commerce a été tacitement renouvelée au titre de l'exercice écoulé :

### 1. Une convention de compte courant avec la SAS VINCI IMMOBILIER

**Personne concernée :** la SAS VINCI IMMOBILIER détenant plus de 10% du capital, membre du Directoire et du Comité financier de la société lors de l'exercice 2020 et actionnaire unique à ce jour

**Nature de la convention :** Convention de compte courant d'associé.

Cette convention a été conclue le 15 janvier 2019.

**Modalité :** Au titre de l'année 2021 les intérêts remboursés ont atteint le montant de 24 314 € porté en compte courant.

II. Le Président déclare qu'au cours de l'exercice écoulé, deux conventions ont donné lieu à la procédure prévue aux articles L 227-10 et s. du Code de commerce.

### 1. Une convention d'assistance et de prestations de service

**Personne concernée :** la SAS VINCI IMMOBILIER détenant plus de 10% du capital, membre du Conseil de surveillance du Comité financier de la société lors de l'exercice 2020 et actionnaire unique à ce jour

**Nature de la convention :** convention d'assistance et de prestations conclue le 28 février 2021 conclue avec Vinci Immobilier et Vinci Immobilier Promotion prenant effet au 1<sup>er</sup> janvier 2021 conclue pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction

**Modalités :** VI est rémunéré 0,05% du CA HT trimestriel consolidé en mode proportionnel facturé par trimestre échu

VIP est rémunéré 0,15% du CA HT trimestriel consolidé en mode proportionnel facturé par trimestre échu

Au titre de cette convention, la SAS VINCI IMMOBILIER a facturé à la SAS URBAT PROMOTION au titre de l'exercice 2021 la somme de 459 699 euros Hors Taxes.

## **2. une convention de mise à disposition de personnel conformément aux dispositions des articles L 8241-1 et L 8241-2 du Code du Travail**

**Personne concernée :** la SAS VINCI IMMOBILIER détenant plus de 10% du capital, membre Conseil de surveillance et du Comité financier de la société lors de l'exercice 2020 et actionnaire unique à ce jour

**Nature de la convention :** une convention de mise à disposition de personnel en la personne de Jean-Christophe LAURENT du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 28 avril 2021 a été conclue le 4 janvier 2021 puis une convention a été conclue le 29 avril 2021 pour une mise à disposition du 29 avril 2021 au 31 décembre 2021

**Modalités :** remboursement à prix coûtant des salaires et gratifications, cotisations et contributions sociales y afférentes et remboursements de frais professionnels selon facturation mensuelle

Au titre de cette convention, la SAS VINCI IMMOBILIER a facturé à la SAS URBAT PROMOTION au titre de l'exercice 2021 la somme de 406.487 euros Hors Taxes.

Le Conseil de surveillance autorise les Conventions réglementées présentées.

**II.** Le Président déclare que depuis le début du nouvel exercice les conventions suivantes relevant de l'article L 227-10 du Code de Commerce ont été tacitement renouvelés

### **1. Une convention de compte courant avec la SAS VINCI IMMOBILIER**

**Personne concernée :** la SAS VINCI IMMOBILIER détenant plus de 10% du capital, membre du Directoire et du Comité financier de la société lors de l'exercice 2020 et actionnaire unique à ce jour

**Nature de la convention :** Convention de compte courant d'associé.

Cette convention a été conclue le 15 janvier 2019.

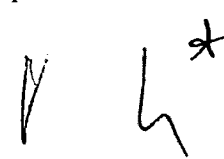
### **2. Une convention d'assistance et de prestations de service**

**Personne concernée :** la SAS VINCI IMMOBILIER détenant plus de 10% du capital, membre du Conseil de surveillance du Comité financier de la société lors de l'exercice 2020 et actionnaire unique à ce jour

**Nature de la convention :** convention d'assistance et de prestations conclue le 28 février 2021 conclue avec Vinci Immobilier et Vinci Immobilier Promotion prenant effet au 1<sup>er</sup> janvier 2021 conclue pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction

**Modalités :** VI est rémunéré 0,05% du CA HT trimestriel consolidé en mode proportionnel facturé par trimestre échu

VIP est rémunéré 0,15% du CA HT trimestriel consolidé en mode proportionnel facturé par trimestre échu



**II.** Le Président déclare que depuis le début du nouvel exercice la convention suivante relevant de l'article L 227-10 du Code de Commerce a donné lieu à la procédure prévue aux article L227-10 et s. du Code de Commerce

**Une convention de mise à disposition de personnel conformément aux dispositions des articles L 8241-1 et L 8241-2 du Code du Travail**

**Personne concernée :** la SAS VINCI IMMOBILIER détenant plus de 10% du capital, membre Conseil de surveillance et du Comité financier de la société lors de l'exercice 2020 et actionnaire unique à ce jour

**Nature de la convention :** une convention de mise à disposition de personnel en la personne de Jean-Christophe LAURENT du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 31 décembre 2022 a été conclue le 1<sup>er</sup> janvier 2022

**Modalités :** remboursement à prix coûtant des salaires et gratifications, cotisations et contributions sociales y afférentes et remboursements de frais professionnels selon facturation mensuelle

**AUTORISATION DES CAUTIONS, AVALS ET AUTRES GARANTIES**

Conformément aux dispositions de l'article 13 des statuts, le Conseil de surveillance autorise le Président, pour une durée qui expirera lors de l'assemblée appelée à se prononcer sur l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, à consentir au nom de la société des cautions, avals et garanties :

- dans la limite de 10.000.000 d'euros par engagement,
- et d'une durée ne pouvant excéder 15 ans.

Le montant global des engagements délivrés au titre de ces autorisations ne devra pas excéder 25.000.000 d'euros par an.

Il est précisé que ce plafond inclut le montant des cautions à consentir en remplacement du versement des indemnités d'immobilisation prévues dans les promesses de vente conclues au bénéfice de la société ou de l'une de ses filiales.

A la clôture de l'exercice au 31 décembre 2021, le montant des encours concernant les cautions dédit sur les terrains s'élevait à 2.974.151 euros.

Le montant des garanties données (caution solidaire) s'élevait à 338.159 euros, ces cautions ont été données dans le cadre de financement d'opérations pour lesquelles URBAT PROMOTION s'est porté caution solidaire de la structure support de programme.

**MODIFICATIONS REMUNERATION DES MEMBRES DU COMITE DE DIRECTION**

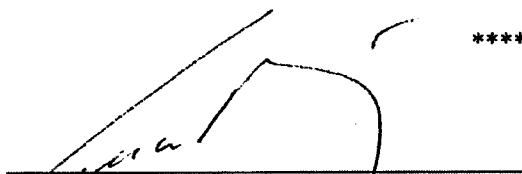
Conformément à l'article 13 2 point 9 des statuts, le Conseil de Surveillance, sur proposition du Président de la société, décide de modifier la rémunération des membres du comité de direction en

allouant une enveloppe de 26k€ pour augmentation de la rémunération fixe brute annuelle de façon rétroactive à compter du 01 janvier 2022.

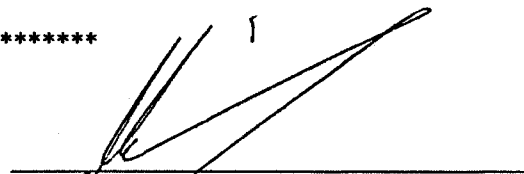
Il est précisé que la rémunération variable des membres du comité de direction est renouvelée et bénéficie à l'ensemble des membres du comité de direction le composant.

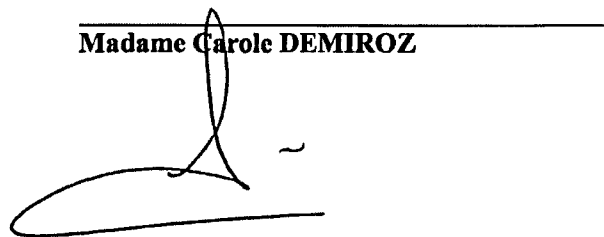
Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 17 heures.

Il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par les membres présents, et le Secrétaire de séance.

  
Monsieur Olivier ROULLEAU de la  
ROUSSIERE

\*\*\*\*\*

  
Monsieur Philippe MUSIALEK

  
Madame Carole DEMIROZ

**URBAT PROMOTION**  
**Société par actions simplifiée**  
**Au capital de 40.167.600 euros**  
**Résidence Oxygène-1401 Avenue du Mondial 98**  
**CS 68214 - 34 965 Montpellier Cedex 2**  
**352 588 727 RCS Montpellier**

---

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE**  
**EN DATE DU 11 AVRIL 2022**

---

L'an deux mille vingt et deux,  
Le onze avril,

Dans les locaux de la société URBAT à Montpellier (34965) Résidence Oxygène-1401 Avenue du Mondial 98

La soussignée,

La société VINCI IMMOBILIER, société par actions simplifiée au capital de 39 600 000 euros, dont le siège social est à Boulogne Billancourt (92100) – 59 rue Yves Kermen, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 722 026 226,

Représentée par Monsieur Olivier de la Roussière, Président,

Agissant en qualité de seul associé de la société URBAT PROMOTION dénommée en tête des présentes (ci-après la « Société »),

**APRES AVOIR EXPOSE QUE :**

Monsieur Jean-Christophe LAURENT, Président non associé, a établi et arrêté les comptes annuels (bilans, compte de résultats et annexe) de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et le rapport de gestion sur l'activité de la Société au cours de cette exercice.

L'associé unique a eu toutes les informations et tous documents nécessaires dans un délai suffisant pour délibérer en toute connaissance de cause sur l'ordre du jour précisé ci-après.

**A PRIS LES DECISIONS CI-APRES RELATIVES A L'ORDRE DU JOUR SUIVANT :**

- Approbation du rapport de gestion du Président et du rapport Commissaires aux comptes sur les comptes annuels - Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ;
- Quitus au Président ;
- Approbation des conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce ;
- Pouvoirs pour les formalités.

h

## PREMIERE DECISION

L'associé unique, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Président, et du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2021, approuve dans toutes leurs parties ces rapports et les opérations qui y sont visées.

L'associé unique **approuve** les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 tels qu'ils ont été présentés et qui se soldent par un bénéfice de 780.458 euros.

L'associé unique **approuve** le montant des dépenses non déductibles de l'impôt sur les sociétés, visées à l'article 39,4 du Code général des impôts, qui s'élève à 89.419 euros ainsi que l'impôt correspondant ressortant à 23.696 euros.

## DEUXIEME DECISION

L'associé unique, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Président, **décide** d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021, soit un bénéfice de s'élevant à **780.458 euros** de la manière suivante :

### Origine

Résultat bénéficiaire de l'exercice : 780.458 €

### Affectation

Au poste « Autres réserves », soit la somme de 780.458 €

Soit au total : 780.458 €

Le Conseil de Surveillance propose ensuite de procéder à la distribution d'un dividende de 14.971.560 euros de la manière suivante

### Origine

« Autres réserves » 2020 30.314.798 €

Affectation résultat 2021 « Autres réserves » 780.458 €

Soit un total 31.095.256 €

### Affectation

Distribution de dividendes 2022 14.971.560 €

« Autres réserves » après distribution 16.123.696 €

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, il est rappelé que les dividendes mis en distribution au titre des trois derniers exercices ont été les suivants :

| Exercices  | Revenus éligibles au PFU |                | Revenus non éligibles au PFU |
|------------|--------------------------|----------------|------------------------------|
|            | Dividendes               | Autres revenus |                              |
| 31/12/2020 | 0 €                      |                | 0 €                          |
| 31/12/2019 | 0 €                      |                | 0 €                          |
| 31/12/2018 | 0 €                      |                | 0 €                          |

### TROISIEME DECISION

En conséquence de l'approbation des décisions précédentes, l'associé unique donne au Président quitus de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

### QUATRIEME DECISION

Conformément aux dispositions de l'article L 227-10 du Code de commerce, la présente décision fait mention des conventions qui doivent être reportées sur le registre des décisions de l'associé unique :

- **Une convention de compte courant avec la SAS VINCI IMMOBILIER relevant de l'article L227-10 du Code de Commerce a été tacitement renouvelée** au titre de l'exercice écoulé

**Personne concernée :** la SAS VINCI IMMOBILIER détenant plus de 10% du capital, membre du Directoire et du Comité financier de la société lors de l'exercice 2020 et actionnaire unique à ce jour

**Nature de la convention :** Convention de compte courant d'associé.

Cette convention a été conclue le 15 janvier 2019.

- **Une convention d'assistance et de prestations de service a été conclue au cours de l'exercice écoulé**

**Personne concernée :** la SAS VINCI IMMOBILIER détenant plus de 10% du capital, membre du Conseil de surveillance du Comité financier de la société lors de l'exercice 2020 et actionnaire unique à ce jour

**Nature de la convention :** convention d'assistance et de prestations conclue le 28 février 2021 conclue avec Vinci Immobilier et Vinci Immobilier Promotion prenant effet au 1<sup>er</sup> janvier 2021 conclue pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction

**Modalités :** VI est rémunéré 0,05% du CA HT trimestriel consolidé en mode proportionnel facturé par trimestre échu

VIP est rémunéré 0,15% du CA HT trimestriel consolidé en mode proportionnel facturé par trimestre échu

- **Une convention de mise à disposition de personnel conformément aux dispositions des articles L 8241-1 et L 8241-2 du Code du Travail a été conclue au cours de l'exercice écoulé**

**Personne concernée :** la SAS VINCI IMMOBILIER détenant plus de 10% du capital, membre Conseil de surveillance et du Comité financier de la société lors de l'exercice 2020 et actionnaire unique à ce jour

**Nature de la convention :** une convention de mise à disposition de personnel en la personne de Jean-Christophe LAURENT du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 28 avril 2021 a été conclue le 4 janvier 2021 puis une convention a été conclue le 29 avril 2021 pour une mise à disposition du 29 avril 2021 au 31 décembre 2021

**Modalités :** remboursement à prix coûtant des salaires et gratifications, cotisations et contributions sociales y afférentes et remboursements de frais professionnels selon facturation mensuelle



## **CINQUIEME DECISION**

L'associé unique de la Société confère tous pouvoirs au porteur d'un original ou d'une copie certifiée conforme du présent acte sous seing privé en vue de l'accomplissement de toutes formalités légales requises.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture a été signé par l'associé unique également Président de la Société.

\*\*\*

**L'associé unique et Président**  
**VINCI IMMOBILIER**  
Représentée par Monsieur Olivier de la Roussière

