

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

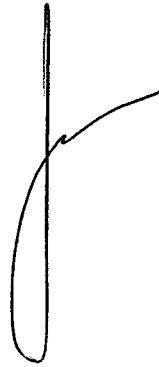
Ce dépôt a été enregistré le 20/10/2023 sous le numéro de dépôt 22536

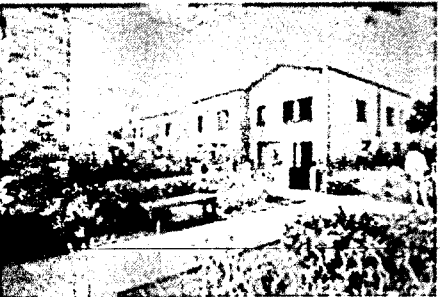
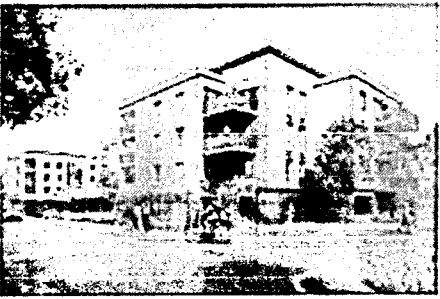
URBAT PROMOTION
Société par actions simplifiée
Au capital de 40.167.600 euros
Résidence Oxygène-1401 Avenue du Mondial 98
CS 68214 - 34 965 Montpellier Cedex 2
352 588 727 RCS Montpellier

COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022

Certifiés conformes par le Président

Certifiés conformes à l'original.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line that curves to the right and then loops back down.



SAS URBAT PROMOTION COMPTES ANNUELS



Exercice clos

Le 31 décembre 2022

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

La participation au capital de la société à 100% depuis janvier 2021 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.

Après une adaptation rapide à la crise sanitaire en 2020 et 2021, URBAT confirme sa capacité de résilience en s'adaptant à la forte hausse des coûts de construction de ses opérations par un pilotage fin de ses grilles de vente, afin de maintenir les marges à terminaison de ces dernières. Par ailleurs, URBAT a continué son développement sur le territoire, avec l'ouverture de deux nouvelles agences à Paris IDF, et Pau.

Dans ce contexte géopolitique et macroéconomique particulièrement perturbé, les performances financières de URBAT restent bénéficiaires en 2022. L'exercice 2022 marque la poursuite du redressement de la rentabilité financière d'URBAT PROMOTION et de ses projets immobiliers :

- Le résultat d'exploitation sur honoraires tend vers l'équilibre en 2022, dans la poursuite du redressement entrepris en 2021 ;
- Le résultat financier progresse, traduisant la restauration et consolidation des marges des opérations immobilières entreprises depuis 2020. 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 +5,4% en 2021 à +5,5% en 2022, malgré un environnement inflationniste défavorable sur les coûts de construction.

L'année 2022 a été également marquée par un travail de son positionnement stratégique produit à travers URBAT BLU, une démarche collective pour une entreprise différente, basée sur :

- Une architecture au service de la vie ;
- Des choix raisonnés, économes et frugaux ;
- Un parcours d'accession facilité.

Evènements postérieurs

Impacts de la situation inflationniste et des problèmes d'approvisionnement :

Conformément aux dispositions du PCG sur les informations à mentionner dans l'annexe, l'entreprise constate que la situation inflationniste 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 inflationniste de multiples façons (augmentation des prix des matières premières, délai d'approvisionnement plus long, ralentissement de la commercialisation des programmes immobiliers, ruptures d'approvisionnement, 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 composants l'actif de la société n'a pas entraîné de dépréciation complémentaire à celles déjà constatées.

Perspectives 2023

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 environ de 6% en 2023.

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.

Dans le prolongement de son nouveau positionnement produit, Urbat prévoit de dynamiser son image de marque via un nouveau logo en 2023, accompagné de supports commerciaux plus disruptif, pour répondre aux nouveaux besoins/attentes des acquéreurs immobiliers.

Bilan SAS URBAT Promotion

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/22	Net au 31/12/2021
ACTIF				
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions brevets licences procédés...	693 244	512 665	180 579	214 233
Fonds commercial	1 601		1 601	
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes/immo.Incorp.				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions	405 534	248 969	156 565	189 608
Installations techniques, mat. et outillage				
Autres immobilisations corporelles	1 707 581	1 232 078	475 503	266 191
Immobilisations corporelles en cours	144 387		144 387	
Avances & acomptes				
Immobilisations financières				
Participations	197 789		197 789	197 805
Créances rattachées à des participations				
TIAP				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	246 314		246 314	286 668
ACTIF IMMOBILISE	3 396 410	1 993 712	1 402 698	1 154 505
Stocks et en-cours				
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	43 287
Marchandises				
Avances et acptes versés				
Créances				
Créances clients et comptes rattachés	13 212 053		13 212 053	12 523 823
Autres créances	67 473 631		67 473 631	75 262 848
Capital souscrit-appelé non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	55 832		55 832	508 685
Charges constatées d'avance	540 170		540 170	804 497
ACTIF CIRCULANT	81 327 982	3 010	81 324 972	89 143 140
Charges à répartir/plusieurs exercices				
Prime de remboursement des emprunts				
Ecarts de conversion - Actif				
TOTAL ACTIF	84 724 392	1 996 722	82 727 671	90 297 645

Bilan SAS URBAT Promotion

	Net au 31/12/22	Net au 31/12/21
PASSIF		
Capital		
Capital	40 167 600	40 167 600
dont versé	40 167 600	40 167 600
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecarts de réévaluation ou d'équivalence		
Réserves		
Réserve légale	4 016 760	4 016 760
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	16 123 696	30 314 798
Report à nouveau		
Résultat		
Résultat de l'exercice	2 939 389	780 458
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	63 247 445	75 279 616
Provisions pour risques	1 927 539	1 953 879
Provisions pour charges		
PROVISIONS	1 927 539	1 953 879
AUTRES FONDS PROPRES		
Emprunts et dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	0	0
Emprunts et dettes financières diverses	0	0
Fournisseurs et autres dettes		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 508 172	554 916
Dettes fiscales et sociales	6 050 842	5 004 431
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	689
Autres dettes	9 993 674	7 504 114
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance		
DETTES	17 552 687	13 064 150
Ecarts de conversion - Passif		
TOTAL PASSIF	83 727 671	90 297 645

Compte de résultat SAS URBAT Promotion

	du 01/01/22 au 31/12/22 12 mois	du 01/01/21 au 31/12/21 12 mois
PRODUITS		
Ventes de marchandises France		
Ventes de marchandises Export		
Production vendue de biens France		
Production vendue de biens Export		
Production vendue de services France	21 192 064	18 035 211
Production vendue de services Export		
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	21 192 064	18 035 211
Production stockée		
Production immobilisée		
Reprises s/ provisions	392 577	530 618
Transferts de charges	21 389	33 505
Autres produits	173 085	82 372
Total des produits d'exploitation	21 779 114	18 681 706
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	6 058 075	5 286 640
Impôts, taxes et versements assimilés	486 491	362 549
Salaires et Traitements	9 746 382	8 534 987
Charges sociales	4 914 728	3 384 753
Dotations aux amortissements sur immobilisations	298 962	288 516
Dotations aux dépréciations sur immobilisations		
Dotations aux dépréciations sur actif circulant	0	0
Dotations d'exploitation aux provisions	321 236	504 076
Autres charges	4 715	4 675
Total des charges d'exploitation	21 830 588	18 866 197
RESULTAT D'EXPLOITATION	-51 474	-184 490
Bénéfice attribué ou perte transférée		
Perte supportée ou bénéfice transféré	-227 212	-849 405
Bénéfice / Pertes supportés pour le compte de programmes	-227 212	-849 405
Produits financiers de participations	10 749 531	9 444 691
Prod. fin. des autres val.mob. & créances actif immob.		
Autres intérêts & produits assimilés	43	4 611
Reprises / provis° et dépréciat° & transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de V.M.P.		
Total des produits financiers	10 749 575	9 449 301
Charges financières de participation	6 549 070	7 288 866
Intérêts & charges assimilées		24 314
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de V.M.P.		
Total des charges financières	6 549 070	7 313 180
RESULTAT FINANCIER	4 200 504	2 136 122
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	3 921 819	1 102 227

Compte de résultat SAS URBAT Promotion

	du 01/01/22 au 31/12/22 12 mois	du 01/01/21 au 31/12/21 12 mois
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		1
Produits exceptionnels sur opération en capital		
Reprises/provis°, dépréciat° & transferts de charges		
Total produits exceptionnels	0	1
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	450	325
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, dépréciations & provisions		
Total charges exceptionnelles	450	325
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-450	-324
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	981 980	321 445
TOTAL DES PRODUITS	32 528 688	28 262 914
TOTAL DES CHARGES	29 589 300	27 482 456
BENEFICE OU PERTE	2 939 389	780 458

Annexe SAS URBAT Promotion

	Applicable	N/A	N/S
REGLES ET METHODES COMPTABLES			
- Faits caractéristiques		x	
- Règles et méthodes comptables	x		
INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN			
- 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 suretés réelles		x	
- Passifs sans évaluation fiable		x	
- Primes de remboursement d'emprunts		x	
- Ecarts 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	
INFORMATIONS RELATIVES AU RESULTAT			
- 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	
AUTRES INFORMATIONS			
- 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 2022, dont le total est de 83 036 464 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 2 939 389 euros contre 780 458 euros en 2021.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01 janvier 2022 au 31 décembre 2022.

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.

Reconnaissance des résultats des participations

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.

Présentation du résultat d'exploitation

Afin de respecter la présentation du résultat d'exploitation opérationnel 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 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.

Cette présentation se traduit dans le résultat d'exploitation d'URBAT PROMOTION par une augmentation de 227.212€ en 2022. A titre de comparaison, le résultat d'exploitation sur honoraires 2021 a été amélioré de 839.219 €.

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	590 049	104 796		694 844
Immobilisations incorporelles	590 049	104 796		694 844
- Terrains				
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	405 534	-	-	405 534
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers	400 192	147 280	-	547 471
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	969 009	191 101	-	1 160 109
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours		144 387	-	144 387
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	1 774 735	482 768	-	2 257 503
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	197 805	142	198	197 749
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	331 668	41 972	127 325	246 314
Immobilisations financières	529 473	42 114	127 523	444 064
ACTIF IMMOBILISE	2 894 256	629 678	127 523	3 396 410

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

	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immobilisations financières	Total
Ventilation des augmentations				
Virements de poste à poste				
Virements de l'actif circulant				
Acquisitions	104 796	482 768	42 114	629 678
Apports				
Créations				
Réévaluations				
Augmentations de l'exercice	104 796	482 768	42 114	629 678
Ventilation des diminutions				
Virements de poste à poste				
Virements vers l'actif circulant				
Cessions	0	0	127 523	0
Scissions				
Mises hors service				
Diminutions de l'exercice	0	0	127 523	0

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

	Valeur en début d'exercice	Augmentations dotations	Dimin reprises	Valeur en fin d'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de dévelop. (I)				
Autres immobilisations incorporelles (II)	375 815	136 849		512 665
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Inst. gén. agenc. aménagements constructions	215 926	33 044		248 969
Inst. techniques, matériel et outillage industriels				
Inst. gén. agencements et aménag. divers	808 936	106 104		915 039
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier	294 073	22 965		317 038
Emballages récupérables et divers				
Total (III)	1 318 935	162 113		1 481 045
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III)	1 694 750	298 962		1 993 711

Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion

Tableau-liste des filiales et participations

Forme	Raison sociale	SIREN	% de détention	Capital	Chiffre d'affaires 2022	Résultat 2022	Comptes courant
SCCV	203 RUE DES CAMOIN	822 267 555	99%	100	229 167	34 662	28 448
SNC	URBAT ET CIE	309 541 779	100%	30490	12 997 494	583 316	475 657
SCCV	AV DU 8 MAI 1945 LA CRAU	829 948 421	99%	100	11 333	-9 327	-66 030
SCCV	216 AVENUE DE LODEVE MONTPELLIER	829 718 410	99%	100	-203	-77 759	58 288
SCCV	69 RUE LIANDIER MARSEILLE	829 948 397	99%	100	-20 833	13 066	27 156
SCCV	GAUDRADE PUGET SUR ARGENS	821 662 806	99%	100	0	-13 747	51 887
SCCV	ZAC OVALIE MONTPELLIER	822 679 213	99%	100	0	-17 908	-17 278
SCCV	SALETTES MANSET CASTANET TOLOSANS	823 273 099	99%	100	0	-30 069	-31 219
SCCV	SAINT LAZARE FONCIER	801 204 363	99%	100	0	-5 548	-20 036
SCCV	AVENUE RAYNAUD SIX FOURS	832 046 460	99%	100	31 612	13 841	111 373
SCCV	LE PLAN DU CASTELLET	812 454 585	99%	100	-999	-7 634	-256 187
SCCV	45 BOULEVARD GILLIBERT MARSEILLE	813 542 743	99%	100	336 667	-74 175	74 737
SCCV	ST EXUPERY LA SEYNE SUR MER	814 381 000	99%	100	0	-28 494	-59 716
SCCV	RUE JEAN BOUIN MARTIGUES	843 620 709	99%	100	212 490	-18 272	48 446
SCCV	ALLEE DU BON ACCUEIL MONTPELLIER	843 892 837	99%	100	6 677 351	272 027	-383 157
SCCV	AVENUE ARISTIDE BRIAND TOULOUSE	837 684 075	99%	100	475 782	-44 675	45 049
SCCV	AVENUE DES ALLIES ROQUEVAIRE	841 048 085	99%	100	6 784 940	121 081	225 497
SCCV	AVENUE JOSEPH GASQUET 2 TOULON	839 833 654	99%	100	5 395 683	305 294	533 406
SCCV	AVENUE WILLAM BOOTH MARSEILLE	817 406 507	99%	100	0	-25 010	45 367
SCCV	CROIX DE LAVIT MONTPELLIER	817 483 597	99%	100	597 167	15 874	-99 318
SCCV	RUE DE LA REPUBLIQUE SIX FOURS	819 023 763	99%	100	0	3 023	-117 105
SCCV	RUE PROFESSEUR TEDENAT-MONTPELLIER	820 238 335	99%	100	246 610	192 120	238 251
SCCV	RUE PREVOT D'AUGIER SETE	821 847 373	99%	100	19 170	97 359	-1 026 894
SCCV	CHARLES DE GAULLE LE PONTET	829 718 345	99%	100	0	-825	39 219
SCCV	105 ROUTE DE LYON AVIGNON	823 340 831	99%	100	0	-7 155	-26 985
SCCV	FERDINAND DE LESSEPS AIX	823 828 561	99%	100	12 716 177	2 050 396	846 954
SCCV	MONTEE SAINT ROCH COGOLIN	824 061 394	99%	100	0	696	51 610
SCCV	RUE DHUODA NIMES	824 452 106	99%	100	183 750	84 787	-903 446
SCCV	CAMP LOUNG LA SALVETAT ST GILLES	825 014 756	99%	100	0	-15 851	50 983
SCCV	HENRI BARBUSSE LA SEYNE SUR MER	831 304 803	99%	100	12 484 658	1 130 982	1 360 645
SCCV	IMPASSE DES SALVIAS	827 681 909	99%	100	37 500	-9 237	-49 368
SAS	UP IMMO GESTION	814 746 616	100%	1000	0	-15 243	-253 487
SNC	AVENUE GREGORY PERPIGNAN	831 881 131	99%	100	168 780	170 541	-809 296
SCCV	IMPASSE DE LA CHARBONNIERE TOULOUSE	828 893 354	99%	100	7 244	-97 652	13 493
SCCV	FREDERIC MISTRAL ISTRES	832 046 577	99%	100	0	137 974	181 231
SCCV	RUE DES JARDINS OULLINS	829 107 572	99%	100	0	-17 091	-3 941
SCCV	AVENUE JEAN MOULIN VITROLLES	832 877 328	99%	100	0	-6 012	-30 811
SCCV	BOULEVARD GUEY MARSEILLE	832 907 067	99%	100	0	-23 089	-43 334

Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion

Tableau-liste des filiales et participations (suite)

Forme	Raison sociale	SIREN	% de détention	Capital	Chiffre d'affaires 2022	Résultat 2022	Comptes courant
SCCV	RUE LOUIS PLANA TOULOUSE	834 046 831	99%	100	0	-13 962	-25 807
SCCV	AV GENERAL LECLERC VILLENEUVE LES AVIGNON	834 139 362	99%	100	-0	-35 164	-12 225
SCCV	AVENUE DE GASCOGNE TOURNEFEUILLE	834 070 575	99%	100	412 056	-55 756	76 232
SCCV	RUE DU STADE CUGNAUX	837 702 745	99%	100	3 266 108	210 191	-654 410
SCCV	AVENUE DE NICE GARDANNE	837 690 700	99%	100	438 885	155 654	268 792
SCCV	80 RUE ANTONIN PERRIN VILLEURBANNE	843 829 573	99%	100	16 012	-18 010	-84 732
SCCV	TOULOUSE CHEMIN DE SAINT AMAND	812 453 709	99%	100	0	-7 091	-3 612
SCCV	AVENUE DES SOUSPIROUS AVIGNON	843 513 342	99%	100	6 135 685	873 690	721 957
SCCV	AVENUE VINCENT PICAREAU-SIX FOURS LES PLAGES	839 835 899	99%	100	297 758	-7 640	135 842
SCCV	DOMAINE D'OPPIDA LA CLAUVADE CUERS	839 842 465	99%	100	537 500	-26 634	-9 401
SCCV	AVENUE JUSTICE DE CASTELNAU MONTPELLIER	847 953 544	99%	100	3 176 522	132 139	-441 559
SCCV	BOULEVARD PRAT ISTRES	820 241 107	99%	100	0	-45 578	101 303
SCCV	RUE MARIUS BERLIET LYON	819 986 357	99%	100	0	-1 018	22 760
SCCV	AMARYLLIS BD DES FAUVETTES	843 513 714	99%	100	35 226	-598 715	-5 506 337
SNC	RUE DE LANTISSARGUES MONTPELLIER	849 499 108	99%	100	7 170	51 187	-91 649
SCCV	AVENUE MARCEAU 2 TOULON	848 360 277	99%	100	7 538 368	371 906	759 308
SCCV	199 CHEMIN DE FIRMIS TOULOUSE	850 986 662	99%	100	8 617	36 080	-1 316 949
SCCV	ZAC ANDROMEDE ILOT 50	852 653 898	99%	100	6 344 923	155 610	-2 570 031
SCCV	ESPACE CONCORDE	478 613 839	99%	100	0	0	38
SCCV	LA TOUR SAINTE	482 268 174	99%	1 000	0	17 504	22 116
SCCV	LES EBENISTES	480 879 238	99%	100	0	-37	26
SCCV	PRES ARENES	493 133 318	99%	100	0	-25 914	-14 847
SCCV	RUE SAINT GABRIEL	494 075 286	99%	100	0	13 013	1 734
SCCV	TREVILLE	500 836 846	99%	100	0	900	-19 291
SCCV	BOULEVARD SAINT JEAN	504 705 336	99%	100	0	-814	53 105
SCCV	JARDINS D'Espagne	504 621 319	99%	100	0	-1 304	-118 341
SCCV	COTE SUD	752 651 638	99%	100	0	-168	4 257
SCCV	VIA DOMITIA	750 100 232	99%	100	0	-21 669	-24 381
SCCV	LE CLOS ST BARNABE	518 302 385	99%	100	0	2	-210
SCCV	LES JARDINS DE MONTOLIVET	519 447 759	99%	100	0	-1 800	-3 667
SCCV	AVENUE DE LA CROIX ROUGE	521 280 867	99%	100	0	-6 613	-54 495
SCCV	ESSENCIA	523 057 743	99%	100	0	-1 900	-3 632
SCCV	LES TERRASSES DE L'HIPPODROME	533 755 195	99%	100	0	-7 252	15 950
SCCV	LE CLOS FLEURI	533 805 644	99%	100	0	-14 443	7 442
SCCV	LES COTEAUX DU PAS REDON	537 511 412	99%	100	0	4 197	2 613
SCCV	VALLON DES CAILLOLS	534 228 168	99%	100	0	14 096	96 902
SCCV	LES RESTANQUES	537 513 277	99%	100	0	1 759	-96 949

Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion

Tableau-liste des filiales et participations (suite)

Forme	Raison sociale	SIREN	% de détention	Capital	Chiffre d'affaires 2022	Résultat 2022	Comptes courant
SCCV	RUE TOLSTOI	539 407 213	99%	100	0	-308	-6 369
SCCV	NOUVELLE VAGUE LES ANGLES	817 408 586	99%	100	0	2 577	-24 070
SCCV	CHEMIN PUJIBET TOULOUSE	817 483 522	99%	100	0	31 895	46 381
SCCV	RUE DES BOUISSETTES MONTPELLIER	819 030 214	99%	100	0	-54 991	79 333
SCCV	RUE LATCHE BEAUZELLE	821 641 065	99%	100	0	-610	-632
SCCV	CAP MER LATTES	824 459 049	99%	100	0	-184 186	-818 104
SCCV	RAPHAEL PONSON	837 700 889	99%	100	0	0	62
SCCV	3347 ROUTE DE STRASBOURG RILLIEUX LA PAPE	843 886 433	99%	100	0	0	7 358
SCCV	TRAVERSE CHANTE PERDRIX MARSEILLE	850 991 415	99%	100	333	-133 560	-2 901 253
SCCV	ROUTE DE MINES COGOLIN	849 707 500	99%	100	1 536	-114 021	-356 790
SCCV	CHEMIN SAINTE BARBE DRAGUIGNAN	850 988 312	99%	100	12 923 431	1 428 207	1 991 011
SCCV	AV MARCEL DELPRAT	789 850 800	99%	100	0	-1 334	-7 210
SCCV	CORNEBARRIEU	790 262 711	99%	100	8 136	24 371	-38 837
SCCV	LE ROYAL AV ST LAZARE	794 084 384	99%	100	4 167	67 932	-185 872
SCCV	AVENUE GENERAL DE GAULLE AGDE	834 070 690	99%	100	0	-216 235	-718 538
SCCV	CLOS DES AVANTS MONTS	799 674 866	99%	100	0	-35	1 128
SCCV	LES JARDINS DU METRO	807 632 377	99%	100	0	0	-364
SCCV	LES TERRASSES DE RIMBAUD	808 529 671	99%	100	0	-10 180	-3 528
SCCV	PORTE DU SUD-LATTES	809 524 309	99%	100	0	13 998	-344 385
SCCV	53 BD MARIUS RICHARD MARSEILLE	811 348 085	99%	100	0	-163 426	-1 168 013
SCCV	MONTFAVET CLOS DE LA JARRETIERE	813 545 076	99%	100	0	-15 698	21 697
SCCV	FRONTIGNAN ZAC DES PIELLES LOT6AB	812 943 231	99%	100	238 603	17 160	11 369
SCCV	139 CHEMIN DE CROIX BENITE TOULOUSE	815 154 752	99%	100	9 440	7 250	8 639
SCCV	LE VERGER RIMBAUD	797 778 875	99%	100	0	-9 371	-81 515
SCCV	COTE VILLAGE	799 670 062	99%	100	0	-4 416	-18 701
SCCV	REMPARTS ST MICHEL	799 670 112	99%	100	0	3 116	-7 394
SCCV	RUE JEAN BAPTISTE MARTINI VILLEFRANCHE SUR SAONE	853 115 178	99%	100	7 123 010	46 531	-1 529 467
SCCV	VILLA MERMOZ	533 755 153	99%	100	0	-0	375 885
SCCV	CHEMIN DE LANUSSE TOULOUSE	881 113 047	99%	100	0	-137 417	-1 019 951
SCCV	URBAT RHONE ALPES	879 697 522	99%	100	0	-1 221 951	-23 007 781
SCCV	RUE DE L'ABATOIR NIMES	882 021 371	99%	100	0	-147 275	-1 417 190
SCCV	VENISSIEUX RUE LANGEVIN	885 387 530	99%	100	4 500	-77 445	-873 235
SCCV	RUE CASSEYROLS MONTPELLIER	885 163 204	99%	100	0	-245 930	-1 855 664
SCCV	MOURRE DE LAURETTE LES ANGLES	882 023 468	99%	100	0	-113 655	-957 398
SCCV	URBAT GRAND SUD	892 128 463	99%	100	19 629	-2 205 740	-15 722 868
SCCV	AVENUE DES POILUS MARSEILLE	891 190 670	99%	100	0	-292 956	94 333
SCCV	SERRAT D'EN VAQUER PERPIGNAN	891 015 323	99%	100	0	-321 187	-1 588 071
SCCV	ST BARNABE	822 586 137	50%	1000	20 722 265	2 338 208	683 040

Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion

Tableau-liste des filiales et participations (suite)

Forme	Raison sociale	SIREN	% de détention	Capital	Chiffre d'affaires 2022	Résultat 2022	Comptes courant
SCCV	URBAT ICADE PERPIGNAN	877 909 341	50%	1000	10 911 970	1 515 053	2 207 236
SCCV	60 RUE ANTONIN PERRIN VILLEURBAN	894 537 869	99%	100	0	-131 775	-1 759 218
SCCV	91 ROUTE DE LYON AVIGNON	898 614 102	99%	100	0	-170 266	-599 222
SNC	AVENUE EISENHOWER AVIGNON	898 712 211	99%	100	0	-112 233	-2 069 900
SCCV	RUE DES GORDES SIMANDRES	899 922 934	99%	100	0	-116 499	-1 257 637
SCCV	NIMES RONZAS	900 483 512	99%	100	0	-187 398	-792 044
SCCV	NIMES RUE POISE	913 735 528	80%	100	0	0	-688 000
SCCV	MANDUEL AVENUE PIERRE MENDES	918 344 391	62%	100	0	-5 926	-902 661
SCI	PEYRE PLANTADE	433 081 874	50%	1524	ND	ND	ND
SCCV	BOULEVARD DU COMMANDEUR	433 970 837	50%	1500	ND	ND	ND
SCI	LES JARDINS DE LA LIRONDE	447 483 744	50%	1000	ND	ND	ND

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 31/12/2022, 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 brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Capital souscrit :			
Capital souscrit non appelé			
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres (dépôt de garantie)	246 314	0	246 314
Créances de l'actif circulant :			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	13 212 053	13 212 053	
Créances de titres prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés	44 840	44 840	
Sécurité Sociale et autres org. Sociaux	9 655	9 655	
Etat et autres collectivités publiques			
Impôts sur les bénéfices	0	0	
Taxe sur la valeur ajoutée	219 086	219 086	
Autres impôts, taxe et assimilé			
Divers	20 000	20 000	
Groupe et associés	55 172 081	55 172 081	
Débiteurs divers	12 007 969	12 007 969	
Charges constatées d'avance	540 170	540 170	
Total	81 472 168	81 225 854	246 314
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 au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Dépréciations à la fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Immobilisations financières	45 000		45 000	0
Stocks	0	0	0	0
Créances et Valeurs mobilières	0	0	0	0
Total	45 000	0	45 000	0
Répartition des dotations et reprises :				
Exploitation			45 000	
Financières				
Exceptionnelles				

Charges à payer

	Montant 2022	Montant 2021
Fournisseurs - fact. non parvenues	1 365 095	903 354
Dettes prov. congés payés	585 000	489 000
Dettes prov. 13 ^{ème} mois / primes & intéressement	1 066 967	812 733
Autres charges à payer	-	-
Charges sur congés à payer	266 000	191 282
Formation continue	6 304	-
Effort construction	39 215	35 259
Taxe Apprentissage	16 998	12 185
Charges sociales sur primes	282 842	242 400
Etat - autres charges à payer	153 154	63 224
Divers - Charges à payer	7 754 149	7 288 180
Total	11 535 724	10 037 617

Le poste Divers - Charges à payer concerne les remontées des résultats déficitaires des sociétés civiles de construction-vente, qui s'élèvent à 7 754 K€ sur l'exercice 2022.

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

	Montant 2022	Montant 2021
Factures à établir	3 962 735	4 501 166
Etat - produits à recevoir	20 000	34 000
Divers - Produits à recevoir	10 771 886	9 413 064
Autres - Produits à recevoir	51 228	108 709
Total	14 805 849	14 056 939

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 2022 des sociétés civiles de construction-vente, qui s'élèvent à 10.732 K€ en 2022 contre 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 11 avril 2022.

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	
Résultat de l'exercice précédent	780 456
Prélèvements sur les réserves	14.971.560
Total des origines	15.752.016
Affectations aux réserves	780 456
Distributions	14.971.560
Autres répartitions	
Report à Nouveau	
Total des affectations	15.752.016

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

	Début d'exercice	Affectation du résultat N-1	Résultat N	Distribution de dividendes	Fin d'exercice
Capital	40 167 600				40 167 600
Réserves légales	4 016 760				4 016 760
Réserves générales	30 314 798	780 456		-14 971 560	16 123 696
Résultat	780 456	- 780 456	2 939 389		2 939 389
Total Capitaux	75 279 616				63 247 445

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	1 953 879	321 236	347 576	0	1 927 539

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 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 ;
- 122.500 € au titre d'un nouveau litige 2022 concernant le traitement de l'indemnité d'immobilisation de la société BLEIN.

Ventilation des dotations/reprises des provisions

	Dotations	Reprises
Exploitation	321 236	392 576
Financières		
Exceptionnelles		

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

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	0	0		
Emprunts et dettes financières diverses				
Dettes Fournisseurs et comptes rattachés	1 508 172	1 508 172		
Dettes fiscales et sociales	6 050 842	6 050 842		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	0	0		
Autres dettes	9 993 674	9 993 674		
Produits constatés d'avance				
Total	17 552 687	17 552 687		
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés sur l'exercice				
Montant des emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques				

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

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Charges constatées d'avance	540 170		
Total	540 170		

Le poste de charges constatées d'avance s'élève à 540 k€ au 31/12/2022. Il est composé à hauteur de 416 k€ en 2022 (contre 666 k€ en 2021) 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	2022	2021
Production vendue services - France	21 192 064	18 035 211
TOTAL	21 192 064	18 035 211

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 marketing : facturé à la mise en commercialisation (60%) et au lancement des travaux (40%)
- 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**

	31/12/2022	31/12/2021
Produits financiers de participation	10 749 531	9 444 691
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	43	4 610
Reprises sur provisions et transferts de charge		
Différences positives de change		
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement		
Total des produits financiers	10 749 575	9 449 301
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées	6 549 070	7 313 180
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des charges financières	6 549 070	7 313 180
Résultat financier	4 200 504	2 136 121

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 10 732 K€ sur l'exercice 2022 contre 9 444k€ sur l'exercice 2021 (et 7 935 k€ sur l'exercice 2020). Cette amélioration des produits financiers traduit le travail de restauration des marges des opérations de promotion immobilière entrepris depuis 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 6 549 k€ sur l'exercice 2022 contre 7 289 k€ sur l'exercice 2021. Ces pertes sont principalement liées aux changements de méthode de comptabilisation des résultats à l'achèvement, dont un montant important de dépenses non stockables sont dorénavant passées 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	21 389	
Transfert de charges financières	0	
Total Transfert de charges	21 389	

Les transferts de charges d'exploitation se composent de 7 K€ remboursement d'assurance et de 14 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 avant impôt	Impôt correspondant	Résultat après impôt
+ Résultat courant	3 921 819	982 093	2 939 726
+ Résultat exceptionnel	-450	- 113	-337
- Intégration fiscale		0	0
Résultat comptable	3 921 369	981 980	2 939 389

Impôts sur les bénéfices – Intégration fiscale

Depuis l'exercice ouvert au 01/01/2022, la société SAS URBAT Promotion est comprise dans le périmètre d'intégration fiscale du groupe VINCI.

Les filiales du périmètre d'intégration fiscale contribuent à la charge d'impôt du groupe d'intégration à hauteur du montant d'impôt dont elles auraient été redevables en l'absence d'intégration. L'économie ou la charge d'impôt complémentaire résultant de la différence entre l'impôt dû par les filiales intégrées et l'impôt résultant de la détermination du résultat d'ensemble est enregistrée par l'entreprise tête de groupe.

*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 événements postérieurs à la clôture

Entre le 31 décembre 2022 et la date d'arrêté des comptes, la société n'a pas connu d'autre événement justifiant d'être mentionné en événements postérieurs à la clôture.

Effectifs

Effectif moyen du personnel :
158 personnes en 2021, dont 19 apprentis ;
178 personnes en 2022, dont 18 apprentis.

Personnel salariés	2022	2021
Cadres	118	96
Agents de maîtrise et techniciens		
Employés	38	43
Apprentis	22	19
Total	178	158

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 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 d'assistance de VINCI IMMOBILIER		938 154
Convention de trésorerie de VINCI IMMOBILIER	17 061	
Total transactions avec des parties liées	17 061	938 154

Engagements financiers**Engagements donnés**

	Montant en euros
<i>Néant</i>	0
Total Avals et cautions solidaires de SCCV	0

Engagements reçus

	Montant en euros
<i>En cours de cautions sur PUV ou compromis au 31/12/2022</i>	4 813 271
Total cautions bancaires reçues	4 813 271

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

Montant des engagements pris en matière de pensions compléments de retraite et indemnités assimilées au 31/12/22 : 915.154 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 : 3,75 %
- Taux d'inflation : 2 %
- Taux de croissance des salaires : 3 %
- 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
Total	25 000	25 000	50 000

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 2022

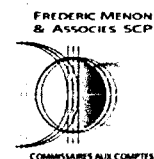
Alfi Carpen

A large, stylized handwritten signature, possibly reading 'Alfi Carpen', written in black ink.



KPMG AUDIT SUD-EST
480 avenue du Prado
13008 Marseille

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 2022

URBAT PROMOTION S.A.S.

1401 Avenue du Mondial 98 CS 68214 34965 MONTPELLIER

KPMG Audit Sud Est, société de commissaires aux comptes rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Aix – Bastia.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).

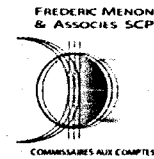
Société par actions simplifiée
Siège social :
480 avenue du Prado
13269 Marseille Cedex 8
Capital social : 200 000 €
512 802 729 RCS Marseille

SCP Frédéric Menon & Associés, société de commissaires aux comptes.
Siège social : 395, rue Maurice Béjart
34080 Montpellier
818494874 RCS Montpellier



KPMG AUDIT SUD-EST
480 avenue du Prado
13008 Marseille

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.

1401 Avenue du Mondial 98 CS 68214 34965 MONTPELLIER

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

À 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 2022, 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

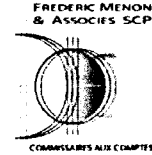
Référentiel d'audit

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 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.



Justification des appréciations

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.

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.

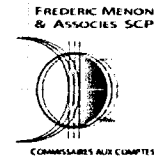
Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

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.

URBAT PROMOTION S.A.S.

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels
Exercice clos le 31 décembre 2022



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 ;
- 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.

Montpellier, le 24 mars 2023

KPMG Audit Sud-Est

Nicolas BLASQUEZ

Associé

Montpellier, le 24 mars 2023

SCP Frédéric Menon & Associés

DocuSigned by:
mathieu clement
C381573F4AF64CB...

Mathieu CLEMENT

Associé

URBAT PROMOTION S.A.S.

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels
Exercice clos le 31 décembre 2022

Faits marquants de l'exercice et perspectives

Faits marquants de l'exercice

La participation au capital de la société à 100% depuis janvier 2021 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.

Après une adaptation rapide à la crise sanitaire en 2020 et 2021, URBAT confirme sa capacité de résilience en s'adaptant à la forte hausse des coûts de construction de ses opérations par un pilotage fin de ses grilles de vente, afin de maintenir les marges à terminaison de ces dernières. Par ailleurs, URBAT a continué son développement sur le territoire, avec l'ouverture de deux nouvelles agences à Paris IDF, et Pau.

Dans ce contexte géopolitique et macroéconomique particulièrement perturbé, les performances financières de URBAT restent bénéficiaires en 2022. L'exercice 2022 marque la poursuite du redressement de la rentabilité financière d'URBAT PROMOTION et de ses projets immobiliers :

- Le résultat d'exploitation sur honoraires tend vers l'équilibre en 2022, dans la poursuite du redressement entrepris en 2021 ;
- Le résultat financier progresse, traduisant la restauration et consolidation des marges des opérations immobilières entreprises depuis 2020. 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 +5,4% en 2021 à +5,5% en 2022, malgré un environnement inflationniste défavorable sur les coûts de construction.

L'année 2022 a été également marquée par un travail de son positionnement stratégique produit à travers URBAT BLU, une démarche collective pour une entreprise différente, basée sur :

- Une architecture au service de la vie ;
- Des choix raisonnés, économes et frugaux ;
- Un parcours d'accession facilité.

Evènements postérieurs

Impacts de la situation inflationniste et des problèmes d'approvisionnement :

Conformément aux dispositions du PCG sur les informations à mentionner dans l'annexe, l'entreprise constate que la situation inflationniste 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 inflationniste de multiples façons (augmentation des prix des matières premières, délai d'approvisionnement plus long, ralentissement de la commercialisation des programmes immobiliers, ruptures d'approvisionnement, 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 composants l'actif de la société n'a pas entraîné de dépréciation complémentaire à celles déjà constatées.

Perspectives 2023

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 environ de 6% en 2023.

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.

Dans le prolongement de son nouveau positionnement produit, Urbat prévoit de dynamiser son image de marque via un nouveau logo en 2023, accompagné de supports commerciaux plus disruptif, pour répondre aux nouveaux besoins/attentes des acquéreurs immobiliers.

Bilan SAS URBAT Promotion

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/22	Net au 31/12/2021
ACTIF				
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions brevets licences procédés...	693 244	512 665	180 579	214 233
Fonds commercial	1 601		1 601	
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes/immo.Incorp.				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions	405 534	248 969	156 565	189 608
Installations techniques, mat. et outillage				
Autres immobilisations corporelles	1 707 581	1 232 078	475 503	266 191
Immobilisations corporelles en cours	144 387		144 387	
Avances & acomptes				
Immobilisations financières				
Participations	197 789		197 789	197 805
Créances rattachées à des participations				
TIAP				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	246 314		246 314	286 668
ACTIF IMMOBILISE	3 396 410	1 993 712	1 402 698	1 154 505
Stocks et en-cours				
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	43 287
Marchandises				
Avances et acptes versés				
Créances				
Créances clients et comptes rattachés	13 212 053		13 212 053	12 523 823
Autres créances	67 473 631		67 473 631	75 262 848
Capital souscrit-appelé non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	55 832		55 832	508 685
Charges constatées d'avance	540 170		540 170	804 497
ACTIF CIRCULANT	81 327 982	3 010	81 324 972	89 143 140
Charges à répartir/plusieurs exercices				
Prime de remboursement des emprunts				
Ecarts de conversion - Actif				
TOTAL ACTIF	84 724 392	1 996 722	82 727 671	90 297 645

Bilan SAS URBAT Promotion

	Niveau 31/12/22	Niveau 31/12/21
PASSIF		
Capital		
Capital	40 167 600	40 167 600
dont versé	40 167 600	40 167 600
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecarts de réévaluation ou d'équivalence		
Réserves		
Réserve légale	4 016 760	4 016 760
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	16 123 696	30 314 798
Report à nouveau		
Résultat		
Résultat de l'exercice	2 939 389	780 458
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES		
	63 247 445	75 279 616
Provisions pour risques	1 927 539	1 953 879
Provisions pour charges		
PROVISIONS		
	1 927 539	1 953 879
AUTRES FONDS PROPRES		
Emprunts et dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	0	0
Emprunts et dettes financières diverses	0	0
Fournisseurs et autres dettes		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 508 172	554 916
Dettes fiscales et sociales	6 050 842	5 004 431
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	689
Autres dettes	9 993 674	7 504 114
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance		
DETTES		
	17 552 687	13 064 150
Ecarts de conversion - Passif		
TOTAL PASSIF		
	83 727 671	90 297 645

Compte de résultat SAS URBAT Promotion

	du 01/01/22 au 31/12/22 12 mois	du 01/01/21 au 31/12/21 12 mois
PRODUITS		
Ventes de marchandises France		
Ventes de marchandises Export		
Production vendue de biens France		
Production vendue de biens Export		
Production vendue de services France	21 192 064	18 035 211
Production vendue de services Export		
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	21 192 064	18 035 211
Production stockée		
Production immobilisée		
Reprises s/ provisions	392 577	530 618
Transferts de charges	21 389	33 505
Autres produits	173 085	82 372
Total des produits d'exploitation	21 779 114	18 681 706
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	6 058 075	5 286 640
Impôts, taxes et versements assimilés	486 491	362 549
Salaires et Traitements	9 746 382	8 534 987
Charges sociales	4 914 728	3 384 753
Dotations aux amortissements sur immobilisations	298 962	288 516
Dotations aux dépréciations sur immobilisations		
Dotations aux dépréciations sur actif circulant	0	0
Dotations d'exploitation aux provisions	321 236	504 076
Autres charges	4 715	4 675
Total des charges d'exploitation	21 830 588	18 866 197
RESULTAT D'EXPLOITATION	-51 474	-184 490
Bénéfice attribué ou perte transférée		
Perte supportée ou bénéfice transféré	-227 212	-849 405
Bénéfice / Pertes supportés pour le compte de programmes	-227 212	-849 405
Produits financiers de participations	10 749 531	9 444 691
Prod. fin. des autres val.mob. & créances actif immob.		
Autres intérêts & produits assimilés	43	4 611
Reprises / provis° et dépréciat° & transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de V.M.P.		
Total des produits financiers	10 749 575	9 449 301
Charges financières de participation	6 549 070	7 288 866
Intérêts & charges assimilées		24 314
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de V.M.P.		
Total des charges financières	6 549 070	7 313 180
RESULTAT FINANCIER	4 200 504	2 136 122
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	3 921 819	1 102 227

Compte de résultat SAS URBAT Promotion

	du 01/01/22 au 31/12/22 12 mois	du 01/01/21 au 31/12/21 12 mois
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		1
Produits exceptionnels sur opération en capital		
Reprises/provis°, dépréciat° & transferts de charges		
Total produits exceptionnels	0	1
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	450	325
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, dépréciations & provisions		
Total charges exceptionnelles	450	325
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-450	-324
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	981 980	321 445
TOTAL DES PRODUITS	32 528 688	28 262 914
TOTAL DES CHARGES	29 589 300	27 482 456
BENEFICE OU PERTE	2 939 389	780 458

Annexe SAS URBAT Promotion

	Applicable	NA	NS
REGLES ET METHODES COMPTABLES			
- Faits caractéristiques		x	
- Règles et méthodes comptables	x		
INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN			
- 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 suretés 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	
INFORMATIONS RELATIVES AU RESULTAT			
- 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	
AUTRES INFORMATIONS			
- 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 2022, dont le total est de 83 036 464 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 2 939 389 euros contre 780 458 euros en 2021.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01 janvier 2022 au 31 décembre 2022.

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.

Reconnaissance des résultats des participations

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.

Présentation du résultat d'exploitation

Afin de respecter la présentation du résultat d'exploitation opérationnel 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 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.

Cette présentation se traduit dans le résultat d'exploitation d'URBAT PROMOTION par une augmentation de 227.212€ en 2022. A titre de comparaison, le résultat d'exploitation sur honoraires 2021 a été amélioré de 839.219 €.

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

	Valeur au début d'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur au fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	590 049	104 796		694 844
Immobilisations incorporelles	590 049	104 796		694 844
- Terrains				
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagement des constructions	405 534	-	-	405 534
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagement divers	400 192	147 280	-	547 471
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	969 009	191 101	-	1 160 109
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours		144 387	-	144 387
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	1 774 735	482 768	-	2 257 503
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	197 805	142	198	197 749
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	331 668	41 972	127 325	246 314
Immobilisations financières	529 473	42 114	127 523	444 064
ACTIF IMMOBILISE	2 894 256	629 678	127 523	3 396 410

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

	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immobilisations financières	Total
Ventilation des augmentations				
Virements de poste à poste				
Virements de l'actif circulant				
Acquisitions	104 796	482 768	42 114	629 678
Apports				
Créations				
Réévaluations				
Augmentations de l'exercice	104 796	482 768	42 114	629 678
Ventilation des diminutions				
Virements de poste à poste				
Virements vers l'actif circulant			0	
Cessions	0	0	127 523	0
Scissions				
Mises hors service				
Diminutions de l'exercice	0	0	127 523	0

Détail des amortissements

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

	Valeur en début d'exercice	Augmentations dotations	Dimin reprises	Valeur en fin d'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de dévelop. (I)				
Autres immobilisations incorporelles (II)	375 815	136 849		512 665
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Inst. gén. agenc. aménagements constructions	215 926	33 044		248 969
Inst. techniques, matériel et outillage industriels				
Inst. gén. agencements et aménag. divers	808 936	106 104		915 039
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier	294 073	22 965		317 038
Emballages récupérables et divers				
Total (III)	1 318 935	162 113		1 481 046
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III)	1 694 750	298 962		1 993 711

Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion

Tableau-liste des filiales et participations

Forme	Raison sociale	SIREN	% de détention	Capital	Chiffre d'affaires 2022	Résultat 2022	Comptes courant
SCCV	203 RUE DES CAMOIN	822 267 555	99%	100	229 167	34 662	28 448
SNC	URBAT ET CIE	309 541 779	100%	30490	12 997 494	583 316	475 657
SCCV	AV DU 8 MAI 1945 LA CRAU	829 948 421	99%	100	11 333	-9 327	-66 030
SCCV	216 AVENUE DE LODEVÉ MONTPELLIER	829 718 410	99%	100	-203	-77 759	58 288
SCCV	69 RUE LIANDIER MARSEILLE	829 948 397	99%	100	20 833	13 066	27 156
SCCV	GAUDRADE PUGET SUR ARGENS	821 662 806	99%	100	0	-13 747	51 887
SCCV	ZAC OVALIE MONTPELLIER	822 679 213	99%	100	0	-17 908	-17 278
SCCV	SALETTES MANSET CASTANET TOLOSANS	823 273 099	99%	100	0	-30 069	-31 219
SCCV	SAINTE LAZARE FONCIER	801 204 363	99%	100	0	-5 548	-20 036
SCCV	AVENUE RAYNAUD SIX FOURS	832 046 460	99%	100	31 612	13 841	111 373
SCCV	LE PLAN DU CASTELLET	812 454 585	99%	100	-999	-7 634	-256 187
SCCV	45 BOULEVARD GILLIBERT MARSEILLE	813 542 743	99%	100	336 667	-74 175	74 737
SCCV	ST EXUPERY LA SEYNE SUR MER	814 381 000	99%	100	0	-28 494	-59 716
SCCV	RUE JEAN BOUIN MARTIGUES	843 620 709	99%	100	212 490	-18 272	48 446
SCCV	ALLEE DU BON ACCUEIL MONTPELLIER	843 892 837	99%	100	6 677 351	272 027	-383 157
SCCV	AVENUE ARISTIDE BRIAND TOULOUSE	837 684 075	99%	100	475 782	-44 675	45 049
SCCV	AVENUE DES ALLIES ROQUEVAIRE	841 048 085	99%	100	6 784 940	121 081	225 497
SCCV	AVENUE JOSEPH GASQUET 2 TOULON	839 833 654	99%	100	5 395 683	305 294	533 406
SCCV	AVENUE WILLAM BOOTH MARSEILLE	817 406 507	99%	100	0	-25 010	45 367
SCCV	CROIX DE LAVIT MONTPELLIER	817 483 597	99%	100	597 167	15 874	-99 318
SCCV	RUE DE LA REPUBLIQUE SIX FOURS	819 023 763	99%	100	0	3 023	-117 105
SCCV	RUE PROFESSEUR TEDENAT-MONTPELLIER	820 238 335	99%	100	246 610	192 120	238 251
SCCV	RUE PREVOT D'AUGIER SETE	821 847 373	99%	100	19 170	97 359	-1 026 894
SCCV	CHARLES DE GAULLE LE PONTET	829 718 345	99%	100	0	-825	39 219
SCCV	105 ROUTE DE LYON AVIGNON	823 340 831	99%	100	0	-7 155	-26 985
SCCV	FERDINAND DE LESSEPS AIX	823 828 561	99%	100	12 716 177	2 050 396	846 954
SCCV	MONTEE SAINT ROCH COGOLIN	824 061 394	99%	100	0	696	51 610
SCCV	RUE DHUODA NIMES	824 452 106	99%	100	183 750	84 787	-903 446
SCCV	CAMP LOUNG LA SALVETAT ST GILLES	825 014 756	99%	100	0	-15 851	50 983
SCCV	HENRI BARBUSSE LA SEYNE SUR MER	831 304 803	99%	100	12 484 658	1 130 982	1 360 645
SCCV	IMPASSE DES SALVIAS	827 681 909	99%	100	37 500	-9 237	-49 368
SAS	UP IMMO GESTION	814 746 616	100%	1000	0	-15 243	-253 487
SNC	AVENUE GREGORY PERPIGNAN	831 881 131	99%	100	168 780	170 541	-809 296
SCCV	IMPASSE DE LA CHARBONNIERE TOULOUSE	828 893 354	99%	100	7 244	-97 652	13 493
SCCV	FREDERIC MISTRAL ISTRES	832 046 577	99%	100	0	137 974	181 231
SCCV	RUE DES JARDINS OULLINS	829 107 572	99%	100	0	-17 091	-3 941
SCCV	AVENUE JEAN MOULIN VITROLLES	832 877 328	99%	100	0	-6 012	-30 811
SCCV	BOULEVARD GUEY MARSEILLE	832 907 067	99%	100	0	-23 089	-43 334

Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion

Tableau-liste des filiales et participations (suite)

Forme	Raison sociale	SIREN	% de détention	Capital	Chiffre d'affaires 2022	Résultat 2022	Comptes courant
SCCV	RUE LOUIS PLANA TOULOUSE	834 046 831	99%	100	0	-13 962	-25 807
SCCV	AV GENERAL LECLERC VILLENEUVE LES AVIGNON	834 139 362	99%	100	-0	-35 164	-12 225
SCCV	AVENUE DE GASCOGNE TOURNEFEUILLE	834 070 575	99%	100	412 056	-55 756	76 232
SCCV	RUE DU STADE CUGNAUX	837 702 745	99%	100	3 266 108	210 191	-654 410
SCCV	AVENUE DE NICE GARDANNE	837 690 700	99%	100	438 885	155 654	268 792
SCCV	80 RUE ANTONIN PERRIN VILLEURBANNE	843 829 573	99%	100	16 012	-18 010	-84 732
SCCV	TOULOUSE CHEMIN DE SAINT AMAND	812 453 709	99%	100	0	-7 091	-3 612
SCCV	AVENUE DES SOUSPIROUS AVIGNON	843 513 342	99%	100	6 135 685	873 690	721 957
SCCV	AVENUE VINCENT PICAREAU-SIX FOURS LES PLAGES	839 835 899	99%	100	297 758	-7 640	135 842
SCCV	DOMAINE D'OPPIDA LA CLAUVADE CUERS	839 842 465	99%	100	537 500	-26 634	-9 401
SCCV	AVENUE JUSTICE DE CASTELNAU MONTPELLIER	847 953 544	99%	100	3 176 522	132 139	-441 559
SCCV	BOULEVARD PRAT ISTRES	820 241 107	99%	100	0	-45 578	101 303
SCCV	RUE MARIUS BERLIET LYON	819 986 357	99%	100	0	-1 018	22 760
SCCV	AMARYLLIS BD DES FAUVETTES	843 513 714	99%	100	35 226	-598 715	-5 506 337
SNC	RUE DE LANTISSARGUES MONTPELLIER	849 499 108	99%	100	7 170	51 187	-91 649
SCCV	AVENUE MARCEAU 2 TOULON	848 360 277	99%	100	7 538 368	371 906	759 308
SCCV	199 CHEMIN DE FIRMIS TOULOUSE	850 986 662	99%	100	8 617	36 080	-1 316 949
SCCV	ZAC ANDROMEDE ILOT 50	852 653 898	99%	100	6 344 923	155 610	-2 570 031
SCCV	ESPACE CONCORDE	478 613 839	99%	100	0	0	38
SCCV	LA TOUR SAINTE	482 268 174	99%	1 000	0	17 504	22 116
SCCV	LES EBENISTES	480 879 238	99%	100	0	-37	26
SCCV	PRES ARENES	493 133 318	99%	100	0	-25 914	-14 847
SCCV	RUE SAINT GABRIEL	494 075 286	99%	100	0	13 013	1 734
SCCV	TREVILLE	500 836 846	99%	100	0	900	-19 291
SCCV	BOULEVARD SAINT JEAN	504 705 336	99%	100	0	-814	53 105
SCCV	JARDINS D'Espagne	504 621 319	99%	100	0	-1 304	-118 341
SCCV	COTE SUD	752 651 638	99%	100	0	-168	4 257
SCCV	VIA DOMITIA	750 100 232	99%	100	0	-21 669	-24 381
SCCV	LE CLOS ST BARNABE	518 302 385	99%	100	0	2	-210
SCCV	LES JARDINS DE MONTOLIVET	519 447 759	99%	100	0	-1 800	-3 667
SCCV	AVENUE DE LA CROIX ROUGE	521 280 867	99%	100	0	-6 613	-54 495
SCCV	ESSENCIA	523 057 743	99%	100	0	-1 900	-3 632
SCCV	LES TERRASSES DE L'HIPPODROME	533 755 195	99%	100	0	-7 252	15 950
SCCV	LE CLOS FLEURI	533 805 644	99%	100	0	-14 443	7 442
SCCV	LES COTEAUX DU PAS REDON	537 511 412	99%	100	0	4 197	2 613
SCCV	VALLON DES CAILLOLS	534 228 168	99%	100	0	14 096	96 902
SCCV	LES RESTANQUES	537 513 277	99%	100	0	1 759	-96 949

Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion

Tableau-liste des filiales et participations (suite)

Forme	Raison sociale	SIREN	% de détention	Capital	Chiffre d'affaires 2022	Résultat 2022	Comptes courant
SCCV	RUE TOLSTOI	539 407 213	99%	100	0	-308	-6 369
SCCV	NOUVELLE VAGUE LES ANGLES	817 408 586	99%	100	0	2 577	-24 070
SCCV	CHEMIN PUJIBET TOULOUSE	817 483 522	99%	100	0	31 895	46 381
SCCV	RUE DES BOUISSETTES MONTPELLIER	819 030 214	99%	100	0	-54 991	79 333
SCCV	RUE LATCHE BEAUZELLE	821 641 065	99%	100	0	-610	-632
SCCV	CAP MER LATTES	824 459 049	99%	100	0	-184 186	-818 104
SCCV	RAPHAEL PONSON	837 700 889	99%	100	0	0	62
SCCV	3347 ROUTE DE STRASBOURG RILLIEUX LA PAPE	843 886 433	99%	100	0	0	7 358
SCCV	TRAVERSE CHANTE PERDRIX MARSEILLE	850 991 415	99%	100	333	-133 560	-2 901 253
SCCV	ROUTE DE MINES COGOLIN	849 707 500	99%	100	1 536	-114 021	-356 790
SCCV	CHEMIN SAINTE BARBE DRAGUIGNAN	850 988 312	99%	100	12 923 431	1 428 207	1 991 011
SCCV	AV MARCEL DELPRAT	789 850 800	99%	100	0	-1 334	-7 210
SCCV	CORNEBARRIEU	790 262 711	99%	100	8 136	24 371	-38 837
SCCV	LE ROYAL AV ST LAZARE	794 084 384	99%	100	4 167	67 932	-185 872
SCCV	AVENUE GENERAL DE GAULLE AGDE	834 070 690	99%	100	0	-216 235	-718 538
SCCV	CLOS DES AVANTS MONTS	799 674 866	99%	100	0	-35	1 128
SCCV	LES JARDINS DU METRO	807 632 377	99%	100	0	0	-364
SCCV	LES TERRASSES DE RIMBAUD	808 529 671	99%	100	0	-10 180	-3 528
SCCV	PORTE DU SUD-LATTES	809 524 309	99%	100	0	13 998	-344 385
SCCV	53 BD MARIUS RICHARD MARSEILLE	811 348 085	99%	100	0	-163 426	-1 168 013
SCCV	MONTFAVET CLOS DE LA JARRETIERE	813 545 076	99%	100	0	-15 698	21 697
SCCV	FRONTIGNAN ZAC DES PIELLES LOT6AB	812 943 231	99%	100	238 603	17 160	11 369
SCCV	139 CHEMIN DE CROIX BENITE TOULOUSE	815 154 752	99%	100	9 440	7 250	8 639
SCCV	LE VERGER RIMBAUD	797 778 875	99%	100	0	-9 371	-81 515
SCCV	COTE VILLAGE	799 670 062	99%	100	0	-4 416	-18 701
SCCV	REMPARTS ST MICHEL	799 670 112	99%	100	0	3 116	-7 394
SCCV	RUE JEAN BAPTISTE MARTINI VILLEFRANCHE SUR SAONE	853 115 178	99%	100	7 123 010	46 531	-1 529 467
SCCV	VILLA MERMOZ	533 755 153	99%	100	0	-0	375 885
SCCV	CHEMIN DE LANUSSE TOULOUSE	881 113 047	99%	100	0	-137 417	-1 019 951
SCCV	URBAT RHONE ALPES	879 697 522	99%	100	0	-1 221 951	-23 007 781
SCCV	RUE DE L'ABATOIR NIMES	882 021 371	99%	100	0	-147 275	-1 417 190
SCCV	VENISSIEUX RUE LANGEVIN	885 387 530	99%	100	4 500	-77 445	-873 235
SCCV	RUE CASSEYROLS MONTPELLIER	885 163 204	99%	100	0	-245 930	-1 855 664
SCCV	MOURRE DE LAURETTE LES ANGLES	882 023 468	99%	100	0	-113 655	-957 398
SCCV	URBAT GRAND SUD	892 128 463	99%	100	19 629	-2 205 740	-15 722 868
SCCV	AVENUE DES POILUS MARSEILLE	891 190 670	99%	100	0	-292 956	94 333
SCCV	SERRAT D'EN VAQUER PERPIGNAN	891 015 323	99%	100	0	-321 187	-1 588 071
SCCV	ST BARNABE	822 586 137	50%	1000	20 722 265	2 338 208	683 040

Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion

Tableau-liste des filiales et participations (suite)

Forme	Raison sociale	SIREN	% de détention	Capital	Chiffre d'affaires 2022	Résultat 2022	Comptes courant
SCCV	URBAT ICADE PERPIGNAN	877 909 341	50%	1000	10 911 970	1 515 053	2 207 236
SCCV	60 RUE ANTONIN PERRIN VILLEURBAN	894 537 869	99%	100	0	-131 775	-1 759 218
SCCV	91 ROUTE DE LYON AVIGNON	898 614 102	99%	100	0	-170 266	-599 222
SNC	AVENUE EISENHOWER AVIGNON	898 712 211	99%	100	0	-112 233	-2 069 900
SCCV	RUE DES GORDES SIMANDRES	899 922 934	99%	100	0	-116 499	-1 257 637
SCCV	NIMES RONZAS	900 483 512	99%	100	0	-187 398	-792 044
SCCV	NIMES RUE POISE	913 735 528	80%	100	0	0	-688 000
SCCV	MANDUEL AVENUE PIERRE MENDES	918 344 391	62%	100	0	-5 926	-902 661
SCI	PEYRE PLANTADE	433 081 874	50%	1524	ND	ND	ND
SCCV	BOULEVARD DU COMMANDEUR	433 970 837	50%	1500	ND	ND	ND
SCI	LES JARDINS DE LA LIRONDE	447 483 744	50%	1000	ND	ND	ND

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 31/12/2022, 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 brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Capital souscrit :			
Capital souscrit non appelé			
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres (dépôt de garantie)	246 314	0	246 314
Créances de l'actif circulant :			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	13 212 053	13 212 053	
Créances de titres prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés	44 840	44 840	
Sécurité Sociale et autres org. Sociaux	9 655	9 655	
Etat et autres collectivités publiques			
Impôts sur les bénéfices	0	0	
Taxe sur la valeur ajoutée	219 086	219 086	
Autres impôts, taxe et assimilé			
Divers	20 000	20 000	
Groupe et associés	55 172 081	55 172 081	
Débiteurs divers	12 007 969	12 007 969	
Charges constatées d'avance	540 170	540 170	
Total	81 472 168	81 225 854	246 314
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 au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Dépréciations à la fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Immobilisations financières				
Stocks	45 000	0	45 000	0
Créances et Valeurs mobilières	0	0	0	0
Total	45 000	0	45 000	0
Répartition des dotations et reprises :				
Exploitation			45 000	
Financières				
Exceptionnelles				

Charges à payer

	Montant 2022	Montant 2021
Fournisseurs - fact. non parvenues	1 365 095	903 354
Dettes prov. congés payés	585 000	489 000
Dettes prov. 13 ^{ème} mois / primes & intéressement	1 066 967	812 733
Autres charges à payer	-	-
Charges sur congés à payer	266 000	191 282
Formation continue	6 304	-
Effort construction	39 215	35 259
Taxe Apprentissage	16 998	12 185
Charges sociales sur primes	282 842	242 400
Etat - autres charges à payer	153 154	63 224
Divers - Charges à payer	7 754 149	7 288 180
Total	11 535 724	10 037 617

Le poste Divers - Charges à payer concerne les remontées des résultats déficitaires des sociétés civiles de construction-vente, qui s'élèvent à 7 754 K€ sur l'exercice 2022.

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

	Montant 2022	Montant 2021
Factures à établir	3 962 735	4 501 166
Etat - produits à recevoir	20 000	34 000
Divers - Produits à recevoir	10 771 886	9 413 064
Autres - Produits à recevoir	51 228	108 709
Total	14 805 849	14 056 939

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 2022 des sociétés civiles de construction-vente, qui s'élèvent à 10.732 K€ en 2022 contre 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 11 avril 2022.

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	
Résultat de l'exercice précédent	780 456
Prélèvements sur les réserves	14.971.560
Total des origines	15.752.016
Affectations aux réserves	780 456
Distributions	14.971.560
Autres répartitions	
Report à Nouveau	
Total des affectations	15.752.016

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

	Début d'exercice	Affectation du résultat N-1	Résultat N	Distribution de dividendes	Fin d'exercice
Capital	40 167 600				40 167 600
Réserves légales	4 016 760				4 016 760
Réserves générales	30 314 798	780 456		-14 971 560	16 123 696
Résultat	780 456	- 780 456	2 939 389		2 939 389
Total Capitaux	75 279 616				63 247 445

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	1 953 879	321 236	347 576	0	1 927 539

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 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 ;
- 122.500 € au titre d'un nouveau litige 2022 concernant le traitement de l'indemnité d'immobilisation de la société BLEIN.

Ventilation des dotations/reprises des provisions

	Dotations	Reprises
Exploitation	321 236	392 576
Financières		
Exceptionnelles		

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

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	0	0		
Emprunts et dettes financières diverses				
Dettes Fournisseurs et comptes rattachés	1 508 172	1 508 172		
Dettes fiscales et sociales	6 050 842	6 050 842		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	0	0		
Autres dettes	9 993 674	9 993 674		
Produits constatés d'avance				
Total	17 552 687	17 552 687		
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés sur l'exercice				
Montant des emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques				

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

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Charges constatées d'avance	540 170		
Total	540 170		

Le poste de charges constatées d'avance s'élève à 540 k€ au 31/12/2022. Il est composé à hauteur de 416 k€ en 2022 (contre 666 k€ en 2021) 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	2022	2021
Production vendue services - France	21 192 064	18 035 211
TOTAL	21 192 064	18 035 211

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 marketing : facturé à la mise en commercialisation (60%) et au lancement des travaux (40%)
- 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**

	31/12/2022	31/12/2021
Produits financiers de participation	10 749 531	9 444 691
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	43	4 610
Reprises sur provisions et transferts de charge		
Différences positives de change		
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement		
Total des produits financiers	10 749 575	9 449 301
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées	6 549 070	7 313 180
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des charges financières	6 549 070	7 313 180
Résultat financier	4 200 504	2 136 121

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 10 732 K€ sur l'exercice 2022 contre 9 444k€ sur l'exercice 2021 (et 7 935 k€ sur l'exercice 2020). Cette amélioration des produits financiers traduit le travail de restauration des marges des opérations de promotion immobilière entrepris depuis 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 6 549 k€ sur l'exercice 2022 contre 7 289 k€ sur l'exercice 2021. Ces pertes sont principalement liées aux changements de méthode de comptabilisation des résultats à l'achèvement, dont un montant important de dépenses non stockables sont dorénavant passées 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	21 389	
Transfert de charges financières	0	
Total Transfert de charges	21 389	

Les transferts de charges d'exploitation se composent de 7 K€ remboursement d'assurance et de 14 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 avant impôt	Impôt correspondant	Résultat après impôt
+ Résultat courant	3 921 819	982 093	2 939 726
+ Résultat exceptionnel	-450	- 113	-337
- Intégration fiscale		0	0
Résultat comptable	3 921 369	981 980	2 939 389

Impôts sur les bénéfices – Intégration fiscale

Depuis l'exercice ouvert au 01/01/2022, la société SAS URBAT Promotion est comprise dans le périmètre d'intégration fiscale du groupe VINCI.

Les filiales du périmètre d'intégration fiscale contribuent à la charge d'impôt du groupe d'intégration à hauteur du montant d'impôt dont elles auraient été redevables en l'absence d'intégration. L'économie ou la charge d'impôt complémentaire résultant de la différence entre l'impôt dû par les filiales intégrées et l'impôt résultant de la détermination du résultat d'ensemble est enregistrée par l'entreprise tête de groupe.

*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 2022 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 :

158 personnes en 2021, dont 19 apprentis ;

178 personnes en 2022, dont 18 apprentis.

Personnel salariés	2022	2021
Cadres	118	96
Agents de maîtrise et techniciens		
Employés	38	43
Apprentis	22	19
Total	178	158

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 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 d'assistance de VINCI IMMOBILIER		938 154
Convention de trésorerie de VINCI IMMOBILIER	17 061	
Total transactions avec des parties liées	17 061	938 154

Engagements financiers**Engagements donnés**

	Montant en euros
<i>Néant</i>	0
Total Avals et cautions solidaires de SCCV	0

Engagements reçus

	Montant en euros
<i>En cours de cautions sur PUV ou compromis au 31/12/2022</i>	4 813 271
Total cautions bancaires reçues	4 813 271

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

Montant des engagements pris en matière de pensions compléments de retraite et indemnités assimilées au 31/12/22 : 915.154 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 : 3,75 %
- Taux d'inflation : 2 %
- Taux de croissance des salaires : 3 %
- 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
Total	25 000	25 000	50 000

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 2022**

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 2022 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

URBAT est présent dans le grand Sud de la France par l'intermédiaire de ses agences situées à Toulouse, Toulon, Marseille, Lyon et Montpellier ; et depuis 2022 avec deux nouvelles agences à Paris et Pau.

En 2022 :

- 18 permis de construire (985 lots) ont été déposés sur les différents secteurs, contre 49 en 2021 (1 531 lots) ;
- 19 permis de construire (890 lots) ont été obtenus contre 17 en 2021 (840 lots) ;
- 11 terrains (607 lots) ont été acquis contre 16 en 2021 (634 lots) ;
- 17 opérations (669 lots) ont été lancées en travaux contre 18 en 2021 (732 lots) ;
- 28 tranches d'opérations (870 lots) ont été livrées contre 26 en 2021 (840 lots).

Les réservations nettes réalisées au titre de l'exercice 2022 s'élèvent à 616 (563 en libre et 53 en social et VEB) représentant un chiffre d'affaires de 124.771 k€ H.T. Le nombre des réservations nettes au titre de l'exercice 2021 s'élevait à 813 (726 en libre et 87 en social) représentant un chiffre d'affaires de 154.967 k€ H.T, soit une baisse des réservations sur l'exercice de -19,5%.

806 actes ont été signés en 2022 (766 actes en libre et 40 en social et VEB) contre 826 actes en 2021 (673 en libre et 153 en social et VEB). Ce total contient 57 actes en Co-promotion en libre contre 28 en 2021. Ces actes au titre de l'exercice 2022 représentent un chiffre d'affaires de 157.707 k€ contre 152.779 k€ en 2021, soit une hausse de +3,2%.

Le solde cumulé des réservations restant à signer au 31 décembre 2022 s'élève à 262 réservations. En comparaison, le solde des réservations à acter au 31 décembre 2021 s'élevait à 446 réservations.

Dans un contexte géopolitique et macroéconomique particulièrement perturbé, les performances financières de URBAT restent bénéficiaires en 2022. L'exercice 2022 marque la poursuite du redressement de la rentabilité financière d'URBAT PROMOTION et de ses projets immobiliers.

Cette activité génère un chiffre d'affaires sur honoraires de 21,2 M€, tiré principalement par les honoraires de commercialisation sur ventes libres (766 contre 673 en 2021, soit +14%). Ce chiffre d'affaires dépasse son niveau de 2021 (18 M€) et permet de maintenir le résultat sur honoraires proche de l'équilibre à -51 K€, contre -184 K€ en 2021.

Le taux de marge moyen des opérations immobilières de la société progresse de 5,4% en 2021 à 5,5% en 2022 d'après les contributions aux résultats consolidés arrêtées selon la méthode à l'avancement du groupe VINCI. Ce taux traduit l'important travail de restauration des marges dans un contexte défavorable d'inflation des coûts de construction. Pour rappel, le taux moyen des marges était de +3,7% en 2020.

L'amélioration de ces résultats s'accompagne d'une génération de trésorerie permettant :

- La distribution d'un dividende de 15 M€ en 2022 ;
- Une remontée de trésorerie importante vers VINCI IMMOBILIER sur l'exercice, avec un compte courant VINCI IMMOBILIER débiteur de 23,1 M€ au 31/12/2022, permettant une nouvelle distribution de dividendes similaires en 2023.

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 2022

La participation au capital de la société à 100% depuis janvier 2021 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.

Après une adaptation rapide à la crise sanitaire en 2020 et 2021, URBAT confirme sa capacité de résilience dans un contexte de hausse des coûts de construction et d'un tassement du volume des réservations sur la fin de l'année. Par ailleurs, URBAT a continué son développement sur le territoire, avec l'ouverture de deux nouvelles agences à Paris IDF et Pau.

L'année 2022 a été marquée par un travail important sur le positionnement stratégique Produit de la société à travers URBAT BLU, une démarche collective pour une entreprise différente, basée sur :

- Une architecture au service de la vie ;
- Des choix raisonnés, économes et frugaux ;
- Un parcours d'accession facilité.

2. Perspectives 2023

UTBAT continue de développer son activité sur son territoire historique et ses nouvelles implantations, l'objectif étant de poursuivre l'amélioration de sa rentabilité financière.

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, mais également sur de nouveaux territoires comme Pau.

Dans le prolongement de son nouveau positionnement produit, Urvat prévoit de dynamiser son image de marque via un nouveau logo en 2023, accompagné de supports commerciaux plus disruptifs, pour répondre aux nouveaux besoins/attentes des acquéreurs.

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 :

- Monsieur Olivier ROULLEAU de la ROUSSIERE : Président et Membre du Conseil de Surveillance
- Madame Virginie LEROY : 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 n'est plus un facteur de risque majeur sur 2023. Les impacts des années antérieures liés au COVID 19 ont été intégrés dans les marges des programmes en cours.

La société est cependant toujours susceptible en 2023 de devoir faire faces aux effets des incertitudes économiques (notamment en matière d'inflation), géopolitiques (notamment en ce qui concerne la crise ukrainienne) ou bancaires (restriction de l'accès au financement immobilier et augmentation des taux d'intérêts). L'entreprise constate que la situation inflationniste et bancaire actuelle a un impact significatif sur son activité, sans toutefois remettre en cause la continuité d'exploitation.

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

L'entrée de la SAS VINCI IMMOBILIER dans le capital social permet 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 restent, 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 (étude et réalisation des programmes, commercialisation des programmes, gestion...).

Depuis septembre 2021, les nouveaux projets immobiliers sont développés au travers de 2 participations principales avec VINCI IMMOBILIER : Urbat Grand Sud et Urbat Rhône Alpes. Ces sociétés ont vocation à devenir des supports multi-opérations financés en fonds propres et en crédit d'accompagnement par compte courant VINCI IMMOBILIER dans le cadre d'une convention de gestion de trésorerie centralisée.

8. PRISES DE PARTICIPATIONS OU PRISE DE CONTROLE

Au cours de l'exercice écoulé, notre Société n'a pas créé de nouvelle société de construction vente, mais la Société a pris 2 participations majoritaires dans des co-promotion :

Dénomination	N° Siren	% de détention
NIMES RUE POISE	913 735 528	80%
MANDUEL AVENUE PIERRE MENDES	918 344 391	62%

9. LIQUIDATION / TUP / CESSION DE PARTICIPATIONS

Au cours de l'exercice écoulé, notre Société a liquidé/tuppé ou cédé 6 sociétés de construction vente :

Dénomination	N° Siren	% de détention
IMPASSE DE LA PEROUSE LA CRAU	882 022 262	99%
TRANSVAAL MARSEILLE	891 200 750	99%
SNC JEAN MERCY VENISSIEUX	892 653 387	99%
SCCV RUE SAINTÉ MARGUERITE SIMANDRES	898 849 849	99%
FONTVIEILLE COGOLIN	898 617 949	99%
ADJUDANT HOURCADE CUERS	898 565 817	99%

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'inclut 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 31/12/2022, 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 2022.

Dénomination	N° Siren	% de détention	Chiffre d'affaires HT	Résultat net
203 RUE DES CAMOIN	822 267 555	99%	229 167	34 662
URBAT ET CIE	309 541 779	100%	12 997 494	583 316
AV DU 8 MAI 1945 LA CRAU	829 948 421	99%	11 333	-9 327
216 AVENUE DE LODEVÉ MONTPELLIER	829 718 410	99%	-203	-77 759
69 RUE LIANDIER MARSEILLE	829 948 397	99%	20 833	13 066
GAUDRADE PUGET SUR ARGENS	821 662 806	99%	0	-13 747
ZAC OVALIE MONTPELLIER	822 679 213	99%	0	-17 908
SALETTES MANSET CASTANET TOLOSANS	823 273 099	99%	0	-30 069
SAINT LAZARE FONCIER	801 204 363	99%	0	-5 548
AVENUE RAYNAUD SIX FOURS	832 046 460	99%	31 612	13 841
LE PLAN DU CASTELLET	812 454 585	99%	-999	-7 634
45 BOULEVARD GILLIBERT MARSEILLE	813 542 743	99%	336 667	-74 175
ST EXUPERY LA SEYNE SUR MER	814 381 000	99%	0	-28 494
RUE JEAN BOUIN MARTIGUES	843 620 709	99%	212 490	-18 272
ALLEE DU BON ACCUEIL MONTPELLIER	843 892 837	99%	6 677 351	272 027
AVENUE ARISTIDE BRIAND TOULOUSE	837 684 075	99%	475 782	-44 675
AVENUE DES ALLIES ROQUEVAIRE	841 048 085	99%	6 784 940	121 081
AVENUE JOSEPH GASQUET 2 TOULON	839 833 654	99%	5 395 683	305 294
AVENUE WILLAM BOOTH MARSEILLE	817 406 507	99%	0	-25 010
CROIX DE LAVIT MONTPELLIER	817 483 597	99%	597 167	15 874
RUE DE LA REPUBLIQUE SIX FOURS	819 023 763	99%	0	3 023
RUE PROFESSEUR TEDENAT-MONTPELLIER	820 238 335	99%	246 610	192 120
RUE PREVOT D'AUGIER SETE	821 847 373	99%	19 170	97 359
CHARLES DE GAULLE LE PONTET	829 718 345	99%	0	-825
105 ROUTE DE LYON AVIGNON	823 340 831	99%	0	-7 155
FERDINAND DE LESSEPS AIX	823 828 561	99%	12 716 177	2 050 396
MONTEE SAINT ROCH COGOLIN	824 061 394	99%	0	696
RUE DHUODA NIMES	824 452 106	99%	183 750	84 787
CAMP LOUNG LA SALVETAT ST GILLES	825 014 756	99%	0	-15 851
HENRI BARBUSSE LA SEYNE SUR MER	831 304 803	99%	12 484 658	1 130 982
IMPASSE DES SALVIAS	827 681 909	99%	37 500	-9 237
UP IMMO	814 746 616	100%	0	-15 243
SNC AVENUE GREGORY PERPIGNAN	831 881 131	99%	168 780	170 541
IMPASSE DE LA CHARBONNIERE TOULOUSE	828 893 354	99%	7 244	-97 652
FREDERIC MISTRAL ISTRES	832 046 577	99%	0	137 974
RUE DES JARDINS OULLINS	829 107 572	99%	0	-17 091
AVENUE JEAN MOULIN VITROLLES	832 877 328	99%	0	-6 012
BOULEVARD GUEY MARSEILLE	832 907 067	99%	0	-23 089
RUE LOUIS PLANA TOULOUSE	834 046 831	99%	0	-13 962
AV GEN. LECLERC VILLENEUVE LES AVIGNON	834 139 362	99%	-0	-35 164
AVENUE DE GASCOGNE TOURNEFEUILLE	834 070 575	99%	412 056	-55 756
RUE DU STADE CUGNAUX	837 702 745	99%	3 266 108	210 191
AVENUE DE NICE GARDANNE	837 690 700	99%	438 885	155 654
80 RUE ANTONIN PERRIN VILLEURBANNE	843 829 573	99%	16 012	-18 010
TOULOUSE CHEMIN DE SAINT AMAND	812 453 709	99%	0	-7 091
AVENUE DES SOUSPIROUS AVIGNON	843 513 342	99%	6 135 685	873 690
AV VINCENT PICAREAU-SIX FOURS LES PLAGES	839 835 899	99%	297 758	-7 640
DOMAINE D'OPPIDA LA CLAUVADE CUERS	839 842 465	99%	537 500	-26 634
AV. JUSTICE DE CASTELNAU MONTPELLIER	847 953 544	99%	3 176 522	132 139
BOULEVARD PRAT ISTRES	820 241 107	99%	0	-45 578
RUE MARIUS BERLIET LYON	819 986 357	99%	0	-1 018
AMARYLLIS BD DES FAUVETTES	843 513 714	99%	35 226	-598 715
SNC RUE DE LANTISSARGUES MONTPELLIER	849 499 108	99%	7 170	51 187

AVENUE MARCEAU 2 TOULON	848 360 277	99%	7 538 368	371 906
199 CHEMIN DE FIRMIS TOULOUSE	850 986 662	99%	8 617	36 080
ZAC ANDROMEDE ILOT 50	852 653 898	99%	6 344 923	155 610
ESPACE CONCORDE	478 613 839	99%	0	0
LA TOUR SAINTE	482 268 174	99%	0	17 504
LES EBENISTES	480 879 238	99%	0	-37
PRES ARENES	493 133 318	99%	0	-25 914
RUE SAINT GABRIEL	494 075 286	99%	0	13 013
TREVILLE	500 836 846	99%	0	900
BOULEVARD SAINT JEAN	504 705 336	99%	0	-814
JARDINS D'Espagne	504 621 319	99%	0	-1 304
COTE SUD	752 651 638	99%	0	-168
VIA DOMITIA	750 100 232	99%	0	-21 669
LE CLOS ST BARNABE	518 302 385	99%	0	2
LES JARDINS DE MONTOLIVET	519 447 759	99%	0	-1 800
AVENUE DE LA CROIX ROUGE	521 280 867	99%	0	-6 613
ESSENCIA	523 057 743	99%	0	-1 900
LES TERRASSES DE L'HIPPODROME	533 755 195	99%	0	-7 252
LE CLOS FLEURI	533 805 644	99%	0	-14 443
LES COTEAUX DU PAS REDON	537 511 412	99%	0	4 197
VALLON DES CAILLOLS	534 228 168	99%	0	14 096
LES RESTANQUES	537 513 277	99%	0	1 759
RUE TOLSTOI	539 407 213	99%	0	-308
NOUVELLE VAGUE LES ANGLES	817 408 586	99%	0	2 577
CHEMIN PUJIBET TOULOUSE	817 483 522	99%	0	31 895
RUE DES BOUISSETTES MONTPELLIER	819 030 214	99%	0	-54 991
RUE LATCHE BEAUZELLE	821 641 065	99%	0	-610
CAP MER LATTES	824 459 049	99%	0	-184 186
RAPHAEL PONSON	837 700 889	99%	0	0
3347 RTE DE STRASBOURG RILLIEUX LA PAPE	843 886 433	99%	0	0
TRAVERSE CHANTE PERDRIX MARSEILLE	850 991 415	99%	333	-133 560
ROUTE DE MINES COGOLIN	849 707 500	99%	1 536	-114 021
CHEMIN SAINTE BARBE DRAGUIGNAN	850 988 312	99%	12 923 431	1 428 207
AV MARCEL DELPRAT	789 850 800	99%	0	-1 334
CORNEBARRIEU	790 262 711	99%	8 136	24 371
LE ROYAL AV ST LAZARE	794 084 384	99%	4 167	67 932
AVENUE GENERAL DE GAULLE AGDE	834 070 690	99%	0	-216 235
CLOS DES AVANTS MONTS	799 674 866	99%	0	-35
LES JARDINS DU METRO	807 632 377	99%	0	0
LES TERRASSES DE RIMBAUD	808 529 671	99%	0	-10 180
PORTE DU SUD-LATTES	809 524 309	99%	0	13 998
53 BD MARIUS RICHARD MARSEILLE	811 348 085	99%	0	-163 426
MONTFAVET CAC DE LA JARRETIERE	813 545 076	99%	0	-15 698
FRONTIGNAN ZAC DES PIELLES LOT6AB	812 943 231	99%	238 603	17 160
139 CHEMIN DE CROIX BENITE TOULOUSE	815 154 752	99%	9 440	7 250
LE VERGER RIMBAUD	797 778 875	99%	0	-9 371
COTE VILLAGE	799 670 062	99%	0	-4 416
REMPARTS ST MICHEL	799 670 112	99%	0	3 116
RUE JB MARTINI VILLEFRANCHE SUR SAONE	853 115 178	99%	7 123 010	46 531
VILLA MERMOZ	533 755 153	99%	0	-0
CHEMIN DE LANUSSE TOULOUSE	881 113 047	99%	0	-137 417
URBAT RHONE ALPES	879 697 522	99%	0	-1 221 951
RUE DE L'ABATOIR NIMES	882 021 371	99%	0	-147 275
VENISSIEUX RUE LANGEVIN	885 387 530	99%	4 500	-77 445
RUE CASSEYROLS MONTPELLIER	885 163 204	99%	0	-245 930
MOURRE DE LAURETTE LES ANGLES	882 023 468	99%	0	-113 655
URBAT GRAND SUD	892 128 463	99%	19 629	-2 205 740
AVENUE DES POILUS MARSEILLE	891 190 670	99%	0	-292 956
SERRAT D'EN VAQUER PERPIGNAN	891 015 323	99%	0	-321 187
ST BARNABE	822 586 137	50%	20 722 265	2 338 208
URBAT ICADE PERPIGNAN	877 909 341	50%	10 911 970	1 515 053
60 RUE ANTONIN PERRIN VILLEURBAN	894 537 869	99%	0	-131 775
91 ROUTE DE LYON AVIGNON	898 614 102	99%	0	-170 266
AVENUE EISENHOWER AVIGNON	898 712 211	99%	0	-112 233
RUE DES GORDES SIMANDRES	899 922 934	99%	0	-116 499
NIMES RONZAS	900 483 512	99%	0	-187 398
NIMES RUE POISE	913 735 528	80%	0	0
MANDUEL AVENUE PIERRE MENDES	918 344 391	62%	0	-5 926
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

10. PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 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.

11. RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

1. Chiffre d'affaires et Résultat d'exploitation

Le chiffre d'affaires H.T. s'est élevé à 21.192.064 euros contre 18.035.211 euros au titre de l'exercice précédent, soit une hausse de +17,5%.

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. Des honoraires de marketing/communication sont également dorénavant facturés aux opérations.

La hausse d'honoraires en 2022 est principalement liée à l'augmentation :

- D'une part des honoraires de commercialisation qui s'élèvent à 6.783.018 euros contre 4.474.130 euros au titre de l'exercice précédent ;
- D'autre part des honoraires de marketing/communication qui s'élèvent à 1.425.490 euros en 2022 contre 0 en 2021.

Les autres honoraires sont globalement stables, avec une légère baisse des honoraires de direction de travaux de 3.063.943 euros en 2022 contre 3.382.230 euros en 2021, soit une baisse de 9%

Les autres produits s'élèvent à 587.051 euros contre 646.495 euros au titre de l'exercice précédent.

Le total des produits d'exploitation s'élève à 21.779.114 euros. Il s'élevait au 31 décembre 2021 à 18.681.706 euros.

Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation se sont élevées à 21.830.588 euros contre 18.866.197 en 2021 (hors charges supportées pour le compte des programmes).

Les autres achats et charges externes d'exploitation (y compris charges supportées pour le compte des programmes) sont contenus sur l'exercice à 6.058.075 euros contre 5.286.640 euros au 31 décembre 2021.

Le montant des traitements et salaires progresse à 9.746.382 euros contre 8.534.987 euros au titre de l'exercice précédent, soit une hausse de 14%. L'effectif du personnel est de 178 salariés dont 22 apprentis. Il était de 158 salariés sur 2021 (dont 19 apprentis), soit une hausse de 13%.

Le montant des charges sociales s'élève à 4.914.728 euros contre 3.384.753 euros au titre de l'exercice précédent.

Résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation (avant pertes supportées pour le compte des programmes) ressort à -51.474 euros contre -184.490 euros en 2021 ; et à -278.686 euros après pertes supportées pour le compte des programmes, contre -1.033.895 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 4.200.504 euros contre 2.136.122 euros au titre de l'exercice précédent, soit une hausse de 2.064.382 euros.

Cette hausse est principalement liée au changement de méthode comptable de reconnaissance des résultats des sociétés de promotion immobilière en 2021 de la méthode de l'avancement à l'achèvement qui a pour conséquence de différer les résultats de 2021 sur 2022. 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 progresse à 3.921.819 euros contre 1.102.227 euros pour l'exercice précédent.

3. Résultat exceptionnel

La société a constaté un résultat exceptionnel de -450 euros pour 2021 contre -324 euros au titre de l'exercice précédent.

4. L'impôt

L'impôt sur les bénéfices est de 981.980 euros sur l'exercice contre 321.445 euros au titre de l'exercice précédent.

5. Résultat après impôt

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 2.939.389 euros contre un bénéfice de 780.458 euros au titre de l'exercice précédent.

6. Total du Bilan

Le total du Bilan ressort à 83.036.464 euros contre 90.297.645 euros au titre de l'exercice précédent.

La trésorerie disponible s'élève à 55.832 euros contre 508.685 euros en 2021, 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 23.100.000 € en fin d'exercice contre 23.400.000 en 2021.

Les dettes fournisseurs s'élèvent à 1.508.172 euros au 31 décembre 2022 pour 554.916 euros au 31 décembre 2021.

12. AFFECTATION DU RESULTAT ET DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à **2.939.389 euros** de la manière suivante :

Origine

Résultat bénéficiaire de l'exercice : 2.939.389 €

Affectation

Au poste « Autres réserves », soit la somme de 2.939.389 €

Soit au total : 2.939.389 €

Nous vous proposons ensuite de procéder à la distribution d'un dividende de 14.971.560 euros de la manière suivante

Origine

« Autres réserves » 16.123.696 €

Affectation résultat 2022 « Autres réserves » 2.939.389 €

Soit un total 19.063.085 €

Affectation

Distribution de dividendes 2023 14.971.560 €, soit 4,10€ par action

« Autres réserves » après distribution 4.091.525 €

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	
31/12/2021	14.971.560 €		0 €
31/12/2020	0 €		0 €
31/12/2019	0 €		0 €

13. 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 92.947 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 23.124 euros.

14. 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
(A) Tranche de retard de paiement												
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	138 238	19 701	33 968	1 325	5 355	20 947	2 750 880	1 533 745	-	49 178	4 787 229	6 370 152
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	2%	0%	0%	0%	0%	0%						
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice							11%	6%	0%	0%	19%	25%
(B) Factures exclues du (A) relatives à la dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues	Néant						Néant					
Montant des factures exclues	Néant						Néant					
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - Article 441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des intérêts de paiement	Délais contractuels : 10 du mois M+1						Délais contractuels : 10 du mois M+1					

15. CONTROLE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

16. SITUATION DES MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

17. SITUATION MANDAT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

18. 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.

19. 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. Une augmentation encore plus significative des taux d'intérêt ou un renforcement de la tendance récente au durcissement des conditions d'octroi de prêt des banques diminueraient le niveau de demande pour des logements neufs tant pour les propriétaires occupants que pour les investisseurs, et pourrait 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.

20. AUTORISATION DE CAUTIONS, AVALS ET AUTRES GARANTIES

A la clôture de l'exercice au 31 décembre 2022, le montant des encours concernant les cautions dédit sur les terrains s'élevait à 4.813.271 euros contre 2.974.151 euros au titre de l'exercice précédent.

21. PRÊTS CONSENTIS PAR LA SOCIETE

Conformément aux dispositions de l'article L. 511-6, 3 bis du Code monétaire et financier, nous vous indiquons le montant des prêts à moins de trois ans que notre Société a consenti à des sociétés avec lesquelles elle entretient des liens économiques le justifiant : Néant.

23. SUCCURSALES

A la clôture de l'exercice au 31 décembre 2022, il n'y a aucune succursale au sein de la société.

Fait à Montpellier
Le 15 mars 2023

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 03 AVRIL 2023
--

L'an deux-mille-vingt trois
Le trois 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

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 2022 ;
- autorisation des conventions réglementées ;
- autorisation des cautions, avals et garanties ;
- modification de la rémunération des membres du Comité de Direction
- nomination de nouveaux 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 2022

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 2022.

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 2022 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 2022 et du rapport du Président, propose d'affecter le résultat de l'exercice, s'élevant à 2.939.389 euros de la manière suivante :

Origine

Résultat bénéficiaire de l'exercice : 2.939.389 €

Affectation

Au poste « Autres réserves », soit la somme de 2.939.389 €

Soit au total : 2.939.389 €

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 » 16.123.696 €

Affectation résultat 2022 « Autres réserves » 2.939.389 €

Soit un total 19.063.085 €

Affectation

Distribution de dividendes 2023 14.971.560 €, soit 4,10€ par action

« Autres réserves » après distribution 4.091.525 €

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	
31/12/2021	14.971.560 €		0 €
31/12/2020	0 €		0 €
31/12/2019	0 €		0 €

AUTORISATION DES CONVENTIONS REGLEMENTEES

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

- **Une convention de compte courant avec la SAS VINCI IMMOBILIER relevant de l'article L227-10 du Code de Commerce a été conclue le 12 juin 2020 et renouvelée tacitement jusqu'au 31 08 2022**

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.

Aucune rémunération n'a été perçue par SAS VINCI IMMOBILIER au titre de cette convention sur la période considérée

- **Une convention d'assistance et de prestations de service 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 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^{er} 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 sur l'exercice écoulé la somme de 335 950€.

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

- **Une convention de gestion centralisée de trésorerie a été conclue au cours de l'exercice écoulé**

Personne concernée : la SAS VINCI IMMOBILIER actionnaire unique à ce jour

Nature de la convention : une convention de gestion centralisée de la trésorerie pour URBAT et ses filiales à compter du 1^{er} septembre 2022

Modalités : rémunération des avances réciproques pour des montants résultant de tout mécanisme de nivellement du solde des comptes bancaires des sociétés filiales réalisé au moyen du compte centralisateur de la société centralisatrice seront rémunérées sur la base d'un taux annuel égal à €STR - 1/16 % et sur la base d'un taux annuel égal à €STR + 1,20 % pour les avances consenties par la société centralisatrice aux sociétés filiales.

Au titre de cette convention, la SAS URBAT PROMOTION a perçu 17 061 euros hors taxes de la SAS VINCI IMMOBILIER sur la période considérée

- **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 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^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022

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 2022 la somme de 602 204 euros Hors Taxes.

- **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 actionnaire unique à ce jour

Nature de la convention : une convention de mise à disposition de personnel en la personne de Charles GAILLY DE TAURINES du 1^{er} janvier 2022 au 31 mars 2022

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 2022 la somme de 18 540 euros Hors Taxes.

- **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 écoulée**

Personne concernée : la SAS VINCI IMMOBILIER actionnaire unique à ce jour

Nature de la convention : une convention de mise à disposition de personnel en la personne de Charles GAILLY DE TAURINES, devenu salarié URBAT, du 1^{er} septembre 2022 au 31 décembre 2022

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 URBAT PROMOTION a facturé à la SAS VINCI IMMOBILIER la somme de 17 847.21 euros Hors Taxes.

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 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^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023 a été conclue

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 2023, 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 2022, le montant des encours concernant les cautions dédit sur les terrains s'élevait à 4.813.271 euros.

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 de trois des membres du comité de direction à savoir Madame Agnès CASTEL, Monsieur Alain DURAND et Monsieur Olivier POUVILLON en allouant une enveloppe de 20 635€ pour augmentation de la rémunération fixe brute annuelle de façon rétroactive à compter du 01 janvier 2023.

Il est précisé que la rémunération variable de l'ensemble des membres du comité de direction est renouvelée et bénéficie à l'ensemble des membres du comité de direction le composant au 1^{er} janvier 2023.

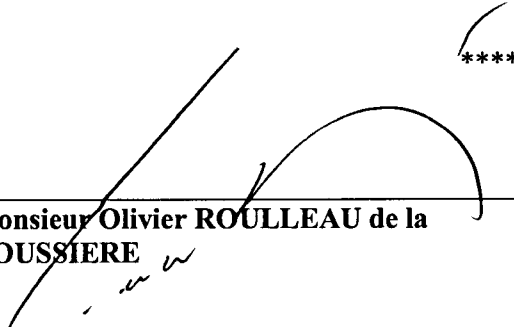
NOMINATION DE NOUVEAUX MEMBRES DU COMITE DE DIRECTION

Le Conseil de surveillance, sur proposition du Président, décide de nommer en tant que membre du Comité de Direction :

Madame Sandra AUZEBY Directrice d'Agence, Monsieur Lionel LEYMARIE Directeur d'Agence, Monsieur Arnaud LOPEZ Directeur d'Agence, Monsieur Charles GAILLY de TAURINE Directeur d'Agence à compter du 4 avril 2023.

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


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

*Alfi. Gufone à
Montpellier*

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE
EN DATE DU 03 AVRIL 2023

L'an deux mille vingt-trois,
Le trois 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 Nanterre (92000) –2313 Boulevard de la Défense, 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 2022 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 2022 ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- Quitus au Président ;
- Approbation des conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce ;
- Pouvoirs pour les formalités.

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 2022, 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 2022 tels qu'ils ont été présentés et qui se soldent par un bénéfice de 2.939.389 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 92.947 euros ainsi que l'impôt correspondant ressortant à 23.124 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 2022, soit un bénéfice s'élevant à **2.939.389 euros** de la manière suivante :

Origine

Résultat bénéficiaire de l'exercice : 2.939.389 €

Affectation

Au poste « Autres réserves », soit la somme de 2.939.389 €

Soit au total : 2.939.389 €

Nous vous proposons ensuite de procéder à la distribution d'un dividende de 14.971.560 euros de la manière suivante

Origine

« Autres réserves » 16.123.696 €

Affectation résultat 2022 « Autres réserves » 2.939.389 €

Soit un total 19.063.085 €

Affectation

Distribution de dividendes 2023 14.971.560 €, soit 4,10€ par action

« Autres réserves » après distribution 4.091.525 €

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	
31/12/2021	14.971.560 €		0 €
31/12/2020	0 €		0 €
31/12/2019	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 2022.

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 conclue le 12 juin 2020 et renouvelée tacitement jusqu'au 31 08 2022**

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.

- **Une convention d'assistance et de prestations de service 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 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^{er} 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 gestion centralisée de trésorerie 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 gestion centralisée de la trésorerie pour URBAT et ses filiales à compter du 1^{er} septembre 2022

Modalités : rémunération des avances réciproques pour des montants résultant de tout mécanisme de nivellement du solde des comptes bancaires des sociétés filiales réalisé au moyen du compte centralisateur de la société centralisatrice seront rémunérées sur la base d'un taux annuel égal à €STR - 1/16 % et sur la base d'un taux annuel égal à €STR + 1,20 % pour les avances consenties par la société centralisatrice aux sociétés filiales.

- **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 écoulée**

Personne concernée : la SAS VINCI IMMOBILIER 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^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022

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

- **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 écoulée**

Personne concernée : la SAS VINCI IMMOBILIER actionnaire unique à ce jour

Nature de la convention : une convention de mise à disposition de personnel en la personne de Charles GAILLY DE TAURINES du 1^{er} janvier 2022 au 31 mars 2022

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

- **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 écoulée**

Personne concernée : la SAS VINCI IMMOBILIER actionnaire unique à ce jour

Nature de la convention : une convention de mise à disposition de personnel en la personne de Charles GAILLY DE TAURINES, devenu salarié URBAT, du 1^{er} septembre 2022 au 31 décembre 2022

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

