

URBAT PROMOTION
Société par actions simplifiée
Au capital de 40.167.600 euros
Résidence Oxygène-1401 Avenue du Mondial 98
CS 68214 – 34965 Montpellier Cedex 2
352 588 727 RCS MONTPELLIER

La « Société »

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE
EN DATE DU 30 JUIN 2025**

L'an deux mille vingt-cinq,
Le 30 Juin 2025

[...]

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

- [...] Affaffectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
- [...] Décision à prendre quant au renouvellement des mandats des Commissaires aux comptes ;
- Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.

[...]

DEUXIEME DECISION

(Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024)

L'Associée Unique,

Décide d'affecter le résultat déficitaire de l'exercice clos le 31 décembre 2024 s'élevant à -12.481.011 euros comme suit :

Origine

Résultat déficitaire de l'exercice : -12.481.011 €

Affectation

Au poste « report à nouveau » -12.481.011 €

Le poste « report à nouveau » s'élèvera à -12.481.011 € après affectation.

Rappelle des dividendes

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 derniers exercices, ont été les suivantes :

Exercice	Revenus éligibles à l'abattement		Revenus non éligibles à l'abattement
	Dividendes	Autres revenus distribués	
31 décembre 2023	0 €		0 €
31 décembre 2022	19.971.560 €		300.000 €
31 décembre 2021	14.971.560 €		0 €

[...]

CINQUIEME DECISION

(Décision à prendre quant au renouvellement des mandats des Commissaires aux comptes)

L'Associé Unique,

Constate que les mandats de la société KPMG AUDIT SUD EST, commissaire aux comptes titulaire et de la société FREDERIC MENON & ASSOCIES, commissaire aux comptes suppléant, arrivent à expiration à la clôture de l'exercice social clos le 31 décembre 2024.

Constate que la Société dépassait à la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2024 deux des trois seuils légaux et réglementaires imposant la désignation d'un Commissaire aux Comptes titulaire.

Constate que depuis son intégration dans les comptes consolidés du groupe VINCI SA, la société est exemptée de publier des comptes consolidés. Elle n'a donc plus l'obligation de nommer deux commissaires aux comptes.

Décide :

- de ne pas renouveler les mandats de la société KPMG AUDIT SUD EST, Commissaire aux comptes titulaire et de la société FREDERIC MENON & ASSOCIES, commissaire aux comptes suppléant, et
- de nommer en qualité de Commissaire aux comptes titulaire, la société PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, société anonyme, dont le siège social est situé 63 Rue de Villiers – 92200 Neuilly-sur-Seine, immatriculée 672 006 483 RCS NANTERRE.

et ce, pour une période de six (6) exercices qui prendra fin à la clôture des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

SIXIEME DECISION

(Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités)

L'Associé Unique,

Donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes, et plus particulièrement à Maître Henri de CROZALS, SCP DORIA AVOCATS, 23 Bis Rue Maguelone - 34000 Montpellier, à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

EXTRAIT CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL PAR LE PRESIDENT DE LA SOCIETE

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'F. BERNARDIN', written over the printed name.

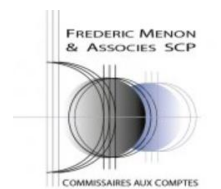
Le Président
M. Franck BERNARDIN



KPMG AUDIT SUD-EST SAS
480 avenue du Prado
13008 Marseille

Adresse contact :

KPMG
Parc Eureka – 251 Rue Euclide
CS 79516 34960 Montpellier
Cedex 2



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

URBAT PROMOTION

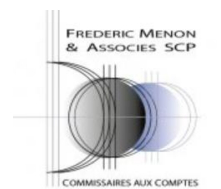
Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024
URBAT PROMOTION
1401 Avenue du Mondial 98 CS 68214
34965 MONTPELLIER



KPMG AUDIT SUD-EST SAS
480 avenue du Prado
13008 Marseille

Adresse contact :
KPMG
Parc Eureka – 251 Rue Euclide
CS 79516 34960 Montpellier
Cedex 2



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

URBAT PROMOTION

1401 Avenue du Mondial 98 CS 68214 34965 MONTPELLIER

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'associé unique de la société URBAT PROMOTION S.A.S.,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par la collectivité de associés, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société URBAT PROMOTION S.A.S. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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

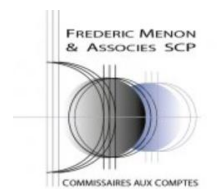
Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.



KPMG AUDIT SUD-EST SAS
480 avenue du Prado
13008 Marseille

Adresse contact :

KPMG
Parc Eureka – 251 Rue Euclide
CS 79516 34960 Montpellier
Cedex 2



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

Justification des appréciations

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

Informations données dans les documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique

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.

Autres informations

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.



KPMG AUDIT SUD-EST SAS
480 avenue du Prado
13008 Marseille

Adresse contact :
KPMG
Parc Eureka – 251 Rue Euclide
CS 79516 34960 Montpellier
Cedex 2



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

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

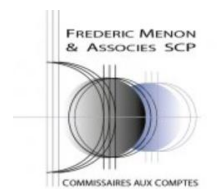
Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

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



KPMG AUDIT SUD-EST SAS
480 avenue du Prado
13008 Marseille

Adresse contact :
KPMG
Parc Eureka – 251 Rue Euclide
CS 79516 34960 Montpellier
Cedex 2



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

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 27 juin 2025

KPMG S.A.

Signé par :

FD0AF3D78FE74B4...

Laurent FOUGEROLLE

Associé

Montpellier, le 27 juin 2025

SCP Frédéric Menon & Associés

DocuSigned by:

C381573F4AF64CB...

Mathieu CLEMENT

Associé



SAS URBAT PROMOTION

Comptes annuels



Exercice clos
31 Décembre 2024



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

Depuis 2023, URBAT PROMOTION fait face à une crise immobilière sans précédent lié à la hausse simultanée des taux bancaires et des prix de construction des biens immobiliers ; ce qui a désolvabilisé une partie importante des primo-accédants et investisseurs immobiliers classiques, nécessitant des baisses de prix de vente et donc de ses marges pour retrouver sa clientèle.

Le contexte économique compliqué s'est poursuivi en 2024. La société est impactée par ce contexte, en raison du secteur dans lequel elle intervient, et qui se traduit par une hausse des coûts de production et un ralentissement de la commercialisation. Ainsi, le nombre d'actes passe de 806 en 2022 à 468 lots en 2023 puis 384 en 2024, et les lots mis en chantiers chutent de 669 à 272 lots en 2023 et 265 lots en 2024.

Au regard du résultat déficitaire d'exploitation 2023, un projet de rupture conventionnelle collective a été présenté en réunion extraordinaire du CSE le 28/02/2024. Après une période de négociation avec le CSE sur les conditions et modalités d'accompagnement, une réduction d'effectif de 18 personnes a été mise en œuvre à partir de juillet 2024 pour un coût maximum provisionné dans les comptes 2024 pour 2.174.065 €.

L'exercice 2024 est marquée par une nouvelle dégradation de la rentabilité financière d'URBAT PROMOTION et de ses projets immobiliers :

- Le résultat d'exploitation sur honoraires 2024 est en perte de 9 783 163 € contre une perte de 5 564 858 € en 2023 du fait
 - D'une activité commerciale et technique en baisse avec un recul des honoraires perçus sur l'exercice de 5.360.384 €
 - De la prise en compte à hauteur de 2.174.065 € du coût maximum du plan de RCC provisionné dont :
 - 665.242 € déjà constatés en charges et dans les comptes au 31/12/2024 ;
 - 1.508.823 € en charges à payer (principalement des allocations congés de mobilité et indemnitaires).
- Le résultat financier 2024 est déficitaire de 2.622.529 € (contre un bénéfice de 1 811 792 € en 2023) à cause de l'intégration de 4,5 M€ de dépréciations d'actifs ou de provisions pour risque sur certaines opérations à hauteur de :
 - 538.000 € sur la valeur de certains terrains fonciers, stock ou actifs ;
 - 1.446.543 € au titre de pertes à terminaison estimées sur des opérations en cours ;
 - 1.692.540 € au titre de dépréciation de frais d'étude sur des projets à l'étude à risque ;
 - 801.600 € au titre de provision d'indemnité d'immobilisation à verser sur des projets à risque.
- La situation financière reste cependant saine avec plus de 30 M€ de capitaux propres au 31/12/2024, et une trésorerie disponible de 22,8 M€ en compte courant débiteur chez VINCI IMMOBILIER.

Evènements postérieurs

Au regard du résultat d'exploitation déficitaire en 2024 et aux prévisions d'activité 2025, un projet de plan de départs volontaires de 35 à 40 emplois, suivi d'un éventuel plan de sauvegarde de l'emploi, a été présenté en réunion extraordinaire du CSE le 25/03/2025. Ce projet vise à réorganiser la société en adaptant sa structure et ses coûts de fonctionnement aux nouvelles contraintes et mutation de l'activité afin de retrouver à moyen terme une situation économique saine.

Conformément aux dispositions du PCG sur les informations à mentionner dans l'annexe, l'entreprise constate que la situation inflationniste actuelle, ainsi que les taux d'intérêts du crédit immobilier encore élevés et un contexte économique préoccupant, ont 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, la Société estime que la poursuite de son exploitation n'est pas remise en cause et l'ensemble des éléments composant l'actif de la société n'a pas entraîné de dépréciation complémentaire à celles déjà constatées.

Perspectives 2025

En 2025, URBAT est contraint à nouveau d'adapter ses effectifs à son niveau d'activité actuel et futur, tout en

- Recentrant ses activités de promotion immobilière sur les métropoles les plus tendues et à forts potentiels,
- Se positionnant sur des opérations de réhabilitation et
- Développant des synergies avec VINCI IMMOBILIER PROMOTION.

Le soutien financier du Groupe VINCI doit permettre à URBAT de continuer à réorganiser ses activités durant l'exercice 2025.

Bilan SAS URBAT Promotion

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/24	Net au 31/12/23
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions brevets licences procédés...	830 662	722 355	108 307	63 922
Fonds commercial	1 601		1 601	1 601
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes/immo.Incorp.				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions	302 071	231 049	71 022	78 220
Installations techniques, mat. et outillage				
Autres immobilisations corporelles	2 181 605	1 591 605	589 999	775 170
Immobilisations corporelles en cours	18 568		18 568	105 402
Avances & acomptes				
Immobilisations financières				
Participations	368 039	150 999	217 040	368 794
Créances rattachées à des participations	29 793 584		29 793 584	51 320 659
TIAP				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	229 848		78 849	233 075
ACTIF IMMOBILISE	33 725 978	2 696 008	31 029 969	52 946 843
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	36 845	3 010	33 835	43 287
Marchandises				
Avances & acptes versés				
Créances				
Créances clients et comptes rattachés	2 847 437		2 847 437	7 397 417
Autres créances	14 400 824	188 448	14 212 376	15 660 160
Capital souscrit-appelé non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	2 463		2 463	59 934
Charges constatées d'avance	546 672		546 672	444 760
ACTIF CIRCULANT	17 834 241	191 458	17 642 783	23 605 558
Charges à répartir/plusieurs exercices				
Prime de remboursement des emprunts				
Ecart de conversion - Actif				
TOTAL ACTIF	51 560 219	2 887 466	48 672 752	76 552 400

Bilan SAS URBAT Promotion

	Net au 31/12/24	Net au 31/12/23
PASSIF		
Capital		
Capital	40 167 600	40 167 600
dont versé	40 167 600	40 167 600
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation ou d'équivalence		
Réserves		
Réserve légale	4 016 760	4 016 760
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	135 548	4 091 525
Report à nouveau		
Résultat		
Résultat de l'exercice	-12 481 010	- 3 955 977
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	31 838 897	44 319 908
Provisions pour risques	2 049 978	1 924 439
Provisions pour charges		
PROVISIONS	2 049 978	1 924 439
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	1 099	20 576
Fournisseurs et autres dettes		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	893 573	1 543 710
Dettes fiscales et sociales	4 297 522	4 749 831
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0
Autres dettes	9 591 682	23 993 935
Instrument de trésorerie		
Produits constatés d'avance		
DETTES	14 783 876	30 308 053
Ecart de conversion – Passif		
TOTAL PASSIF	48 672 752	76 552 400

Compte de résultat SAS URBAT Promotion

	du 01/01/24 au 31/12/24 12 mois	du 01/01/23 au 31/12/23 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	9 395 306	14 755 690
Production vendue de services Export		
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	9 395 306	14 755 690
Production stockée		
Production immobilisée		
Reprises s/ provisions	428 284	74 820
Transferts de charges	0	36 805
Autres produits	12 570	119 804
Total des produits d'exploitation	9 836 160	14 987 119
Achats de marchandises		
Variation de stock de marchandises		
Achats matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stock de mat. premières & autres approv.		
Autres achats & charges externes	5 489 633	6 039 259
Impôts, taxes et versements assimilés	281 589	360 938
Salaires et Traitements	9 012 564	9 287 984
Charges sociales	3 567 017	4 479 868
Dotations aux amortissements sur immobilisations	310 995	306 124
Dotations aux dépréciations sur immobilisations		
Dotations aux dépréciations sur actif circulant	0	0
Dotations d'exploitation aux provisions	553 823	71 721
Autres charges	403 701	6 084
Total des charges d'exploitation	19 619 323	20 551 997
RESULTAT D'EXPLOITATION	-9 783 163	- 5 564 858
Bénéfice attribué ou perte transférée		
Perte supportée ou bénéfice transféré	-76 136	-207 358
Bénéfice / Pertes supportés pour le compte de programmes	-76 136	-207 358
Produits financiers de participations	6 902 038	13 550 227
Prod. fin. des autres val.mob. & créances actif immob.	451 967	401 566
Autres intérêts & produits assimilés	12 492	552
Reprises / provis° et dépréciat° & transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de V.M.P.		
Total des produits financiers	7 366 497	13 952 394
Charges financières de participation	9 585 228	11 425 715
Intérêts & charges assimilées	64 351	714 888
Dotations aux dépréciations sur actifs financiers	339 447	
Charges nettes sur cessions de V.M.P.		
Total des charges financières	9 989 026	12 140 603
RESULTAT FINANCIER	-2 622 529	1 811 792
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	-12 481 828	- 3 960 424

Compte de résultat SAS URBAT Promotion

	du 01/01/24 au 31/12/24 12 mois	du 01/01/23 au 31/12/23 12 mois
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0	1 200
Produits exceptionnels sur opération en capital	9 733	81 553
Reprises/provis°, dépréciat° & transferts de charges		
Total produits exceptionnels	9 733	82 753
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0	15 727
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	8 916	56 341
Dotations aux amortissements, dépréciations & provisions		
Total charges exceptionnelles	8 916	72 068
RESULTAT EXCEPTIONNEL	817	10 684
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	0	6 237
TOTAL DES PRODUITS	17 212 389	29 022 267
TOTAL DES CHARGES	29 693 400	32 978 244
BENEFICE OU (PERTE)	(12 481 011)	(3 955 977)

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	
- 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	
- Mouvements de l'exercice affectant les charges à répartir et les primes de rembourst		x	

Annexe SAS URBAT Promotion

	Applicable	N/A	N/S
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 allouée 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 2024, dont le total est de 48 672 752 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte de 12 481 011 euros contre une perte de 3 955 977 euros en 2023.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01 janvier 2024 au 31 décembre 2024.

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 ainsi que du règlement ANC 2014-03 et des règlements ANC 2018-07 relatifs à la réécriture 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.

Les avances en fonds propres vers les filiales sont comptabilisées distinctement en « créances rattachées à des participations ».

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 76 136 € en 2024. A titre de comparaison, le résultat d'exploitation sur honoraires 2023 a été amélioré de 207.358 €.

*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	708 924	123 339		832 263
Immobilisations incorporelles	708 924	123 339		832 263
- Terrains				
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	289 076	12 995	-	302 071
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers	734 861	11 797	-	746 658
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	1 422 169	12 777	-	1 434 946
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours	105 402	38 158	124 993	18 568
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	2 551 508	75 727	124 993	2 502 243
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	368 794	-	755	368 039
- Créances rattachées à des participation	51 320 659	4 724 125	26 251 200	29 793 584
- Prêts et autres immobilisations financières	233 075	6 733	9 960	229 848
Immobilisations financières	51 922 528	4 730 858	26 261 915	30 391 471
ACTIF IMMOBILISE	55 182 960	4 929 924	26 386 908	33 725 977

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	105 402	0	0	105 402
Virements de l'actif circulant			4 730 858	4 730 858
Acquisitions	17 937	75 727		93 664
Apports				
Créations				
Réévaluations				
Augmentations de l'exercice	123 339	75 727	4 730 858	4 929 924
Ventilation des diminutions				
Virements de poste à poste		124 993	0	124 993
Virements vers l'actif circulant		0	26 261 160	26 261 160
Cessions	0	0	0	0
Scissions		0	0	0
Mises hors service / liquidation		0	755	755
Diminutions de l'exercice	0	124 933	26 261 915	26 386 908

Détail des amortissementsSituations 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 développ. (I)				
Autres immobilisations incorporelles (II)	641 297	81 058	0	722 355
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Inst. généré. agenc. aménagements constructions	210 856	20 193	0	231 049
Inst. techniques, matériel et outillage industriels				
Inst. généré. agencements et aménag. divers	1 028 313	164 615	0	1 192 928
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier	353 547	45 130	0	398 677
Emballages récupérables et divers				
Total (III)	1 592 717	229 938	0	1 822 654
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III)	2 234 013	310 996	0	2 545 009

Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion

Tableau-liste des filiales et participations

Forme	Raison sociale	SIREN	% de détention	Capital	Chiffre d'affaires 2024	Résultat 2024	Compte courant
SCCV	203 RUE DES CAMOIN	822 267 555	99%	100	0	34 060	17 892
SNC	URBAT ET CIE	309 541 779	100%	30490	0	19 007	212 400
SCCV	AV DU 8 MAI 1945 LA CRAU	829 948 421	99%	100	0	-12 124	17 671
SCCV	216 AVENUE DE LODEVÉ MONTPELLIER	829 718 410	99%	100	33 181	29 750	108 048
SCCV	69 RUE LIANDIER MARSEILLE	829 948 397	99%	100	0	-7 703	14 533
SCCV	GAUDRADE PUGET SUR ARGENS	821 662 806	99%	100	0	-28 584	25 634
SCCV	ZAC OVALIE MONTPELLIER	822 679 213	99%	100	0	23 065	38 630
SCCV	SALETTES MANSET CASTANET TOLOSANS	823 273 099	99%	100	0	-3 019	54 650
SCCV	SAINT LAZARE FONCIER	801 204 363	99%	100	0	-181	-11 488
SCCV	AVENUE RAYNAUD SIX FOURS	832 046 460	99%	100	0	-7 929	84 532
SCCV	LE PLAN DU CASTELLET	812 454 585	99%	100	0	-177 930	61 447
SCCV	45 BOULEVARD GILLIBERT MARSEILLE	813 542 743	99%	100	0	-7 731	82 913
SCCV	ST EXUPERY LA SEYNE SUR MER	814 381 000	99%	100	0	-1 780	39 503
SCCV	RUE JEAN BOUIN MARTIGUES	843 620 709	99%	100	0	-3 276	42 718
SCCV	ALLEE DU BON ACCUEIL MONTPELLIER	843 892 837	99%	100	20 817	10 370	-41 184
SCCV	AVENUE ARISTIDE BRIAND TOULOUSE	837 684 075	99%	100	15 700	11 281	59 723
SCCV	AVENUE DES ALLIES ROQUEVAIRE	841 048 085	99%	100	0	-2 743	26 416
SCCV	AVENUE JOSEPH GASQUET 2 TOULON	839 833 654	99%	100	0	-5 982	101 112
SCCV	AVENUE WILLAM BOOTH MARSEILLE	817 406 507	99%	100	0	0	76 122
SCCV	CROIX DE LAVIT MONTPELLIER	817 483 597	99%	100	0	-5 241	-165 692
SCCV	RUE DE LA REPUBLIQUE SIX FOURS	819 023 763	99%	100	0	-386	-8 128
SCCV	RUE PROFESSEUR TEDENAT-MONTPELLIER	820 238 335	99%	100	0	-16 896	-9 869
SCCV	RUE PREVOT D'AUGIER SETE	821 847 373	99%	100	2 965	112 967	1 638 620
SCCV	CHARLES DE GAULLE LE PONTET	829 718 345	99%	100	0	0	22 801
SCCV	105 ROUTE DE LYON AVIGNON	823 340 831	99%	100	0	198	-22 830
SCCV	FERDINAND DE LESSEPS AIX	823 828 561	99%	100	0	-6 480	494 334
SCCV	MONTEE SAINT ROCH COGOLIN	824 061 394	99%	100	0	6 949	42 443
SCCV	RUE DHUODA NIMES	824 452 106	99%	100	0	-200	-37 433
SCCV	CAMP LOUNG LA SALVETAT ST GILLES	825 014 756	99%	100	0	-3 265	113 834
SCCV	HENRI BARBUSSE LA SEYNE SUR MER	831 304 803	99%	100	1 783	-17 464	-16 617
SCCV	IMPASSE DES SALVIAS	827 681 909	99%	100	0	-2 145	76 869
SAS	UP IMMO	814 746 616	100%	1000	0	-182 637	-191 854
SCCV	SNC AVENUE GREGORY PERPIGNAN	831 881 131	99%	100	199 262	-211 523	-281 837
SCCV	IMPASSE DE LA CHARBONNIERE TOULOUSE	828 893 354	99%	100	2 960	-1 757	138 145
SCCV	FREDERIC MISTRAL ISTRES	832 046 577	99%	100	0	10 031	-87 744
SCCV	RUE DES JARDINS OULLINS	829 107 572	99%	100	0	6 931	-15 870
SCCV	AVENUE JEAN MOULIN VITROLLES	832 877 328	99%	100	0	-180	-15 798
SCCV	BOULEVARD GUEY MARSEILLE	832 907 067	99%	100	0	-367	-3 586

Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion

Tableau-liste des filiales et participations (suite)

Forme	Raison sociale	SIREN	% de détention	Capital	Chiffre d'affaires 2024	Résultat 2024	Compte courant
SCCV	RUE LOUIS PLANA TOULOUSE	834 046 831	99%	100	0	-29 401	-31 354
SCCV	AV GENERAL LECLERC VILLENEUVE LES AVIGNON	834 139 362	99%	100	0	-10 195	14 939
SCCV	AVENUE DE GASCOGNE TOURNEFEUILLE	834 070 575	99%	100	207 500	-27 966	266 988
SCCV	RUE DU STADE CUGNAUX	837 702 745	99%	100	-2 500	110 249	65 399
SCCV	AVENUE DE NICE GARDANNE	837 690 700	99%	100	16 359	25 056	142 138
SCCV	80 RUE ANTONIN PERRIN VILLEURBANNE	843 829 573	99%	100	2 320	6	-655
SCCV	TOULOUSE CHEMIN DE SAINT AMAND	812 453 709	99%	100	0	-3 558	5 037
SCCV	AVENUE DES SOUSPIROUS AVIGNON	843 513 342	99%	100	903 911	261 732	956 067
SCCV	AVENUE VINCENT PICAREAU-SIX FOURS LES PLAGES	839 835 899	99%	100	0	-287 931	-13 519
SCCV	DOMAINE D'OPPIDA LA CLAUVADE CUERS	839 842 465	99%	100	0	-2 761	37 233
SCCV	AVENUE JUSTICE DE CASTELNAU MONTPELLIER	847 953 544	99%	100	7 614	-29 932	-69 698
SCCV	BOULEVARD PRAT ISTRES	820 241 107	99%	100	0	-16 680	-44 740
SCCV	AMARYLLIS BD DES FAUVETTES	843 513 714	99%	100	14 439 644	1 646 411	4 814 177
SCCV	SNC RUE DE LANTISSARGUES MONTPELLIER	849 499 108	99%	100	166 667	-104 333	505 224
SCCV	AVENUE MARCEAU 2 TOULON	848 360 277	99%	100	0	35 997	63 402
SCCV	199 CHEMIN DE FIRMIS TOULOUSE	850 986 662	99%	100	517 217	-123 507	-174 029
SCCV	ZAC ANDROMEDE ILOT 50	852 653 898	99%	100	835 622	64 227	538 825
SCCV	LA TOUR SAINTE	482 268 174	99%	1 000	0	0	4 612
SCCV	LES EBENISTES	480 879 238	99%	100	0	-41	915
SCCV	PRES ARENES	493 133 318	99%	100	0	-76	5 041
SCCV	RUE SAINT GABRIEL	494 075 286	99%	100	0	118	2 618
SCCV	TREVILLE	500 836 846	99%	100	0	-13	47 807
SCCV	BOULEVARD SAINT JEAN	504 705 336	99%	100	0	57 816	22 010
SCCV	JARDINS D'Espagne	504 621 319	99%	100	0	7 788	-105 761
SCCV	COTE SUD	752 651 638	99%	100	0	-2 460	5 807
SCCV	LES JARDINS DE MONTOLIVET	519 447 759	99%	100	0	-1 662	-3 086
SCCV	AVENUE DE LA CROIX ROUGE	521 280 867	99%	100	0	-2 423	-39 593
SCCV	ESSENCIA	523 057 743	99%	100	0	-0	5 120
SCCV	LES TERRASSES DE L'HIPPODROME	533 755 195	99%	100	0	-11 072	7 735
SCCV	LE CLOS FLEURI	533 805 644	99%	100	0	-16 654	-1 200
SCCV	LES COTEAUX DU PAS REDON	537 511 412	99%	100	0	1 227	-42 551
SCCV	VALLON DES CAILLOLS	534 228 168	99%	100	0	-200	86 733
SCCV	NOUVELLE VAGUE LES ANGLES	817 408 586	99%	100	0	-424	-28 647
SCCV	CHEMIN PUJIBET TOULOUSE	817 483 522	99%	100	0	-159	1 267
SCCV	RUE DES BOUISSETTES MONTPELLIER	819 030 214	99%	100	0	-4 455	138 244
SCCV	RUE LATCHE BEAUZELLE	821 641 065	99%	100	0	6 883	5 381
SCCV	CAP MER LATTES	824 459 049	99%	100	6 163 899	280 959	944 182
SCCV	3347 ROUTE DE STRASBOURG RILLIEUX LA PAPE	843 886 433	99%	100	0	0	7 358

Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion

Tableau-liste des filiales et participations (fin)

Forme	Raison sociale	SIREN	% de détention	Capital	Chiffre d'affaires 2024	Résultat 2024	Compte courant
SCCV	TRAVERSE CHANTE PERDRIX MARSEILLE	850 991 415	99%	100	9 157 769	-325 547	588 594
SCCV	ROUTE DE MINES COGOLIN	849 707 500	99%	100	433	-39 313	834 231
SCCV	CHEMIN SAINTE BARBE DRAGUIGNAN	850 988 312	99%	100	0	3 146	389 804
SCCV	AV MARCEL DELPRAT	789 850 800	99%	100	0	2 924	7 904
SCCV	LE ROYAL AV ST LAZARE	794 084 384	99%	100	0	-469	-226 778
SCCV	AVENUE GENERAL DE GAULLE AGDE	834 070 690	99%	100	0	-10 703	-548 303
SCCV	PORTE DU SUD-LATTES	809 524 309	99%	100	0	-909	48 617
SCCV	53 BD MARIUS RICHARD MARSEILLE	811 348 085	99%	100	11 224 095	1 449 510	1 550 413
SCCV	MONTFAVET CLOS DE LA JARRETIERE	813 545 076	99%	100	0	-60	40 091
SCCV	FRONTIGNAN ZAC DES PIELLES LOT6AB	812 943 231	99%	100	0	-3 414	-10 791
SCCV	RUE JEAN BAPTISTE MARTINI VILLEFRANCHE SUR SAONE	853 115 178	99%	100	5 520	3 303	314 002
SCCV	VILLA MERMOZ	533 755 153	99%	100	0	2 500	383 025
SCCV	CHEMIN DE LANUSSE TOULOUSE	881 113 047	99%	100	267 501	49 404	220 266
SCCV	URBAT RHONE ALPES	879 697 522	99%	100	19 454 655	-3 607 317	-7 634 471
SCCV	RUE DE L'ABATOIR NIMES	882 021 371	99%	100	6 292 673	45 073	364 085
SCCV	VENISSIEUX RUE LANGEVIN	885 387 530	99%	100	1 584 854	21 782	497 691
SCCV	RUE CASSEYROLS MONTPELLIER	885 163 204	99%	100	569 725	-103 139	1 343 566
SCCV	MOURRE DE LAURETTE LES ANGLES	882 023 468	99%	100	10 106 118	351 561	620 057
SCCV	URBAT GRAND SUD	892128463	99%	100	20 805 042	-3 358 317	-15 067 005
SCCV	AVENUE DES POILUS MARSEILLE	891 190 670	99%	100	0	-6	-4 718
SCCV	SERRAT D'EN VAQUER PERPIGNAN	891015323	99%	100	10 424 910	2 136 869	3 514 037
SCCV	ST BARNABE	822 586 137	50%	1000	0	-124 300	29 356
SCCV	URBAT ICADE PERPIGNAN	877 909 341	50%	1000	3 513 974	152 993	-2 561 058
SCCV	60 RUE ANTONIN PERRIN VILLEURBAN	894 537 869	99%	100	3 747 594	-62 588	-628 881
SCCV	91 ROUTE DE LYON AVIGNON	898 614 102	99%	100	153 703	11 435	605 045
SNC	AVENUE EISENHOWER AVIGNON	898 712 211	99%	100	55 000	-41 115	-1 136 452
SCCV	RUE DES GORDES SIMANDRES	899 922 934	99%	100	7 800	34 811	799 743
SCCV	NIMES RONZAS	900 483 512	99%	100	5 528 018	64 318	735 754
SCCV	NIMES RUE POISE	913 735 528	80%	100	0	-817 943	-1 792 900
SCI	PEYRE PLANTADE	433 081 874	50%	1524	ND	ND	ND
SCI	LES JARDINS DE LA LIRONDE	447 483 744	50%	1000	ND	ND	ND

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	29 793 584	0	29 793 584
Prêts			
Autres (dépôt de garantie)	229 848	0	229 848
Créances de l'actif circulant :			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	2 847 437	2 847 437	
Créances de titres prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés	24 398	24 398	
Sécurité Sociale et autres org. Sociaux	24 633	24 633	
Etat et autres collectivités publiques			
Impôts sur les bénéfices	1	1	
Taxe sur la valeur ajoutée	165 207	165 207	
Autres impôts, taxe et assimilé			
Divers	0	0	
Groupe et associés	6 650 142	6 650 142	
Débiteurs divers	7 536 443	7 536 443	
Charges constatées d'avance	546 672	546 672	
Total	47 818 365	17 794 933	30 023 432

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	0	150 999	0	150 999
Stocks	3 010	0	0	3 010
Créances et Valeurs mobilières	0	188 448	0	188 448
Total	3 010	339 447	0	342 457

La dépréciation du poste « immobilisations financières » se rapportent aux titres de participation de la société NIMES RONZAS.

La dépréciation du poste « Créances et Valeurs mobilières » se rapportent aux comptes courants de la société UP IMMO GESTION.

Répartition des dotations et reprises :

Exploitation			
Financières		339 447	
Exceptionnelles			

Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion**Charges à payer**

	Montant 2024	Montant 2023
Fournisseurs - fact. non parvenues	849 481	1 498 723
Personnel charges à payer	1 400 833	-
Dettes prov. congés payés	546 168	613 000
Dettes prov. 13 ^{ème} mois / primes & intéressement	453 035	524 670
Autres charges à payer	-	-
Charges sur congés à payer	241 953	271 000
Formation continue	154	7 768
Effort construction	32 902	42 523
Taxe Apprentissage	6 580	25 194
Charges sociales sur primes	194 050	234 000
Etat - autres charges à payer	59 100	79 824
Groupe – intérêts sur C/C	0	284 345
Divers - Charges à payer	9 556 586	11 456 574
Total	13 340 842	15 037 621

Le poste Personnel – Charges à payer concerne principalement les allocations du congés mobilité pour 465.855 €, les indemnités légales et supra légales restant à verser pour 832.572 € et les charges sociales afférentes pour 102.406 €.

Le poste Divers - Charges à payer concerne les remontées des résultats déficitaires des sociétés civiles de construction-vente, qui s'élèvent à 9 557 K€ sur l'exercice 2024, en comparaison de 11 456 K€ sur l'exercice 2023.

Produits à recevoir

	Montant 2024	Montant 2023
Factures à établir	1 083 992	2 512 912
Etat - produits à recevoir	0	34 000
Divers - Produits à recevoir	6 912 513	13 479 860
Autres - Produits à recevoir	49 031	67 080
Total	8 045 536	16 093 852

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 2024 des sociétés civiles de construction-vente, qui s'élèvent à 6 856 K€ en 2024 contre 13 440 k€ sur l'exercice 2023.

Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion

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

	Montant
Décision de l'associé unique du 05 avril 2024.	
Report à Nouveau de l'exercice précédent	0
Perte de l'exercice précédent	-3 955 977
Prélèvements sur les réserves	0
Total des origines	-3 955 977
Affectations aux réserves	-3 955 977
Distributions	0
Report à Nouveau	0
Total des affectations	-3 955 977

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	4 091 525	- 3 955 977			135 548
Résultat	- 3 955 977	3 955 977	-12 481 011		- 12 481 011
Total Capitaux	44 319 908				31 838 897

Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion**Provisions****Variation des provisions pour risques et charges**

	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	1 924 439	553 823	428 284	0	2 049 978

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

Ventilation des dotations/reprises des provisions

	Dotations	Reprises
Exploitation	553 823	428 820
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	893 573	889 481		
Dettes fiscales et sociales	4 297 522	4 297 522		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	4 092		
Groupe et associés	0	0		
Autres dettes	9 591 682	9 591 682		
Produits constatés d'avance				
Total	14 782 777	14 782 777		
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	546 672		
Total	546 672		

Le poste de charges constatées d'avance s'élève à 547 k€ au 31/12/2024. Il est composé à hauteur de 133 k€ en 2024 des commissions sur ventes versées par avance aux commerciaux (contre 107 k€ en 2023).

*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	2024	2023
Production vendue services - France	9 395 306	14 755 690
TOTAL	9 395 306	14 755 690

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**

	31/12/2024	31/12/2023
Produits financiers de participation	6 902 038	13 550 277
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	451 967	401 566
Autres intérêts et produits assimilés	12 492	552
Reprises sur provisions et transferts de charge		
Différences positives de change		
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement		
Total des produits financiers	7 366 497	13 952 394
Dotations financières aux amortissements et provisions	339 447	0
Intérêts et charges assimilées	9 649 579	12 140 603
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des charges financières	9 989 026	12 140 603
Résultat financier	-2 622 529	1 811 791

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 6 902k€ sur l'exercice 2024 contre 13 550 k€ sur l'exercice 2023 (10 732 k€ sur l'exercice 2022 et 9 444 k€ sur l'exercice 2021).

Les résultats déficitaires et les pertes sur liquidation des sociétés civiles de construction-vente réalisés sont enregistrés en charges financières pour un montant de 9 585 k€ sur l'exercice 2024 contre 11 426 k€ en 2023 (6 549 k€ en 2022 et 7 289 k€ sur l'exercice 2021).

Transferts de charges d'exploitation et financières

Nature	Exploitation	Financier
Transfert de charges d'exploitation	0	
Transfert de charges financières	0	
Total Transfert de charges	0	

*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	-12 481 828	0	-12 481 828
+ Résultat exceptionnel	817	0	817
- Intégration fiscale		0	0
Résultat comptable	-12 481 011	0	-12 481 011

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*

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 31/12/2024, la société URBAT PROMOTION est intégrée globalement dans les comptes consolidés de :

VINCI SA

Au capital de 1 473 943 102,50 euros

Siège sociale ; 1973 BD DE LA DEFENSE, 92000 NANTERRE

RCS Nanterre B 552 037 806

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

Autres évènements postérieurs à la clôture

Entre le 31 décembre 2024 et la date d'arrêté des comptes, la société n'a pas connu d'autre événement justifiant d'être mentionné en évènements postérieurs à la clôture.

Effectifs

Effectif moyen du personnel :

163,7 personnes en 2023, dont 17 apprentis ;

135,6 personnes en 2024, dont 6 apprentis et 17,7 personnes faisant parti du plan de RCC en congé mobilité ;

Personnel salariés (y compris bénéficiant du congés mobilité du plan de RCC)	2024	2023
Cadres	101,5	112,8
Agents de maîtrise et techniciens	0	0
Employés	28,5	33,8
Apprentis	5,6	17,1
Total	135,6	163,7

*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 IMMOBILIER ;
- Une convention de trésorerie avec VINCI IMMOBILIER.

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

	Produits	Charges
Prestations d'assistance de VINCI IMMOBILIER	0	430 035
Convention de Mise à disposition de personnel	0	367 739
Convention de trésorerie de VINCI IMMOBILIER	299 395	35 031
Total transactions avec des parties liées	299 395	832 805

*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 31/12/2024</i>	4 560 203
Total cautions bancaires reçues	4 560 203

Par comparaison le montant des cautions reçues était de 5 799 K€ au 31/12/2023

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

Montant des engagements pris en matière de pensions compléments de retraite et indemnités assimilées au 31/12/24 : 856.058 euros contre 898.341 euros au 31/12/2023.

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 : 3,3 %
- 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	28 500	28 500	57 000
Certification des comptes consolidés	0	0	0
Services autres que la certification des comptes	0	0	0
Total	28 500	28 500	57 000

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 2024**

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 2024 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, Marseille, Ollioules, Lyon et Montpellier. L'agence de Paris a été fermée courant 2024.

En 2024 :

- 12 permis de construire (458 lots) ont été déposés sur les différents secteurs, contre 21 en 2023 (1.046 lots) ;
- 13 permis de construire (671 lots) ont été obtenus contre 14 en 2023 (762 lots) ;
- 5 terrains (223 lots) ont été acquis contre 6 en 2023 (246 lots) ;
- 7 opérations (265 lots) ont été lancées en travaux contre 7 en 2023 (272 lots) ;
- 23 tranches d'opérations (696 lots) ont été livrées contre 32 en 2023 (832 lots).

Les réservations nettes réalisées au titre de l'exercice 2024 s'élèvent à **369** (281 en libre et 88 en social et VEB) représentant un chiffre d'affaires de 67.918 k€ H.T. Le nombre des réservations nettes au titre de l'exercice 2023 s'élevait à **455** (327 en libre et 128 en social) représentant un chiffre d'affaires de 86.630 k€ H.T, soit une baisse des réservations sur l'exercice de **-22 %**.

380 actes ont été signés en 2024 (256 actes en libre et 124 en social et VEB) **contre 461 actes en 2023** (415 en libre et 46 en social et VEB). Ces actes au titre de l'exercice 2024 représentent un chiffre d'affaires de 72.778 k€ contre 94.569 k€ en 2023, soit une baisse de **-23%**.

Le solde cumulé des réservations restant à signer au 31 décembre 2024 s'élève à 237 réservations. En comparaison, le solde des réservations à acter au 31 décembre 2023 s'élevait à 266 réservations.

Dans un marché immobilier en crise, les performances financières de URBAT sont fortement dégradées comme l'ensemble des autres promoteurs du secteur. Après un exercice 2023 en baisse tant au niveau

des volumes que du chiffre d'affaires, l'exercice 2024 marque une nouvelle baisse importante de l'activité de promotion qui se traduit par une dégradation de la rentabilité financière d'URBAT PROMOTION et de ses projets immobiliers. Cette activité génère un chiffre d'affaires sur honoraires en repli à 9,4 M€ contre 14,8 M€ en 2023 et 21,2 M€ en 2022.

Cette baisse de -5,4 M€ des honoraires impacte directement le résultat d'exploitation d'URBAT PROMOTION qui s'établit en perte -9,8 M€ contre -5,6 M€ en 2023 et 0 M€ en 2022

Le résultat financier (quote-part des résultats des opérations de promotion) s'établit quant à lui en perte à 2,6 M€ contre des bénéfices de 1,8 M€ en 2023 et 4,2 M€ en 2022.

Le résultat net 2024 s'établit en perte à -12,5 M€ contre une perte de -4 M€ en 2023.

La situation financière reste cependant saine avec plus de 30 M€ de capitaux propres au 31/12/2024, et une trésorerie disponible de 22,8 M€ en compte courant débiteur chez VINCI IMMOBILIER.

2. EVENEMENTS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Depuis 2023, URBAT PROMOTION fait face à une crise immobilière sans précédent lié à la hausse simultanée des taux bancaires et du coût de construction ce qui a désolvabilisé une partie importante des primo-accédants et investisseurs immobiliers classiques, nécessitant des baisses de prix de vente impactant les marges des opérations.

Le contexte économique compliqué s'est poursuivi en 2024. La société est impactée par ce contexte, en raison du secteur dans lequel elle intervient, et qui se traduit par du prix de revient des opérations et un ralentissement de la commercialisation. Ainsi, le nombre d'actes passe de 806 en 2022 à 461 lots en 2023 puis 380 en 2024, et les lots mis en chantiers chutent de 669 à 272 lots en 2023 et 265 lots en 2024.

Au regard du résultat déficitaire d'exploitation 2023, un projet de rupture conventionnelle collective a été présenté en réunion extraordinaire du CSE le 28/02/2024. Après une période de négociation avec le CSE sur les conditions et modalités d'accompagnement, une réduction d'effectif de 19 personnes a été mis en œuvre à partir de juillet 2024 pour un coût maximum provisionné dans les comptes 2024 pour 2.174.065 €.

L'exercice 2024 est marquée par une nouvelle dégradation de la rentabilité financière d'URBAT PROMOTION et de ses projets immobiliers :

- Le résultat d'exploitation sur honoraires 2024 est en perte de 9 783 163 € contre une perte de 5 564 858 € en 2023 du fait
 - D'une activité commerciale et technique en baisse avec un recul des honoraires perçus sur l'exercice de 5.360.384 €
 - De la prise en compte à hauteur de 2.174.065 € du coût maximum du plan de RCC provisionné ;
- Le résultat financier 2024 est déficitaire de 2.622.529 € (contre un bénéfice de 1 811 792 € en 2023) à cause de l'intégration de 4,5 M€ de dépréciations d'actifs ou de provisions pour risque sur certaines opérations à hauteur de
 - 538.000 € sur la valeur de certains terrains fonciers, stock ou actifs ;
 - 1.446.543 € au titre de pertes à terminaison estimées sur des opérations en cours ;
 - 1.692.540 € au titre de dépréciation de frais d'étude sur des projets à l'étude à risque ;
 - 801.600 € au titre de provision d'indemnité d'immobilisation à verser sur des projets à risque.

3. EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Au regard du résultat d'exploitation déficitaire en 2024 et aux prévisions d'activité 2025, un projet de plan de départs volontaires de 35 à 40 emplois, suivi d'un éventuel plan de sauvegarde de l'emploi, a été présenté en réunion extraordinaire du CSE le 25/03/2025.

Ce projet vise à réorganiser la société en adaptant sa structure et ses coûts de fonctionnement aux nouvelles contraintes et mutation de l'activité afin de retrouver à moyen terme une situation économique saine.

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

4. EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

En 2025, URBAT est contraint à nouveau d'adapter ses effectifs à son niveau d'activité actuel et futur, tout en :

- Recentrant ses activités de promotion immobilière sur les métropoles les plus tendues et à forts potentiels,
- Se positionnant sur des opérations de réhabilitation
- Développant des synergies avec VINCI IMMOBILIER PROMOTION.

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, ruptures d'approvisionnement, défaillance d'entreprises, etc...) ainsi qu'un ralentissement de la commercialisation des programmes immobiliers du fait d'une capacité d'emprunt réduite de ses clients

Les incertitudes économiques en matière d'inflation et de taux d'intérêt, ainsi que leurs conséquences à moyen terme restent, à ce stade, difficiles à apprécier.

Le soutien financier du Groupe VINCI doit permettre à URBAT de continuer à réorganiser ses activités durant l'exercice 2025.

5. 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 ROUSSE, 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. Le Conseil de Surveillance est composé de 3 membres.

Le 08 avril 2022, Monsieur Bruno DERVILLE ayant quitté ses fonctions du groupe VINCI IMMOBILIER, Madame Virginie LEROY a été nommée nouveau membre du Conseil de Surveillance pour une durée correspondant au temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Le 26 septembre 2023, l'actionnaire unique décide de réduire le minimum statutaire de membres du Conseil de Surveillance en modifiant les statuts de la société et en portant à deux le nombre de membres. Il est également pris acte ce même jour de la démission de Monsieur Olivier ROULLEAU de la ROUSSIERE de ses fonctions de Membre du Conseil de Surveillance et de son non-remplacement.

Le Conseil de Surveillance prend acte le même jour de la démission de Monsieur Olivier ROULLEAU de la ROUSSIERE de ses fonctions de Président du Conseil de Surveillance, formulée par lettre en date du 24 juillet 2023, avec effet à l'issue de la décision nommant son remplaçant à savoir Madame Virginie LEROY.

Le 05 avril 2024 l'actionnaire unique a décidé de renouveler les mandats de membre du Conseil de Surveillance de Madame Virginie LEROY et Monsieur Philippe MUSIALEK pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée en 2027 à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Le 05 avril 2024, le Conseil de Surveillance a renouvelé le mandat de Présidente du Conseil de Surveillance de Madame Virginie LEROY, pour la durée de son mandat de membre du Conseil de Surveillance, qui prendra ainsi fin à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée en 2027 à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026, et a renouvelé le mandat de Président de la société de Monsieur Jean-Christophe LAURENT pour une durée de trois années.

En date du 25 septembre 2024, Monsieur Franck BERNARDIN a été nommé en qualité de Président pour une durée de trois années, en remplacement de Monsieur Jean-Christophe LAURENT.

Composition du Conseil de surveillance à la date du rapport :

- o Madame Virginie LEROY : Présidente et Membre du Conseil de Surveillance
- o Monsieur Philippe MUSIALEK : Membre du Conseil de Surveillance

6. 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 : Urvat Grand Sud et Urvat Rhône Alpes. Ces sociétés ont vocation à devenir des supports multi-opérations financées en fonds propres et en crédit d'accompagnement par compte courant VINCI IMMOBILIER dans le cadre d'une convention de gestion de trésorerie centralisée.

7. 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, ni pris de nouvelles participations dans des co-promotion.

8. LIQUIDATION / TUP / CESSION DE PARTICIPATIONS

Au cours de l'exercice écoulé, notre Société a liquidé 8 sociétés de construction vente :

Dénomination	N° Siren	% de détention
RUE MARIUS BERLIET LYON	819 986 357	99%
MANDUEL AVENUE PIERRE MENDES	918 344 391	62%
RUE TOLSTOI	539 407 213	99%
COTE VILLAGE	799 670 062	99%
LES TERRASSES DE RIMBAUD	808 529 671	99%
RAPHAEL PONSON	837 700 889	99%
CORNEBARRIEU	790 262 711	99%
VIA DOMITIA	750 100 232	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'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 31/12/2024, 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 2024.

Dénomination	N° Siren	% de détention	Chiffre d'affaires HT	Résultat net
203 RUE DES CAMOIN	822 267 555	99%	- €	34 060 €
URBAT ET CIE	309 541 779	100%	- €	19 007 €
AV DU 8 MAI 1945 LA CRAU	829 948 421	99%	- €	12 124 €
216 AVENUE DE LODEVE MONTPELLIER	829 718 410	99%	33 181 €	29 750 €
69 RUE LIANDIER MARSEILLE	829 948 397	99%	- €	7 703 €
GAUDRADE PUGET SUR ARGENS	821 662 806	99%	- €	28 584 €
ZAC OVALIE MONTPELLIER	822 679 213	99%	- €	23 065 €
SALETTES MANSSET CASTANET TOLOSANS	823 273 099	99%	- €	-3 019 €
SAINT LAZARE FONCIER	801 204 363	99%	- €	181 €
AVENUE RAYNAUD SIX FOURS	832 046 460	99%	- €	7 929 €
LE PLAN DU CASTELLET	812 454 585	99%	- €	177 930 €
45 BOULEVARD GILLIBERT MARSEILLE	813 542 743	99%	- €	7 731 €
ST EXUPERY LA SEYNE SUR MER	814 381 000	99%	- €	1 780 €
RUE JEAN BOUIN MARTIGUES	843 620 709	99%	- €	3 276 €
ALLEE DU BON ACCUEIL MONTPELLIER	843 892 837	99%	20 817 €	10 370 €
AVENUE ARISTIDE BRIAND TOULOUSE	837 684 075	99%	15 700 €	11 281 €
AVENUE DES ALLIES ROQUEVAIRE	841 048 085	99%	- €	2 743 €
AVENUE JOSEPH GASQUET 2 TOULON	839 833 654	99%	- €	5 982 €
AVENUE WILLAM BOOTH MARSEILLE	817 406 507	99%	- €	- €
CROIX DE LAVIT MONTPELLIER	817 483 597	99%	- €	5 241 €
RUE DE LA REPUBLIQUE SIX FOURS	819 023 763	99%	- €	386 €
RUE PROFESSEUR TEDENAT-MONTPELLIER	820 238 335	99%	- €	16 896 €
RUE PREVOT D'AUGIER SETE	821 847 373	99%	2 965 €	112 967 €
CHARLES DE GAULLE LE PONTET	829 718 345	99%	- €	- €
105 ROUTE DE LYON AVIGNON	823 340 831	99%	- €	198 €
FERDINAND DE LESSEPS AIX	823 828 561	99%	- €	6 480 €
MONTEE SAINT ROCH COGOLIN	824 061 394	99%	- €	6 949 €
RUE DHUODA NIMES	824 452 106	99%	- €	200 €
CAMP LOUNG LA SALVETAT ST GILLES	825 014 756	99%	- €	3 265 €
HENRI BARBUSSE LA SEYNE SUR MER	831 304 803	99%	1 783 €	17 464 €
IMPASSE DES SALVIAS	827 681 909	99%	- €	2 145 €
UP IMMO	814 746 616	100%	- €	182 637 €
SNC AVENUE GREGORY PERPIGNAN	831 881 131	99%	199 262 €	211 523 €
IMPASSE DE LA CHARBONNIERE TOULOUSE	828 893 354	99%	2 960 €	1 757 €
FREDERIC MISTRAL ISTRES	832 046 577	99%	- €	10 031 €
RUE DES JARDINS OULLINS	829 107 572	99%	- €	6 931 €
AVENUE JEAN MOULIN VITROLLES	832 877 328	99%	- €	180 €
BOULEVARD GUEY MARSEILLE	832 907 067	99%	- €	367 €
RUE LOUIS PLANA TOULOUSE	834 046 831	99%	- €	29 401 €
AV GENERAL LECLERC VILLENEUVE LES AVIGNON	834 139 362	99%	- €	10 195 €
AVENUE DE GASCOGNE TOURNEFEUILLE	834 070 575	99%	207 500 €	27 966 €

RUE DU STADE CUGNAUX	837 702 745	99%	- 2 500 €	110 249 €
AVENUE DE NICE GARDANNE	837 690 700	99%	16 359 €	25 056 €
80 RUE ANTONIN PERRIN VILLEURBANNE	843 829 573	99%	2 320 €	6 €
TOULOUSE CHEMIN DE SAINT AMAND	812 453 709	99%	- €	3 558 €
AVENUE DES SOUSPIROUS AVIGNON	843 513 342	99%	903 911 €	261 732 €
AVENUE VINCENT PICAREAU-SIX FOURS LES PLAGES	839 835 899	99%	- €	287 931 €
DOMAINE D'OPPIDA LA CLAUVADE CUERS	839 842 465	99%	- €	2 761 €
AVENUE JUSTICE DE CASTELNAU MONTPELLIER	847 953 544	99%	7 614 €	29 932 €
BOULEVARD PRAT ISTRES	820 241 107	99%	- €	16 680 €
AMARYLLIS BD DES FAUVETTES	843 513 714	99%	14 439 644 €	1 646 411 €
SNC RUE DE LANTISSARGUES MONTPELLIER	849 499 108	99%	166 667 €	104 333 €
AVENUE MARCEAU 2 TOULON	848 360 277	99%	- €	35 997 €
199 CHEMIN DE FIRMIS TOULOUSE	850 986 662	99%	517 217 €	123 507 €
ZAC ANDROMEDE ILOT 50	852 653 898	99%	835 622 €	64 227 €
LA TOUR SAINTE	482 268 174	99%	- €	- €
LES EBENISTES	480 879 238	99%	- €	41 €
PRES ARENES	493 133 318	99%	- €	76 €
RUE SAINT GABRIEL	494 075 286	99%	- €	118 €
TREVILLE	500 836 846	99%	- €	13 €
BOULEVARD SAINT JEAN	504 705 336	99%	- €	57 816 €
JARDINS D'Espagne	504 621 319	99%	- €	7 788 €
COTE SUD	752 651 638	99%	- €	2 460 €
LES JARDINS DE MONTOLIVET	519 447 759	99%	- €	1 662 €
AVENUE DE LA CROIX ROUGE	521 280 867	99%	- €	2 423 €
ESSENCIA	523 057 743	99%	- €	0 €
LES TERRASSES DE L'HIPPODROME	533 755 195	99%	- €	11 072 €
LE CLOS FLEURI	533 805 644	99%	- €	16 654 €
LES COTEAUX DU PAS REDON	537 511 412	99%	+ €	1 227 €
VALLON DES CAILLOLS	534 228 168	99%	+ €	200 €
NOUVELLE VAGUE LES ANGLES	817 408 586	99%	- €	424 €
CHEMIN PUJIBET TOULOUSE	817 483 522	99%	- €	159 €
RUE DES BOUISSETTES MONTPELLIER	819 030 214	99%	- €	4 455 €
RUE LATCHE BEAUZELLE	821 641 065	99%	- €	6 883 €
CAP MER LATTES	824 459 049	99%	6 163 899 €	280 959 €
3347 ROUTE DE STRASBOURG RILLIEUX LA PAPE	843 886 433	99%	- €	- €
TRAVERSE CHANTE PERDRIX MARSEILLE	850 991 415	99%	9 157 769 €	325 547 €
ROUTE DE MINES COGOLIN	849 707 500	99%	433 €	39 313 €
CHEMIN SAINTE BARBE DRAGUIGNAN	850 988 312	99%	- €	3 146 €
AV MARCEL DELPRAT	789 850 800	99%	+ €	2 924 €
LE ROYAL AV ST LAZARE	794 084 384	99%	- €	469 €
AVENUE GENERAL DE GAULLE AGDE	834 070 690	99%	- €	10 703 €
PORTE DU SUD-LATTES	809 524 309	99%	- €	909 €

53 BD MARIUS RICHARD MARSEILLE	811 348 085	99%	11 224 095 €	1 449 510 €
MONTFAVET CLOS DE LA JARRETIERE	813 545 076	99%	- €	- 60 €
FRONTIGNAN ZAC DES PIELLES LOT6AB	812 943 231	99%	- €	- 3 414 €
RUE JEAN BAPTISTE MARTINI VILLEFRANCHE SUR SAONE	853 115 178	99%	5 520 €	3 303 €
VILLA MERMOZ	533 755 153	99%	- €	2 500 €
CHEMIN DE LANUSSE TOULOUSE	881 113 047	99%	267 501 €	49 404 €
URBAT RHONE ALPES	879 697 522	99%	19 454 655 €	- 3 607 317 €
RUE DE L'ABATOIR NIMES	882 021 371	99%	6 292 673 €	45 073 €
VENISSIEUX RUE LANGEVIN	885 387 530	99%	1 584 854 €	21 782 €
RUE CASSEYROLS MONTPELLIER	885 163 204	99%	569 725 €	- 103 139 €
MOURRE DE LAURETTE LES ANGLES	882 023 468	99%	10 106 118 €	351 561 €
URBAT GRAND SUD	892128463	99%	20 805 042 €	- 3 358 317 €
AVENUE DES POILUS MARSEILLE	891 190 670	99%	- €	- 6 €
SERRAT D'EN VAQUER PERPIGNAN	891015323	99%	10 424 910 €	2 136 869 €
ST BARNABE	822 586 137	50%	- €	- 124 300 €
URBAT ICADE PERPIGNAN	877 909 341	50%	3 513 974 €	152 993 €
60 RUE ANTONIN PERRIN VILLEURBAN	894 537 869	99%	3 747 594 €	- 62 588 €
91 ROUTE DE LYON AVIGNON	898 614 102	99%	153 703 €	11 435 €
AVENUE EISENHOWER AVIGNON	898 712 211	99%	55 000 €	- 41 115 €
RUE DES GORDES SIMANDRES	899 922 934	99%	7 800 €	34 811 €
NIMES RONZAS	900 483 512	99%	5 528 018 €	64 318 €
NIMES RUE POISE	913 735 528	80%	- €	- 817 943 €
PEYRE PLANTADE	433 081 874	50%	ND	ND
LES JARDINS DE LA LIRONDE	447 483 744	50%	ND	ND

9. 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 184.395 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 46 098 euros.

10. INFORMATION SUR LES DELAIS DE PAIEMENT

	Article D.441 L-1°: Factures reçues non réglées à la						Article D.441 L-2°: Factures émises non réglées à la					
	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					
Montant total des factures concernées TTC	I/J	H	G	F	E	H/G/F/E	I/J	H	G	F	E	H/G/F/E
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	12%	0%	0%	0%	2%	2%						
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice							21%	5%	0%	-1%	0%	5%
(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					

11. CONTROLE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

12. SITUATION DES MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DU PRESIDENT

Le Conseil de surveillance est composé de :

- Madame Virginie LEROY
- Monsieur Philippe MUSIALEK

Madame Virginie LEROY est présidente du Conseil de surveillance.

Aucun des mandats n'est arrivé à échéance.

13. SITUATION MANDAT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les mandats des Commissaires aux comptes se terminent cette année avec l'exercice contrôlé au 31/12/2024.

Depuis son intégration dans les comptes consolidés du groupe VINCI SA, la société est exemptée de publier des comptes consolidés. Elle n'a donc plus l'obligation de nommer deux commissaires aux comptes.

Le président, après avoir constaté que la Société dépassait à la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2024 deux des trois seuils légaux et réglementaires imposant la désignation d'un Commissaire aux Comptes titulaire, décide de nommer :

➤ En qualité de Commissaire aux comptes titulaire, la société « PRICEWATERHOUSECOOPERS », société par actions simplifiée dont le siège social est situé au 63 rue de Villiers – 92200 Neuilly-sur-Seine, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 672 006 483,

➤ Et ce, pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle des associés appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

Le Commissaire aux comptes a fait savoir qu'il acceptait cette nomination et qu'il n'était frappé d'aucune mesure susceptible de lui en interdire l'exercice.

14. 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.

15. 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 et des capacités de financement de ses clients.

Le niveau d'inflation actuel impacte la rentabilité des opérations de promotion immobilières.

Risques liés aux taux d'intérêt

Les activités de promotion immobilière du Groupe sont influencées par le niveau des taux d'intérêt. Une augmentation des taux d'intérêt ou un renforcement du durcissement des conditions d'octroi de prêt des banques diminueraient encore davantage 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.

16. AUTORISATION DE CAUTIONS, AVALS ET AUTRES GARANTIES

A la clôture de l'exercice au 31 décembre 2024, le montant des encours concernant les cautions dédit sur les terrains s'élevait à 4.560.203 euros contre 5.799.755 euros au titre de l'exercice précédent.

17. 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 consentis à des sociétés avec lesquelles elle entretient des liens économiques le justifiant : Néant.

18. SUCCURSALES

A la clôture de l'exercice au 31 décembre 2024, il n'y a aucune succursale au sein de la société.

Fait à Montpellier
Le 15 mars 2025


Le Président
Franck BERNARDIN

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 2024

Certifiés conformes par le Président

Certifiés Conform


Le Président
Franck BERNARDIN

Bilan SAS URBAT Promotion

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/24	Net au 31/12/23
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions brevets licences procédés...	830 662	722 355	108 307	63 922
Fonds commercial	1 601		1 601	1 601
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes/immo.Incorp.				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions	302 071	231 049	71 022	78 220
Installations techniques, mat. et outillage				
Autres immobilisations corporelles	2 181 605	1 591 605	589 999	775 170
Immobilisations corporelles en cours	18 568		18 568	105 402
Avances & acomptes				
Immobilisations financières				
Participations	368 039	150 999	217 040	368 794
Créances rattachées à des participations	29 793 584		29 793 584	51 320 659
TIAP				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	229 848		78 849	233 075
ACTIF IMMOBILISE	33 725 978	2 696 008	31 029 969	52 946 843
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	36 845	3 010	33 835	43 287
Marchandises				
Avances & acptes versés				
Créances				
Créances clients et comptes rattachés	2 847 437		2 847 437	7 397 417
Autres créances	14 400 824	188 448	14 212 376	15 660 160
Capital souscrit-appelé non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	2 463		2 463	59 934
Charges constatées d'avance	546 672		546 672	444 760
ACTIF CIRCULANT	17 834 241	191 458	17 642 783	23 605 558
Charges à répartir/plusieurs exercices				
Prime de remboursement des emprunts				
Ecarts de conversion - Actif				
TOTAL ACTIF	51 560 219	2 887 466	48 672 752	76 552 400

Bilan SAS URBAT Promotion

	Net au 31/12/24	Net au 31/12/23
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	135 548	4 091 525
Report à nouveau		
Résultat		
Résultat de l'exercice	-12 481 010	-3 955 977
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES		
	31 838 897	44 319 908
Provisions pour risques	2 049 978	1 924 439
Provisions pour charges		
PROVISIONS		
	2 049 978	1 924 439
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	1 099	20 576
Fournisseurs et autres dettes		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	893 573	1 543 710
Dettes fiscales et sociales	4 297 522	4 749 831
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0
Autres dettes	9 591 682	23 993 935
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance		
DETTES		
	14 783 876	30 308 053
Ecarts de conversion – Passif		
TOTAL PASSIF		
	48 672 752	76 552 400

Compte de résultat SAS URBAT Promotion

	du 01/01/24 au 31/12/24 12 mois	du 01/01/23 au 31/12/23 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	9 395 306	14 755 690
Production vendue de services Export		
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	9 395 306	14 755 690
Production stockée		
Production immobilisée		
Reprises s/ provisions	428 284	74 820
Transferts de charges	0	36 805
Autres produits	12 570	119 804
Total des produits d'exploitation	9 836 160	14 987 119
Achats de marchandises		
Variation de stock de marchandises		
Achats matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stock de mat. premières & autres approv.		
Autres achats & charges externes	5 489 633	6 039 259
Impôts, taxes et versements assimilés	281 589	360 938
Salaires et Traitements	9 012 564	9 287 984
Charges sociales	3 567 017	4 479 868
Dotations aux amortissements sur immobilisations	310 995	306 124
Dotations aux dépréciations sur immobilisations		
Dotations aux dépréciations sur actif circulant	0	0
Dotations d'exploitation aux provisions	553 823	71 721
Autres charges	403 701	6 084
Total des charges d'exploitation	19 619 323	20 551 997
RESULTAT D'EXPLOITATION	-9 783 163	- 5 564 858
Bénéfice attribué ou perte transférée		
Perte supportée ou bénéfice transféré	-76 136	-207 358
Bénéfice / Pertes supportés pour le compte de programmes	-76 136	-207 358
Produits financiers de participations	6 902 038	13 550 227
Prod. fin. des autres val.mob. & créances actif immob.	451 967	401 566
Autres intérêts & produits assimilés	12 492	552
Reprises / provis° et dépréciat° & transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de V.M.P.		
Total des produits financiers	7 366 497	13 952 394
Charges financières de participation	9 585 228	11 425 715
Intérêts & charges assimilées	64 351	714 888
Dotations aux dépréciations sur actifs financiers	339 447	
Charges nettes sur cessions de V.M.P.		
Total des charges financières	9 989 026	12 140 603
RESULTAT FINANCIER	-2 622 529	1 811 792
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	-12 481 828	- 3 960 424

Compte de résultat SAS URBAT Promotion

	du 01/01/24 au 31/12/24 12 mois	du 01/01/23 au 31/12/23 12 mois
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0	1 200
Produits exceptionnels sur opération en capital	9 733	81 553
Reprises/provis°, dépréciat° & transferts de charges		
Total produits exceptionnels	9 733	82 753
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0	15 727
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	8 916	56 341
Dotations aux amortissements, dépréciations & provisions		
Total charges exceptionnelles	8 916	72 068
RESULTAT EXCEPTIONNEL	817	10 684
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	0	6 237
TOTAL DES PRODUITS	17 212 389	29 022 267
TOTAL DES CHARGES	29 693 400	32 978 244
BENEFICE OU (PERTE)	(12 481 011)	(3 955 977)

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	
- 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	
- Produits constatés d'avance	x (Détail)		
- Mouvements de l'exercice affectant les charges à répartir et les primes de rembourst		x	
		x	

Annexe SAS URBAT Promotion

	Applicable	N/A	N/S
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 bénéficies		x	
- Incidence des évaluations fiscales dérogatoires		x	
- Ventilation de l'impôt sur les bénéficies	x		
- Accroissements et allègements de la dette future d'impôt sur les bénéficies		x	
- Impôts sur les Bénéficies - 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 allouée 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 2024, dont le total est de 48 672 752 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte de 12 481 011 euros contre une perte de 3 955 977 euros en 2023.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01 janvier 2024 au 31 décembre 2024.

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 ainsi que du règlement ANC 2014-03 et des règlements ANC 2018-07 relatifs à la réécriture 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.

Les avances en fonds propres vers les filiales sont comptabilisées distinctement en « créances rattachées à des participations ».

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 76 136 € en 2024. A titre de comparaison, le résultat d'exploitation sur honoraires 2023 a été amélioré de 207.358 €.

*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	708 924	123 339		832 263
Immobilisations incorporelles	708 924	123 339		832 263
- Terrains				
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	289 076	12 995	-	302 071
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers	734 861	11 797	-	746 658
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	1 422 169	12 777	-	1 434 946
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours	105 402	38 158	124 993	18 568
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	2 551 508	75 727	124 993	2 502 243
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	368 794	-	755	368 039
- Créances rattachées à des participation	51 320 659	4 724 125	26 251 200	29 793 584
- Prêts et autres immobilisations financières	233 075	6 733	9 960	229 848
Immobilisations financières	51 922 528	4 730 858	26 261 915	30 391 471
ACTIF IMMOBILISE	55 182 960	4 929 924	26 386 908	33 725 977

*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	105 402	0	0	105 402
Virements de l'actif circulant			4 730 858	4 730 858
Acquisitions	17 937	75 727		93 664
Apports				
Créations				
Réévaluations				
Augmentations de l'exercice	123 339	75 727	4 730 858	4 929 924
Ventilation des diminutions				
Virements de poste à poste		124 993	0	124 993
Virements vers l'actif circulant		0	26 261 160	26 261 160
Cessions	0	0	0	0
Scissions		0	0	0
Mises hors service / liquidation		0	755	755
Diminutions de l'exercice	0	124 933	26 261 915	26 386 908

Détail des amortissementsSituations 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)	641 297	81 058	0	722 355
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Inst. géné. agenc. aménagements constructions	210 856	20 193	0	231 049
Inst. techniques, matériel et outillage industriels				
Inst. géné. agencements et aménag. divers	1 028 313	164 615	0	1 192 928
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier	353 547	45 130	0	398 677
Emballages récupérables et divers				
Total (III)	1 592 717	229 938	0	1 822 654
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III)	2 234 013	310 996	0	2 545 009

Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion

Tableau-liste des filiales et participations

Forme	Raison sociale	SIREN	% de détention	Capital	Chiffre d'affaires 2024	Résultat 2024	Compte courant
SCCV	203 RUE DES CAMOIN	822 267 555	99%	100	0	34 060	17 892
SNC	URBAT ET CIE	309 541 779	100%	30490	0	19 007	212 400
SCCV	AV DU 8 MAI 1945 LA CRAU	829 948 421	99%	100	0	-12 124	17 671
SCCV	216 AVENUE DE LODEVÉ MONTPELLIER	829 718 410	99%	100	33 181	29 750	108 048
SCCV	69 RUE LIANDIER MARSEILLE	829 948 397	99%	100	0	-7 703	14 533
SCCV	GAUDRADE PUGET SUR ARGENS	821 662 806	99%	100	0	-28 584	25 634
SCCV	ZAC OVALIE MONTPELLIER	822 679 213	99%	100	0	23 065	38 630
SCCV	SALETTES MANSET CASTANET TOLOSANS	823 273 099	99%	100	0	-3 019	54 650
SCCV	SAINT LAZARE FONCIER	801 204 363	99%	100	0	-181	-11 488
SCCV	AVENUE RAYNAUD SIX FOURS	832 046 460	99%	100	0	-7 929	84 532
SCCV	LE PLAN DU CASTELLET	812 454 585	99%	100	0	-177 930	61 447
SCCV	45 BOULEVARD GILLIBERT MARSEILLE	813 542 743	99%	100	0	-7 731	82 913
SCCV	ST EXUPERY LA SEYNE SUR MER	814 381 000	99%	100	0	-1 780	39 503
SCCV	RUE JEAN BOUIN MARTIGUES	843 620 709	99%	100	0	-3 276	42 718
SCCV	ALLEE DU BON ACCUEIL MONTPELLIER	843 892 837	99%	100	20 817	10 370	-41 184
SCCV	AVENUE ARISTIDE BRIAND TOULOUSE	837 684 075	99%	100	15 700	11 281	59 723
SCCV	AVENUE DES ALLIES ROQUEVAIRE	841 048 085	99%	100	0	-2 743	26 416
SCCV	AVENUE JOSEPH GASQUET 2 TOULON	839 833 654	99%	100	0	-5 982	101 112
SCCV	AVENUE WILLAM BOOTH MARSEILLE	817 406 507	99%	100	0	0	76 122
SCCV	CROIX DE LAVIT MONTPELLIER	817 483 597	99%	100	0	-5 241	-165 692
SCCV	RUE DE LA REPUBLIQUE SIX FOURS	819 023 763	99%	100	0	-386	-8 128
SCCV	RUE PROFESSEUR TEDENAT-MONTPELLIER	820 238 335	99%	100	0	-16 896	-9 869
SCCV	RUE PREVOT D'AUGIER SETE	821 847 373	99%	100	2 965	112 967	1 638 620
SCCV	CHARLES DE GAULLE LE PONTET	829 718 345	99%	100	0	0	22 801
SCCV	105 ROUTE DE LYON AVIGNON	823 340 831	99%	100	0	198	-22 830
SCCV	FERDINAND DE LESSEPS AIX	823 828 561	99%	100	0	-6 480	494 334
SCCV	MONTEE SAINT ROCH COGOLIN	824 061 394	99%	100	0	6 949	42 443
SCCV	RUE DHUODA NIMES	824 452 106	99%	100	0	-200	-37 433
SCCV	CAMP LOUNG LA SALVETAT ST GILLES	825 014 756	99%	100	0	-3 265	113 834
SCCV	HENRI BARBUSSE LA SEYNE SUR MER	831 304 803	99%	100	1 783	-17 464	-16 617
SCCV	IMPASSE DES SALVIAS	827 681 909	99%	100	0	-2 145	76 869
SAS	UP IMMO	814 746 616	100%	1000	0	-182 637	-191 854
SCCV	SNC AVENUE GREGORY PERPIGNAN	831 881 131	99%	100	199 262	-211 523	-281 837
SCCV	IMPASSE DE LA CHARBONNIERE TOULOUSE	828 893 354	99%	100	2 960	-1 757	138 145
SCCV	FREDERIC MISTRAL ISTRES	832 046 577	99%	100	0	10 031	-87 744
SCCV	RUE DES JARDINS OULLINS	829 107 572	99%	100	0	6 931	-15 870
SCCV	AVENUE JEAN MOULIN VITROLLES	832 877 328	99%	100	0	-180	-15 798
SCCV	BOULEVARD GUEY MARSEILLE	832 907 067	99%	100	0	-367	-3 586

Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion

Tableau-liste des filiales et participations (suite)

Forme	Raison sociale	SIREN	% de détention	Capital	Chiffre d'affaires 2024	Résultat 2024	Compte courant
SCCV	RUE LOUIS PLANA TOULOUSE	834 046 831	99%	100	0	-29 401	-31 354
SCCV	AV GENERAL LECLERC VILLENEUVE LES AVIGNON	834 139 362	99%	100	0	-10 195	14 939
SCCV	AVENUE DE GASCOGNE TOURNEFEUILLE	834 070 575	99%	100	207 500	-27 966	266 988
SCCV	RUE DU STADE CUGNAUX	837 702 745	99%	100	-2 500	110 249	65 399
SCCV	AVENUE DE NICE GARDANNE	837 690 700	99%	100	16 359	25 056	142 138
SCCV	80 RUE ANTONIN PERRIN VILLEURBANNE	843 829 573	99%	100	2 320	6	-655
SCCV	TOULOUSE CHEMIN DE SAINT AMAND	812 453 709	99%	100	0	-3 558	5 037
SCCV	AVENUE DES SOUSPIROUS AVIGNON	843 513 342	99%	100	903 911	261 732	956 067
SCCV	AVENUE VINCENT PICAREAU-SIX FOURS LES PLAGES	839 835 899	99%	100	0	-287 931	-13 519
SCCV	DOMAINE D'OPPIDA LA CLAUVADE CUERS	839 842 465	99%	100	0	-2 761	37 233
SCCV	AVENUE JUSTICE DE CASTELNAU MONTPELLIER	847 953 544	99%	100	7 614	-29 932	-69 698
SCCV	BOULEVARD PRAT ISTRES	820 241 107	99%	100	0	-16 680	-44 740
SCCV	AMARYLLIS BD DES FAUVETTES	843 513 714	99%	100	14 439 644	1 646 411	4 814 177
SCCV	SNC RUE DE LANTISSARGUES MONTPELLIER	849 499 108	99%	100	166 667	-104 333	505 224
SCCV	AVENUE MARCEAU 2 TOULON	848 360 277	99%	100	0	35 997	63 402
SCCV	199 CHEMIN DE FIRMIS TOULOUSE	850 986 662	99%	100	517 217	-123 507	-174 029
SCCV	ZAC ANDROMEDE ILOT 50	852 653 898	99%	100	835 622	64 227	538 825
SCCV	LA TOUR SAINTE	482 268 174	99%	1 000	0	0	4 612
SCCV	LES EBENISTES	480 879 238	99%	100	0	-41	915
SCCV	PRES ARENES	493 133 318	99%	100	0	-76	5 041
SCCV	RUE SAINT GABRIEL	494 075 286	99%	100	0	118	2 618
SCCV	TREVILLE	500 836 846	99%	100	0	-13	47 807
SCCV	BOULEVARD SAINT JEAN	504 705 336	99%	100	0	57 816	22 010
SCCV	JARDINS D'Espagne	504 621 319	99%	100	0	7 788	-105 761
SCCV	COTE SUD	752 651 638	99%	100	0	-2 460	5 807
SCCV	LES JARDINS DE MONTOLIVET	519 447 759	99%	100	0	-1 662	-3 086
SCCV	AVENUE DE LA CROIX ROUGE	521 280 867	99%	100	0	-2 423	-39 593
SCCV	ESSENCIA	523 057 743	99%	100	0	-0	5 120
SCCV	LES TERRASSES DE L'HIPPODROME	533 755 195	99%	100	0	-11 072	7 735
SCCV	LE CLOS FLEURI	533 805 644	99%	100	0	-16 654	-1 200
SCCV	LES COTEAUX DU PAS REDON	537 511 412	99%	100	0	1 227	-42 551
SCCV	VALLON DES CAILLOLS	534 228 168	99%	100	0	-200	86 733
SCCV	NOUVELLE VAGUE LES ANGLIS	817 408 586	99%	100	0	-424	-28 647
SCCV	CHEMIN PUJIBET TOULOUSE	817 483 522	99%	100	0	-159	1 267
SCCV	RUE DES BOUISSETTES MONTPELLIER	819 030 214	99%	100	0	-4 455	138 244
SCCV	RUE LATCHE BEAUZELLE	821 641 065	99%	100	0	6 883	5 381
SCCV	CAP MER LATTES	824 459 049	99%	100	6 163 899	280 959	944 182
SCCV	3347 ROUTE DE STRASBOURG RILLIEUX LA PAPE	843 886 433	99%	100	0	0	7 358

Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion

Tableau-liste des filiales et participations (fin)

Forme	Raison sociale	SIREN	% de détention	Capital	Chiffre d'affaires 2024	Résultat 2024	Compte courant
SCCV	TRAVERSE CHANTE PERDRIX MARSEILLE	850 991 415	99%	100	9 157 769	-325 547	588 594
SCCV	ROUTE DE MINES COGOLIN	849 707 500	99%	100	433	-39 313	834 231
SCCV	CHEMIN SAINTE BARBE DRAGUIGNAN	850 988 312	99%	100	0	3 146	389 804
SCCV	AV MARCEL DELPRAT	789 850 800	99%	100	0	2 924	7 904
SCCV	LE ROYAL AV ST LAZARE	794 084 384	99%	100	0	-469	-226 778
SCCV	AVENUE GENERAL DE GAULLE AGDE	834 070 690	99%	100	0	-10 703	-548 303
SCCV	PORTE DU SUD-LATTES	809 524 309	99%	100	0	-909	48 617
SCCV	53 BD MARIUS RICHARD MARSEILLE	811 348 085	99%	100	11 224 095	1 449 510	1 550 413
SCCV	MONTFAVET CLOS DE LA JARRETIERE	813 545 076	99%	100	0	-60	40 091
SCCV	FRONTIGNAN ZAC DES PIELLES LOT6AB	812 943 231	99%	100	0	-3 414	-10 791
SCCV	RUE JEAN BAPTISTE MARTINI VILLEFRANCHE SUR SAONE	853 115 178	99%	100	5 520	3 303	314 002
SCCV	VILLA MERMOZ	533 755 153	99%	100	0	2 500	383 025
SCCV	CHEMIN DE LANUSSE TOULOUSE	881 113 047	99%	100	267 501	49 404	220 266
SCCV	URBAT RHONE ALPES	879 697 522	99%	100	19 454 655	-3 607 317	-7 634 471
SCCV	RUE DE L'ABATOIR NIMES	882 021 371	99%	100	6 292 673	45 073	364 085
SCCV	VENISSIEUX RUE LANGEVIN	885 387 530	99%	100	1 584 854	21 782	497 691
SCCV	RUE CASSEYROLS MONTPELLIER	885 163 204	99%	100	569 725	-103 139	1 343 566
SCCV	MOURRE DE LAURETTE LES ANGLIS	882 023 468	99%	100	10 106 118	351 561	620 057
SCCV	URBAT GRAND SUD	892128463	99%	100	20 805 042	-3 358 317	-15 067 005
SCCV	AVENUE DES POILUS MARSEILLE	891 190 670	99%	100	0	-6	-4 718
SCCV	SERRAT D'EN VAQUER PERPIGNAN	891015323	99%	100	10 424 910	2 136 869	3 514 037
SCCV	ST BARNABE	822 586 137	50%	1000	0	-124 300	29 356
SCCV	URBAT ICADE PERPIGNAN	877 909 341	50%	1000	3 513 974	152 993	-2 561 058
SCCV	60 RUE ANTONIN PERRIN VILLEURBAN	894 537 869	99%	100	3 747 594	-62 588	-628 881
SCCV	91 ROUTE DE LYON AVIGNON	898 614 102	99%	100	153 703	11 435	605 045
SNC	AVENUE EISENHOWER AVIGNON	898 712 211	99%	100	55 000	-41 115	-1 136 452
SCCV	RUE DES GORDES SIMANDRES	899 922 934	99%	100	7 800	34 811	799 743
SCCV	NIMES RONZAS	900 483 512	99%	100	5 528 018	64 318	735 754
SCCV	NIMES RUE POISE	913 735 528	80%	100	0	-817 943	-1 792 900
SCI	PEYRE PLANTADE	433 081 874	50%	1524	ND	ND	ND
SCI	LES JARDINS DE LA LIRONDE	447 483 744	50%	1000	ND	ND	ND

*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	29 793 584	0	29 793 584
Prêts			
Autres (dépôt de garantie)	229 848	0	229 848
Créances de l'actif circulant :			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	2 847 437	2 847 437	
Créances de titres prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés	24 398	24 398	
Sécurité Sociale et autres org. Sociaux	24 633	24 633	
Etat et autres collectivités publiques			
Impôts sur les bénéfices	1	1	
Taxe sur la valeur ajoutée	165 207	165 207	
Autres impôts, taxe et assimilé			
Divers	0	0	
Groupe et associés	6 650 142	6 650 142	
Débiteurs divers	7 536 443	7 536 443	
Charges constatées d'avance	546 672	546 672	
Total	47 818 365	17 794 933	30 023 432

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	0	150 999	0	150 999
Stocks	3 010	0	0	3 010
Créances et Valeurs mobilières	0	188 448	0	188 448
Total	3 010	339 447	0	342 457

La dépréciation du poste « immobilisations financières » se rapportent aux titres de participation de la société NIMES RONZAS.

La dépréciation du poste « Créances et Valeurs mobilières » se rapportent aux comptes courants de la société UP IMMO GESTION.

Répartition des dotations et reprises :

Exploitation			
Financières		339 447	
Exceptionnelles			

Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion**Charges à payer**

	Montant 2024	Montant 2023
Fournisseurs - fact. non parvenues	849 481	1 498 723
Personnel charges à payer	1 400 833	-
Dettes prov. congés payés	546 168	613 000
Dettes prov. 13 ^{ème} mois / primes & intéressement	453 035	524 670
Autres charges à payer	-	-
Charges sur congés à payer	241 953	271 000
Formation continue	154	7 768
Effort construction	32 902	42 523
Taxe Apprentissage	6 580	25 194
Charges sociales sur primes	194 050	234 000
Etat - autres charges à payer	59 100	79 824
Groupe – intérêts sur C/C	0	284 345
Divers - Charges à payer	9 556 586	11 456 574
Total	13 340 842	15 037 621

Le poste Personnel – Charges à payer concerne principalement les allocations du congés mobilité pour 465.855 €, les indemnités légales et supra légales restant à verser pour 832.572 € et les charges sociales afférentes pour 102.406 €.

Le poste Divers - Charges à payer concerne les remontées des résultats déficitaires des sociétés civiles de construction-vente, qui s'élèvent à 9 557 K€ sur l'exercice 2024, en comparaison de 11 456 K€ sur l'exercice 2023.

Produits à recevoir

	Montant 2024	Montant 2023
Factures à établir	1 083 992	2 512 912
Etat - produits à recevoir	0	34 000
Divers - Produits à recevoir	6 912 513	13 479 860
Autres - Produits à recevoir	49 031	67 080
Total	8 045 536	16 093 852

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 2024 des sociétés civiles de construction-vente, qui s'élèvent à 6 856 K€ en 2024 contre 13 440 k€ sur l'exercice 2023.

*Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion**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

	Montant
Décision de l'associé unique du 05 avril 2024.	
Report à Nouveau de l'exercice précédent	0
Perte de l'exercice précédent	-3 955 977
Prélèvements sur les réserves	0
Total des origines	-3 955 977
Affectations aux réserves	-3 955 977
Distributions	0
Report à Nouveau	0
Total des affectations	-3 955 977

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	4 091 525	- 3 955 977			135 548
Résultat	- 3 955 977	3 955 977	-12 481 011		- 12 481 011
Total Capitaux	44 319 908				31 838 897

Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion**Provisions****Variation des provisions pour risques et charges**

	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	1 924 439	553 823	428 284	0	2 049 978

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

Ventilation des dotations/reprises des provisions

	Dotations	Reprises
Exploitation	553 823	428 820
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	893 573	889 481		
Dettes fiscales et sociales	4 297 522	4 297 522		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	4 092		
Groupe et associés	0	0		
Autres dettes	9 591 682	9 591 682		
Produits constatés d'avance				
Total	14 782 777	14 782 777		
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	546 672		
Total	546 672		

Le poste de charges constatées d'avance s'élève à 547 k€ au 31/12/2024. Il est composé à hauteur de 133 k€ en 2024 des commissions sur ventes versées par avance aux commerciaux (contre 107 k€ en 2023).

*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	2024	2023
Production vendue services - France	9 395 306	14 755 690
TOTAL	9 395 306	14 755 690

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**

	31/12/2024	31/12/2023
Produits financiers de participation	6 902 038	13 550 277
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	451 967	401 566
Autres intérêts et produits assimilés	12 492	552
Reprises sur provisions et transferts de charge		
Différences positives de change		
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement		
Total des produits financiers	7 366 497	13 952 394
Dotations financières aux amortissements et provisions	339 447	0
Intérêts et charges assimilées	9 649 579	12 140 603
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des charges financières	9 989 026	12 140 603
Résultat financier	-2 622 529	1 811 791

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 6 902k€ sur l'exercice 2024 contre 13 550 k€ sur l'exercice 2023 (10 732 k€ sur l'exercice 2022 et 9 444 k€ sur l'exercice 2021).

Les résultats déficitaires et les pertes sur liquidation des sociétés civiles de construction-vente réalisés sont enregistrés en charges financières pour un montant de 9 585 k€ sur l'exercice 2024 contre 11 426 k€ en 2023 (6 549 k€ en 2022 et 7 289 k€ sur l'exercice 2021).

Transferts de charges d'exploitation et financières

Nature	Exploitation	Financier
Transfert de charges d'exploitation	0	
Transfert de charges financières	0	
Total Transfert de charges	0	

*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	-12 481 828	0	-12 481 828
+ Résultat exceptionnel	817	0	817
- Intégration fiscale		0	0
Résultat comptable	-12 481 011	0	-12 481 011

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*

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 31/12/2024, la société URBAT PROMOTION est intégrée globalement dans les comptes consolidés de :

VINCI SA

Au capital de 1 473 943 102,50 euros

Siège sociale ; 1973 BD DE LA DEFENSE, 92000 NANTERRE

RCS Nanterre B 552 037 806

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

Autres évènements postérieurs à la clôture

Entre le 31 décembre 2024 et la date d'arrêté des comptes, la société n'a pas connu d'autre événement justifiant d'être mentionné en évènements postérieurs à la clôture.

Effectifs

Effectif moyen du personnel :

163,7 personnes en 2023, dont 17 apprentis ;

135,6 personnes en 2024, dont 6 apprentis et 17,7 personnes faisant parti du plan de RCC en congé mobilité ;

Personnel salariés (y compris bénéficiant du congés mobilité du plan de RCC)	2024	2023
Cadres	101,5	112,8
Agents de maîtrise et techniciens	0	0
Employés	28,5	33,8
Apprentis	5,6	17,1
Total	135,6	163,7

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 IMMOBILIER ;
- Une convention de trésorerie avec VINCI IMMOBILIER.

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

	Produits	Charges
Prestations d'assistance de VINCI IMMOBILIER	0	430 035
Convention de Mise à disposition de personnel	0	367 739
Convention de trésorerie de VINCI IMMOBILIER	299 395	35 031
Total transactions avec des parties liées	299 395	832 805

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 31/12/2024</i>	4 560 203
Total cautions bancaires reçues	4 560 203

Par comparaison le montant des cautions reçues était de 5 799 K€ au 31/12/2023

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

Montant des engagements pris en matière de pensions compléments de retraite et indemnités assimilées au 31/12/24 : 856.058 euros contre 898.341 euros au 31/12/2023.

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 : 3,3 %
- 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	28 500	28 500	57 000
Certification des comptes consolidés	0	0	0
Services autres que la certification des comptes	0	0	0
Total	28 500	28 500	57 000