

## **SCIC à forme Anonyme URBANCOOP**

Le Centaure - 66-68 Route de Grenoble  
06200 NICE

---

### **RAPPORTS ANNUELS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES URBANCOOP Exercice clos le 31 décembre 2021**

## **SCIC ANONYME URBANCOOP**

Le Centaure - 66-68 Route de Grenoble  
06200 NICE

---

### **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS Exercice clos le 31 décembre 2021**

**SCIC ANONYME URBANCOOP**

Le Centaure  
66-68 Route de Grenoble  
06200 NICE

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES  
SUR LES COMPTES ANNUELS  
Exercice clos le 31 décembre 2021**

---

Aux Actionnaires,

**Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale du 28 février 2019, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société URBANCOOP relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 24 mai 2022 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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

**Fondement de l'opinion**

***Référentiel d'audit***

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

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

***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

## **Justification des appréciations**

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

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance 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 notamment pour ce qui concerne :

- ⇒ La validation des factures à établir au 31 décembre 2021, par l'obtention d'éléments probants validant la pertinence de constater les produits.
- ⇒ L'absence de provision pour dépréciation des titres et des créances intragroupes.
- ⇒ Le contrôle et la cohérence de la comptabilisation des en-cours de production et du produit constatés d'avance au 31 décembre 2021.

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.

## **Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux Associés**

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 aux membres de l'Assemblée Générale***

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 Conseil d'Administration et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

### ***Rapport sur le gouvernement d'entreprise***

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du Code de commerce.

## **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 Conseil d'Administration le 24 mai 2022.

## **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

A Toulon, le 14 juin 2022

**Thomas RIBOUD**  
Commissaire aux Comptes  
Gérant de la SARL FAE



**Annexés au présent rapport :**  
Comptes annuels de l'exercice

Désignation de l'entreprise : **SA URBANCOOP** Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois\* **12**  
 Adresse de l'entreprise **66 - 68 route de Grenoble** 06200 NICE Durée de l'exercice précédent\* **12**

Numéro SIRET\* **4 8 2 8 1 7 1 4 5 0 0 0 7 1**

Néant  \*

		Exercice N clos le		N-1	
		13 11 22 02 11		13 11 22 02 01	
		Brut	Amortissements, provisions	Net	Net
		1	2	3	4

**EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT**

Capital souscrit non appelé (I)		AA						
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement *	AB		AC				
	Frais de développement *	CX		CQ				
	Concessions, brevets et droits similaires	AF		AG				
	Fonds commercial (1)	AH		AI				
	Autres immobilisations incorporelles	AJ		AK				
	Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	AL		AM				
	Terrains	AN		AO				
	Constructions	AP	70 867	AQ	46 017	24 851	32 359	
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR		AS				
	Autres immobilisations corporelles	AT	155 595	AU	126 017	29 578	46 001	
Immobilisations en cours	AV		AW					
Avances et acomptes	AX		AY					
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (2)	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence	CS		CT				
	Autres participations	CU	37 050	CV		37 050	37 050	
	Créances rattachées à des participations	BB		BC				
	Autres titres immobilisés	BD	212	BE		212	212	
	Prêts	BF		BG				
Autres immobilisations financières*	BH	15 563	BI		15 563	15 563		
<b>TOTAL (II)</b>	BJ	279 288	BK	172 034	107 254	131 186		
ACTIF CIRCULANT	STOCKS *	Matières premières, approvisionnements	BL		BM			
		En cours de production de biens	BN	1 938 494	BO		1 938 494	1 918 550
		En cours de production de services	BP	126 876	BQ		126 876	126 876
		Produits intermédiaires et finis	BR		BS			
		Marchandises	BT		BU			
		Avances et acomptes versés sur commandes	BV	2 000	BW		2 000	
		Clients et comptes rattachés (3)*	BX	1 017 419	BY		1 017 419	403 200
DIVERS	CRÉANCES	Autres créances (3)	BZ	592 784	CA		592 784	3 296 450
		Capital souscrit et appelé, non versé	CB		CC			
		Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : .....)	CD		CE			
		Disponibilités	CF	757 826	CG		757 826	528 892
Charges constatées d'avance (3)*	CH	18 097	CI		18 097	20 626		
<b>TOTAL (III)</b>	CJ	4 453 497	CK		4 453 497	6 294 594		
Comptes de régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	CW						
	Primes de remboursement des obligations (V)	CM						
	Ecart de conversion actif* (VI)	CN						
	<b>TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)</b>	CO	4 732 785	1A	172 034	4 560 751	6 425 780	

**SARL F.A.E.**  
 64, Chemin de la Baume - Villa la Baume  
 83200 TOULON  
 Tél. 04 94 18 54 00 - Fax 04 94 09 39 78

Revois : (1) Dont droit au bail (2) Part à moins d'un an des immobilisations financières nettes : CP 15 563 (3) Part à plus d'un an : CR

Clause de réserve de propriété : \* Immobilisations : Stocks : Créances :

\* Net d'impôt sur le revenu et de la taxe sur la valeur ajoutée. Dossier N° 060920 en Euros. C.TURREAU & ASSOCIES

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

**EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT**

Désignation de l'entreprise : SA URBANCOOP			Néant <input type="checkbox"/> *	
			Exercice N	Exercice N-1
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	Capital social ou individuel (1)* (Dont versé : .....314.....750.....)	DA	314 750	294 750
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	DB		
	Ecart de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence <b>EK</b> )	DC		
	Réserve légale (3)	DD	41 704	159 179
	Réserves statutaires ou contractuelles	DE	189 358	855 047
	Réserves réglementées (3)* ( Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours <b>B1</b> )	DF		
	Autres réserves ( Dont réserve relative à l'achat d'oeuvres originales d'artistes vivants* <b>EJ</b> )	DG		
	Report à nouveau	DH		
	<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	DI	46 863	783 164
	Subventions d'investissement	DJ		
	Provisions réglementées *	DK		
	<b>TOTAL (I)</b>			DL
<b>Autres fonds propres</b>	Produit des émissions de titres participatifs	DM		
	Avances conditionnées	DN		
	<b>TOTAL (II)</b>			DO
<b>Provisions pour risques et charges</b>	Provisions pour risques	DP		
	Provisions pour charges	DQ		
	<b>TOTAL (III)</b>			DR
<b>DETTES (4)</b>	Emprunts obligataires convertibles	DS		
	Autres emprunts obligataires	DT		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	DU	17 457	21 543
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs <b>EI</b> 500 000 )	DV	1 919 281	3 888 578
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX	46 550	146 521
	Dettes fiscales et sociales	DY	284 787	138 886
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ		
	Autres dettes	EA		4 440
<b>Compte régul.</b>	Produits constatés d'avance (4)	EB	1 700 000	1 700 000
<b>TOTAL (IV)</b>			EC	3 968 075 5 899 968
Ecart de conversion passif * (V)			ED	
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I à V)</b>			EE	4 560 751 6 425 780
<b>RENVois</b>	(1) Ecart de réévaluation incorporé au capital	1B		
	(2) Dont {	Réserve spéciale de réévaluation (1959)	1C	
		Ecart de réévaluation libre	1D	
		Réserve de réévaluation (1976)	1E	
	(3) Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *	EF		
	(4) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	EG	3 492 023	5 899 968
(5) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	EH			

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

**SARL F.A.E.**  
 64, Chemin de la Baume - Villa la Baume  
 13100 TOULON  
 Tél. 04 94 18 54 00 - Fax 04 94 09 39 78



Désignation de l'entreprise : SA URBANCOOP		Exercice N			Néant <input type="checkbox"/> *		
		France	Exportations et livraisons intracommunautaires	Total	Exercice (N-1)		
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises*	FA	FB	FC			
	Production vendue	biens*	FD	FE	FF		
		services*	FG	994 400	FH	994 400	323 600
	Chiffres d'affaires nets*	FJ	994 400	FK	FL	994 400	323 600
	Production stockée*			FM	19 944	685 330	
	Production immobilisée*			FN			
	Subventions d'exploitation			FO	2 667		
	Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges* (9)			FP	11 999	11 382	
	Autres produits (1) (11)			FQ			
	<b>Total des produits d'exploitation (2) (I)</b>				FR	1 029 010	1 020 312
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane)*			FS			
	Variation de stock (marchandises)*			FT			
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)*			FU	17 087	12 806	
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*			FV			
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis) *			FW	274 072	1 041 699	
	Impôts, taxes et versements assimilés*			FX	12 095	12 771	
	Salaires et traitements*			FY	428 922	362 047	
	Charges sociales (10)			FZ	200 558	167 942	
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations	- dotations aux amortissements*		GA	26 430	23 814
			- dotations aux provisions		GB		
		Sur actif circulant : dotations aux provisions*			GC		
	Pour risques et charges : dotations aux provisions			GD			
	Autres charges (12)			GE			
<b>Total des charges d'exploitation (4) (II)</b>				GF	959 164	1 621 079	
<b>1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (II - I)</b>					GG	69 846	600 767
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée*		(III)	GH			
	Perte supportée ou bénéfice transféré*		(IV)	GI			
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)			GJ			
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)			GK			
	Autres intérêts et produits assimilés (5)			GL	10 497	14 814	
	Reprises sur provisions et transferts de charges			GM			
	Différences positives de change			GN			
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			GO			
<b>Total des produits financiers (V)</b>				GP	10 497	14 814	
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions*			GQ			
	Intérêts et charges assimilées (6)			GR	20 679	21 306	
	Différences négatives de change			GS			
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			GT		171 977	
<b>Total des charges financières (VI)</b>				GU	20 679	193 283	
<b>2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)</b>					GV	10 183	178 470
<b>3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (II - II + III - IV - V + VI)</b>					GW	59 664	779 236

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

Cagat Quatita

Désignation de l'entreprise : SA URBANCOOP		Néant <input type="checkbox"/> *	
		Exercice N	Exercice N-1
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	HA	2 040
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *	HB	
	Reprises sur provisions et transferts de charges	HC	
	<b>Total des produits exceptionnels (7) (VII)</b>	HD	2 040
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)	HE	12 800
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *	HF	5 967
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	HG	
	<b>Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)</b>	HH	12 800
<b>4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)</b>		HI	3 928
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		HJ	
Impôts sur les bénéfices * (X)		HK	
<b>TOTAL DES PRODUITS (II + III + V + VII)</b>		HL	1 039 507
<b>TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)</b>		HM	1 820 330
<b>5 - BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - total des charges)</b>		HN	783 164
(1)	Dont produits nets partiels sur opérations à long terme	HO	
(2)	Dont { produits de locations immobilières produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	HY	
		IG	
(3)	Dont { - Crédit bail mobilier * - Crédit bail immobilier	HP	
		HQ	
(4)	Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	IH	
(5)	Dont produits concernant les entreprises liées	IJ	
(6)	Dont intérêts concernant les entreprises liées	IK	
(6bis)	Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.)	HX	
(6ter)	Dont amortissement des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)	RC	
	Dont amortissement exceptionnel de 25% des constructions nouvelles ( art. 39 quinquies D)	RD	
(9)	Dont transferts de charges	A1	11 999
(10)	Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13) (dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG/CRDS) A5	A2	11 382
(11)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)	A3	
(12)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)	A4	
(13)	Dont primes et cotisations complémentaires personnelles : facultatives A6	obligatoires A9	
	Dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite A8	dont cotisations Madelin A7	
(7)	Détail des produits et charges exceptionnels (Si le nombre de lignes est insuffisant, reproduire le cadre (7) et le joindre en annexe)	Exercice N	
	Régul. Cot. Sociales s/ ant. dt contrôle Urssaf	Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels
	Chèques déjeuners 2020	12 535	
	Arrondis	264	
		1	
(8)	Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :	Exercice N	
		Charges antérieures	Produits antérieurs

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

RENVOIS

Cegret Quadra

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

**SARL F.A.E.**  
 Chemin de la Baume - Villa la Baume  
 83260 TOULON  
 Tel. 04 94 18 54 00 - Fax 04 94 09 39 78

**ANNEXE DU 01/01/2021 AU 31/12/2021**

**C. TURREAU & ASSOCIES**

81 AVENUE SIMONE VEIL

06200 NICE

**SARL F.A.E.**  
64, Chemin de la Baume - Villa la Baume  
C. TURREAU & ASSOCIES 83200 TOULON  
T. 04 94 18 54 00 - Fax 04 94 09 39 78

## ANNEXE

Exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 4 560 750.67 Euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 994 400.00 Euros et dégageant un bénéfice de 46 863.38 Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2021 au 31/12/2021.

Les notes et les tableaux présentés ci-après, font partie intégrante des comptes annuels.

### FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

NEANT.

### - REGLES ET METHODES COMPTABLES -

(PCG Art. 831-1/1)

#### Principes et conventions générales

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par les articles 121-1 à 121-5 et suivants du Plan Comptable Général.

Les conventions générales 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, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/83 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.

#### Permanence des méthodes

Les méthodes d'évaluation retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

**SARL F.A.E.**  
64, Chemin de la Baume - Villa la Baume  
83200 TOULON  
Tél. 04 94 18 54 00 - Fax 04 94 09 39 78

**ANNEXE**

Exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021

**- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -**

**Etat des immobilisations**

	Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
Installations générales agencements aménagements des constructions	70 867		
Matériel de transport	97 089		
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	56 009		2 498
<b>TOTAL</b>	<b>223 965</b>		<b>2 498</b>
Autres participations	37 050		
Autres titres immobilisés	212		
Prêts, autres immobilisations financières	15 563		
<b>TOTAL</b>	<b>52 825</b>		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>276 790</b>		<b>2 498</b>

	Diminutions		Valeur brute en fin d'exercice	Réévaluation Valeur d'origine fin exercice
	Poste à Poste	Cessions		
Installations générales agencements aménagements constr.			70 867	70 867
Matériel de transport			97 089	97 089
Matériel de bureau et informatique, Mobilier			58 507	58 507
<b>TOTAL</b>			<b>226 463</b>	<b>226 463</b>
Autres participations			37 050	37 050
Autres titres immobilisés			212	212
Prêts, autres immobilisations financières			15 563	15 563
<b>TOTAL</b>			<b>52 825</b>	<b>52 825</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>279 288</b>	<b>279 288</b>

**Etat des amortissements**

Situations et mouvements de l'exercice	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Diminutions Reprises	Montant fin d'exercice
Installations générales agencements aménagements constr.	38 508	7 508		46 017
Matériel de transport	58 212	15 226		73 438
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	48 884	3 695		52 580
<b>TOTAL</b>	<b>145 605</b>	<b>26 430</b>		<b>172 034</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>145 605</b>	<b>26 430</b>		<b>172 034</b>

**SARL F.A.E.**  
64, Chemin de la Baume - Villa la Baume  
83200 TOULON  
Tél. 04 94 18 54 00 - Fax 04 94 09 39 78

## ANNEXE

Exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021

Ventilation des dotations de l'exercice	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels	Amortissements dérogatoires	
				Dotations	Reprises
Instal.générales agenc.aménag.constr.	7 508				
Matériel de transport	15 226				
Matériel de bureau informatique mobilier	3 695				
TOTAL	26 430				
TOTAL GENERAL	26 430				

### Etat des échéances des créances et des dettes

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Autres immobilisations financières	15 563	15 563	
Autres créances clients	1 017 419	1 017 419	
Taxe sur la valeur ajoutée	7 118	7 118	
Groupe et associés	585 000	585 000	
Débiteurs divers	667	667	
Charges constatées d'avance	18 097	18 097	
TOTAL	1 643 863	1 643 863	

Etat des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes ets crédit à 1 an maximum à l'origine	17 457	17 457		
Emprunts et dettes financières divers	500 000	23 948	308 860	167 192
Fournisseurs et comptes rattachés	46 550	46 550		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	75 925	75 925		
Taxe sur la valeur ajoutée	196 968	196 968		
Autres impôts taxes et assimilés	11 894	11 894		
Groupe et associés	1 419 281	1 419 281		
Produits constatés d'avance	1 700 000	1 700 000		
TOTAL	3 968 075	3 492 023	308 860	167 192
Emprunts souscrits en cours d'exercice	500 000			

### Autres immobilisations incorporelles

(Code du Commerce Art. R 123-186)

Les brevets, concessions et autres valeurs incorporelles immobilisées ont été évalués à leur coût d'acquisition, mais à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

### Evaluation des immobilisations corporelles

La valeur brute des éléments corporels de l'actif immobilisé correspond à la valeur d'entrée des biens dans le patrimoine compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, mais à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

**SARL F.A.E.**  
64, Chemin de la Baume - Villa la Baume  
83200 TOULON  
Tél. 04 94 18 54 00 - Fax 04 94 09 39 78

## ANNEXE

Exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021

### Evaluation des amortissements

Les méthodes et les durées d'amortissement retenues ont été les suivantes :

Catégorie	Mode	Durée
Constructions	Linéaire	NA
Agencements et aménagements	Linéaire	10 à 20 ans
Installations techniques	Linéaire	5 à 10 ans
Matériels et outillages	Linéaire	5 à 10 ans
Matériel de transport	Linéaire	4 à 5 ans
Matériel de bureau	Linéaire	3 à 5 ans
Mobilier	Linéaire	10 ans

### Titres immobilisés

(PCG Art. 831-2/20 et 832-7)

Les titres de participation, ainsi que les autres titres immobilisés, ont été évalués au prix pour lequel ils ont été acquis, à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.  
En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur d'entrée des titres cédés a été estimée au prix d'achat moyen pondéré.  
Les titres immobilisés ont le cas échéant été dépréciés par voie de provision pour tenir compte de leur valeur actuelle à la clôture de l'exercice.

### Opérations à long terme

Les opérations à long terme ont été évaluées en tenant compte de l'avancement des travaux et en excluant les frais financiers."  
Les pertes potentielles sur les contrats à long terme déficitaires ont été provisionnées pour leur totalité.

### Dépréciation des créances

(PCG Art.831-2/3)

Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

### Produits à recevoir

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Créances clients et comptes rattachés	4 03 200
Autres créances	667
Disponibilités	8 089
Total	4 11 956

**SARL F.A.E.**  
64, Chemin de la Baume - Villa la Baume  
83200 TOULON  
Tél. 04 94 18 54 00 - Fax 04 94 09 39 78

## ANNEXE

Exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021

### Charges à payer

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	17 457
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	15 107
Dettes fiscales et sociales	65 288
Total	97 852

### Charges et produits constatés d'avance

Charges constatées d'avance		Montant
Charges d'exploitation		18 097
Total		18 097
Produits constatés d'avance		Montant
Produits d'exploitation		1 700 000
Total		1 700 000

### - COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU COMPTE DE RESULTAT -

#### Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice est de 5.713 euros, décomposés de la manière suivante :

- honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes : 5.713 €
- honoraires facturés au titre des conseils et prestations de services entrant dans les diligences directement liées à la mission de contrôle légal des comptes, telles qu'elles sont définies par les normes d'exercice professionnel mentionnées au II de l'article L. 822-11 : néant

### - ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS -

**SARL F.A.E.**  
Chemin de la Baume - Villa la Baume  
83200 TOULON  
Tél. 04 94 18 54 00 - Fax 04 94 09 39 78



# Liste des filiales et participations

(Code du Commerce Art. L 233-15; PCG Art. 832-6, 833-6 et 841-6)

SA URBANCOOP  
06200 NICE

Société	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis et non remboursés	Cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires du dernier exercice	Résultat net du dernier exercice	Dividendes encaissés par la société	Observations
				brute	nette						
<b>A. Renseignements détaillés</b>											
- Filiales détenues à + de 50%											
- SARL URBANCOOP RUNGIS	1 000		100.00	1 000	1 000						
- SCV VIEUX GRASSE	1 000		55.00	550	550						
- EURL URBANCOOP RAMATUELLE	1 000		100.00	1 000	1 000						
- EURL URBANCOOP VAL D'ISERE	1 000	944	100.00	1 000	1 000				391		
- EURL URBANCOOP MARTIGUES LES	1 000	13 119	100.00	1 000	1 000			20 754	1 371		
- SARL URBANTECH	30 000	23 981	100.00	30 000	30 000						
- URBANCOOP IVRY STALINGRAD			55.00								
- Participations détenues entre 10 et 50 %											
- URBAN ASSET MANAGEMENT	10 000	521	20.00	2 000	2 000			156 580	1 422		
<b>B. Renseignements globaux</b>											
- Filiales non reprises en A											
- Participations non reprises en A											

**S.A.R.L. F.A.E.**

64, Chemin de la Baume - Villa la Baume

83200 TOULON

Tel. 04 94 18 54 00 - Fax 04 94 09 39 78



## **SCIC à forme Anonyme URBANCOOP**

Le Centaure - 66-68 Route de Grenoble  
06200 NICE

---

### **RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021**

**SCIC ANONYME URBANCOOP**  
Le Centaure  
66-68 Route de Grenoble  
06200 NICE

**RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES  
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**  
Assemblée Générale d'approbation des comptes  
de l'exercice clos le 31 décembre 2021

---

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de Commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions, en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de Commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission.

Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

.../...

## **CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

En application des articles L. 225-38 et L. 225-42 du Code de commerce nous avons été informés qu'aucune convention n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

## **CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

### **Opérations avec la société URBANCOOP-MARTIGUES LES FABRIQUES**

- La convention de gestion conclue le 15 novembre 2010 avec la filiale URBANCOOP-MARTIGUES LES FABRIQUES afin d'assurer une mission technique de conduite d'opération, s'est poursuivie sur l'exercice.
- Une convention d'avance de trésorerie a été signée avec la filiale URBANCOOP-MARTIGUES LES FABRIQUES le 06 janvier 2020, afin d'optimiser la localisation des ressources de trésorerie.

### **Opérations avec la société URBANCOOP-VAL D'ISÈRE**

- La convention de gestion conclue le 20 septembre 2012 la société filiale URBANCOOP-VAL D'ISERE afin d'assurer une mission technique de conduite d'opération, s'est poursuivie sur l'exercice.
- Une convention d'avance de trésorerie a été signée avec la filiale URBANCOOP-VAL D'ISÈRE le 06 janvier 2020, afin d'optimiser la localisation des ressources de trésorerie.

### **Opérations avec la société URBANCOOP-RAMATUELLE**

- Une convention de gestion conclue le 30 septembre 2015 avec la filiale URBANCOOP-RAMATUELLE afin d'assurer une mission technique de conduite d'opération (administrative et financière) s'est poursuivie sur l'exercice.
- Une convention d'avance de trésorerie a été signée avec la filiale URBANCOOP-RAMATUELLE le 06 janvier 2020, afin d'optimiser la localisation des ressources de trésorerie.  
Dans le cadre de la refacturation des intérêts annuels au taux de 0.50 %, la filiale URBANCOOP-RAMATUELLE a facturé à la SCIC URBANCOOP des intérêts pour un montant de 13 410.97 € au titre de l'exercice 2021.

### **Opérations avec la société URBANCOOP RUNGIS**

- La convention de gestion conclue le 02 décembre 2019 avec la filiale URBANCOOP RUNGIS afin d'assurer une mission technique de conduite d'opération (administrative et financière) s'est poursuivie sur l'exercice.
- Une convention d'avance de trésorerie a été signée avec la filiale URBANCOOP-RUNGIS le 20 janvier 2020, afin d'optimiser la localisation des ressources de trésorerie.  
Dans le cadre de la refacturation des intérêts annuels au taux de 0.50 %, la SCIC URBANCOOP a facturé à la filiale URBANCOOP-RUNGIS des intérêts pour un montant de 4752.49 € au titre de l'exercice 2021.

### **Opérations avec la société SCCV VIEUX GRASSE**

- La convention de gestion conclue le 17 juillet 2015 avec la filiale SCCV VIEUX GRASSE afin d'assurer une mission technique de conduite d'opération, s'est poursuivie sur l'exercice.
- La convention d'avance de trésorerie signée avec la filiale SCCV VIEUX GRASSE le 17 juillet 2015, s'est poursuivie sur l'exercice.  
Dans le cadre de la refacturation des intérêts annuels au taux de 0.50 %, la SCIC URBANCOOP a facturé à la filiale SCCV VIEUX GRASSE des intérêts pour un montant de 1734.31 € au titre de l'exercice 2021.

### **Opération avec la société URBANLAB**

- La convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage conclue le 20 décembre 2016 avec la société URBANLAB, s'est poursuivie au cours de cet exercice.  
Dans le cadre de la refacturation des intérêts annuels au taux de 0.50 %, la filiale URBANLAB a facturé à la SCIC URBANCOOP des intérêts pour un montant de 1547.22 € au titre de l'exercice 2021.

### **Opérations avec la SCCV IVRY STALINGRAD**

- La convention de gestion conclue avec la filiale SCCV IVRY STALINGRAD le 15 octobre 2019 afin d'assurer une mission technique de conduite d'opération, s'est poursuivie sur l'exercice.
- La convention d'avance de trésorerie conclue le 07 octobre 2019 avec la SCCV Ivry Stalingrad, s'est poursuivie sur l'exercice.  
Dans le cadre de la refacturation des intérêts annuels au taux de 0.50 %, la SCIC URBANCOOP a facturé à la filiale SCCV IVRY STALINGRAD des intérêts pour un montant de 380.21 € au titre de l'exercice 2021.

### **Opération avec la société URBAN ASSET MANAGEMENT**

- La convention d'avance de trésorerie signée avec la société URBAN ASSET MANAGEMENT le 18 juillet 2018, s'est poursuivie sur l'exercice.  
Dans le cadre de la refacturation des intérêts annuels au taux de 0.50 %, la SCIC URBANCOOP a facturé à la société URBAN ASSET MANAGEMENT des intérêts pour un montant de 1072.50 € au titre de l'exercice 2021.

A Toulon, le 14 juin 2022

**Thomas RIBOUD**  
Commissaire aux Comptes Associé  
Gérant de la SARL FAE

