

20				1	EUR	
NAT.	Date du dépôt	N° 0408217768	P.	U.	D.	A 1.1

COMPTES ANNUELS EN EUROS

DENOMINATION: ..URBANI.....

Forme juridique: ..Société anonyme.....

Adresse: ..PLACE.EDOUARD.PINOY..... N°:7..... Bte:

Code postal: ..1160..... Commune: ..Auderghem.....

Pays: ..Belgique.....

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de Commerce de..Bruxelles.....

Adresse Internet * : http://www.

Numéro d'entreprise 0408217768

DATE 23/11/2009 du dépôt de l'acte constitutif OU du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

COMPTES ANNUELS approuvés par l'assemblée générale du 15/06/2010
 et relatifs à l'exercice couvrant la période du 01/01/2009 au 31/12/2009
 Exercice précédent du 01/01/2008 au 31/12/2008

Les montants relatifs à l'exercice précédent ~~ont / ne sont pas~~** identiques à ceux publiés antérieurement

LISTE COMPLETE avec nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de l'entreprise des ADMINISTRATEURS, GERANTS ET COMMISSAIRES

- HUPIN, Emmanuel
 Molenberglaan 2 3080 Tervuren Belgique
 Administrateur [13] (30/10/2009 - 09/06/2015)
- HUPIN, Antoine
 Rue Chromé 24 1030 Schaerbeek Belgique
 Administrateur [13] (30/10/2009 - 09/06/2015)
- HUPIN, Baptiste
 Molenberglaan 2 3080 Tervuren Belgique
 Administrateur [13] (30/10/2009 - 09/06/2015)
- BRENUS SCA, (0468485848)
 Place Edouard Pinoy 7 1160 Auderghem Belgique
 Administrateur [13] (30/10/2009 - 09/06/2015)
 » HUPIN, Emmanuel
 Molenberglaan 2 3080 Tervuren Belgique
- PAVILLONS DOCTROI SA, (0461135921)
 Place Edouard Pinoy 7 1160 Auderghem Belgique
 Administrateur [13] (30/10/2009 - 09/06/2015)

Nombre total de pages déposées: Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet: ..5.2.2, 5.4, 5.9, 8

Signature
(nom et qualité)

Signature
(nom et qualité)

Nom
Qualité

Nom
Qualité

* Mention facultative.
 ** Biffer la mention inutile.

» HUPIN, Emmanuel				
Molenberglaan	2	3080	Tervuren	Belgique
<hr/>				
<u>SIMMOFINA SA, (0421211414)</u>				
Place Edouard Pinoy	7	1160	Auderghem	Belgique
Administrateur [13] (30/10/2009 - 09/06/2015)				
<hr/>				
» VANCAUWELAERT, Olivier				
Rue Haute	50	1348	Louvain-la-Neuve	Belgique
<hr/>				
ZOPPE, Yvan				
Rue Félicien Delince	12	1160	Auderghem	Belgique
Administrateur [13] (30/10/2009 - 09/06/2015)				
<hr/>				
<u>ACB SA, (0449858977)</u>				
Place Edouard Pinoy	7	1160	Auderghem	Belgique
Administrateur [13] (30/10/2009 - 09/06/2015)				
<hr/>				
» FACHE, Nathalie				
Rue Félicien Delince	12	1160	Auderghem	Belgique
<hr/>				
WAUTERS, Lionel				
Rue Van Campenhout	59	1000	Bruxelles	Belgique
Administrateur [13] (30/10/2009 - 09/06/2015)				
<hr/>				
<u>DOFIS SA, (0817255979)</u>				
Rue Fernand Labby	11	1390	Grez-Doiceau	Belgique
Administrateur [13] (30/10/2009 - 09/06/2015)				
<hr/>				
» WAUTERS, Lionel				
Rue Van Campenhout	59	1000	Bruxelles	Belgique
<hr/>				
<u>CVBA RSM InterAudit, (0436391122)</u>				
Chaussée de Waterloo	1151	1180	Uccle	Belgique
Commissaire [61] (30/10/2009 - 12/06/2012)				
<hr/>				
» DUPONT, Thierry				
Lozenberg	22	1930	Zaventem	Belgique
<hr/>				

DECLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VERIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLEMENTAIRE

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application des articles 34 et 37 de la loi du 22 avril 1999 relative aux professions comptables et fiscales.

Les comptes annuels ~~ont / n'ont pas~~ été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable externe, par un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire.

Dans l'affirmative, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous : les nom, prénoms, profession et domicile; le numéro de membre auprès de son institut et la nature de la mission:

- A. La tenue des comptes de l'entreprise** ,
- B. L'établissement des comptes annuels** ,
- C. La vérification des comptes annuels et/ou
- D. Le redressement des comptes annuels.

Si des missions visées sous A. ou sous B. ont été accomplies par des comptables agréés ou par des comptables-fiscalistes agréés, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque comptable agréé ou comptable-fiscaliste agréé et son numéro de membre auprès de l'Institut Professionnel des Comptables et Fiscalistes agréés ainsi que la nature de sa mission.

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)
CLW ASSOCIATES SPRL, Avenue Jacques Brel, 38, 1200, Woluwe-Saint-Lambert, BE, (0463228... » LATRAN, Georges, Avenue Jacques Brel, 38, 1200, Woluwe-Saint-Lambert, BE	2219663F 98 86702F52	B

* Biffer la mention inutile.

** Mention facultative.

BILAN APRES REPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
ACTIFS IMMOBILISES		20/28	<u>21.012.105</u>	<u>20.305.294</u>
Frais d'établissement		20	<u>6.440</u>	<u>9.660</u>
Immobilisations incorporelles	5.1.1	21	<u>296.893</u>	<u>386.122</u>
Immobilisations corporelles	5.1.2	22/27	<u>11.911.921</u>	<u>11.660.375</u>
Terrains et constructions		22	<u>11.889.495</u>	<u>11.132.254</u>
Installations, machines et outillage		23	<u>1.224</u>	<u>2.794</u>
Mobilier et matériel roulant		24	<u>21.202</u>	<u>22.113</u>
Location-financement et droits similaires		25	<u>0</u>	<u>503.214</u>
Autres immobilisations corporelles		26	<u>0</u>	<u>503.214</u>
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	<u>0</u>	<u>0</u>
Immobilisations financières	5.1.3/ 5.2.1	28	<u>8.796.851</u>	<u>8.249.138</u>
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	<u>204.667</u>	<u>449.969</u>
Créances à plus d'un an		29	<u>0</u>	<u>0</u>
Créances commerciales		290	<u>0</u>	<u>0</u>
Autres créances		291	<u>0</u>	<u>0</u>
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	<u>248</u>	<u>248</u>
Stocks		30/36	<u>248</u>	<u>248</u>
Commandes en cours d'exécution		37	<u>0</u>	<u>0</u>
Créances à un an au plus		40/41	<u>115.548</u>	<u>187.753</u>
Créances commerciales		40	<u>11.550</u>	<u>15.461</u>
Autres créances		41	<u>103.998</u>	<u>172.291</u>
Placements de trésorerie	5.2.1	50/53	<u>0</u>	<u>0</u>
Valeurs disponibles		54/58	<u>65.926</u>	<u>232.711</u>
Comptes de régularisation		490/1	<u>22.945</u>	<u>29.257</u>
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	<u>21.216.772</u>	<u>20.755.263</u>

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	<u>6.315.222</u>	<u>5.361.237</u>
Capital	5.3	10	<u>4.201.171</u>	<u>3.200.000</u>
Capital souscrit		100	<u>4.201.171</u>	<u>3.200.000</u>
Capital non appelé		101	.....	.....
Primes d'émission		11	<u>0</u>	.....
Plus-values de réévaluation		12	.....	.....
Réserves		13	<u>2.075.352</u>	<u>1.897.846</u>
Réserve légale		130	<u>93.299</u>	<u>93.299</u>
Réserves indisponibles		131	.....	.....
Pour actions propres		1310	.....	.....
Autres		1311	.....	.....
Réserves immunisées		132	<u>1.538.665</u>	<u>1.361.160</u>
Réserves disponibles		133	<u>443.388</u>	<u>443.388</u>
Bénéfice (Perte) reporté(e)(+)/(-)		14	<u>38.699</u>	<u>263.391</u>
Subsides en capital		15	.....	.....
Avance aux associés sur répartition de l'actif net		19	.....	.....
PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES		16	<u>840.802</u>	<u>749.581</u>
Provisions pour risques et charges	5.4	160/5	.....	.....
Impôts différés		168	<u>840.802</u>	<u>749.581</u>
DETTES		17/49	<u>14.060.749</u>	<u>14.644.445</u>
Dettes à plus d'un an	5.5	17	<u>4.885.216</u>	<u>5.215.421</u>
Dettes financières		170/4	<u>4.884.897</u>	<u>4.941.721</u>
Etablissements de crédit, dettes de location- financement et assimilées		172/3	<u>4.884.897</u>	<u>4.763.474</u>
Autres emprunts		174/0	<u>0</u>	<u>178.247</u>
Dettes commerciales		175	.....	.....
Acomptes reçus sur commandes		176	.....	.....
Autres dettes		178/9	<u>319</u>	<u>273.701</u>
Dettes à un an au plus	5.5	42/48	<u>9.154.118</u>	<u>9.388.904</u>
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	<u>367.634</u>	<u>363.708</u>
Dettes financières		43	<u>376.136</u>	<u>7.650.915</u>
Etablissements de crédit		430/8	<u>376.136</u>	<u>7.650.915</u>
Autres emprunts		439	.....	.....
Dettes commerciales		44	<u>15.390</u>	<u>87.099</u>
Fournisseurs		440/4	<u>15.390</u>	<u>87.099</u>
Effets à payer		441	.....	.....
Acomptes reçus sur commandes		46	.....	.....
Dettes fiscales, salariales et sociales		45	<u>14.551</u>	<u>20.906</u>
Impôts		450/3	<u>12.267</u>	<u>17.154</u>
Rémunérations et charges sociales		454/9	<u>2.284</u>	<u>3.752</u>
Autres dettes		47/48	<u>8.380.408</u>	<u>1.266.276</u>
Comptes de régularisation		492/3	<u>21.415</u>	<u>40.120</u>
TOTAL DU PASSIF		10/49	<u>21.216.772</u>	<u>20.755.263</u>

COMPTE DE RESULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation				
Marge brute d'exploitation(+)/(-)		9900	649.893	1.482.752
Chiffre d'affaires *		70		
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers *		60/61		
Rémunérations, charges sociales et pensions(+)/(-)	5.6	62	44.708	34.427
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	681.872	622.686
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)(+)/(-)		631/4	160	
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)(+)/(-)		635/7		
Autres charges d'exploitation		640/8	72.032	58.836
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Bénéfice (Perte) d'exploitation(+)/(-)		9901	-148.880	766.803
Produits financiers	5.6	75	9.923	23.667
Charges financières	5.6	65	323.638	474.408
Bénéfice (Perte) courant(e) avant impôts(+)/(-)		9902	-462.594	316.063
Produits exceptionnels		76	514.546	17.884
Charges exceptionnelles		66	3.128	24.095
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts(+)/(-)		9903	48.823	309.852
Prélèvements sur les impôts différés		780	31.774	42.457
Transfert aux impôts différés		680	122.994	
Impôts sur le résultat(+)/(-)		67/77	4.788	62
Bénéfice (Perte) de l'exercice(+)/(-)		9904	-47.186	352.247
Prélèvements sur les réserves immunisées		789	61.354	34.842
Transfert aux réserves immunisées		689	238.860	
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter(+)/(-)		9905	-224.691	387.089

* Mention facultative.

AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter(+)/(-)	9906	38.699	-1.674.261
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter(+)/(-)	(9905)	-224.691	387.089
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent(+)/(-)	14P	263.391	-2.061.350
Prélèvements sur les capitaux propres	791/2		2.040.427
Affectations aux capitaux propres	691/2		19.354
au capital et aux primes d'émission	691		
à la réserve légale	6920		19.354
aux autres réserves	6921		
Bénéfice (Perte) à reporter(+)/(-)	(14)	38.699	263.391
Intervention d'associés dans la perte	794		
Bénéfice à distribuer	694/6		50.000
Rémunération du capital	694		
Administrateurs ou gérants	695		50.000
Autres allocataires	696		

ANNEXE

ETAT DES IMMOBILISATIONS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8059P	xxxxxxxxxxxxxxx	..... 525.362
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8029	..... 0	
Cessions et désaffectations	8039	.....
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8049	.....
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8059	..... 525.362	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice			
	8129P	xxxxxxxxxxxxxxx	..... 139.240
Mutations de l'exercice			
Actés	8079	..... 89.229	
Repris	8089	.....
Acquis de tiers	8099	.....
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8109	.....
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8119	.....
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8129	..... 228.469	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(21)	..... 296.893	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8199P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....12.007.400
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8169	.....2.799.716	
Cessions et désaffectations	8179	.....2.143.386	
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8189	.....
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8199	.....12.663.729	
Plus-values au terme de l'exercice	8259P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....3.346.855
Mutations de l'exercice			
Actées	8219	.....
Acquises de tiers	8229	.....
Annulées	8239	.....
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8249	.....
Plus-values au terme de l'exercice	8259	.....3.346.855	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8329P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....3.693.880
Mutations de l'exercice			
Actés	8279	.....573.416	
Repris	8289	.....
Acquis de tiers	8299	.....123.843	
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8309	.....292.476	
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8319	.....
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8329	.....4.098.663	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(22/27)	.....11.911.921	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8395P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....8.249.138
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8365	.....547.713	
Cessions et retraits	8375	.....
Transferts d'une rubrique à une autre	8385 (+)/(-)	
Autres mutations	8386 (+)/(-)	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8395	.....8.796.851	
Plus-values au terme de l'exercice	8455P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutations de l'exercice			
Actées	8415	.....
Acquises de tiers	8425	.....
Annulées	8435	.....
Transférées d'une rubrique à une autre	8445 (+)/(-)	
Plus-values au terme de l'exercice	8455	.....
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8525P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutations de l'exercice			
Actées	8475	.....
Reprises	8485	.....
Acquises de tiers	8495	.....
Annulées à la suite de cessions et retraits	8505	.....
Transférées d'une rubrique à une autre	8515 (+)/(-)	
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8525	.....
Montants non appelés au terme de l'exercice	8555P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutations de l'exercice	8545 (+)/(-)	
Montants non appelés au terme de l'exercice	8555	.....
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(28)	.....8.796.851	

INFORMATION RELATIVE AUX PARTICIPATIONS**PARTICIPATIONS ET DROITS SOCIAUX DETENUS DANS D'AUTRES ENTREPRISES**

Sont mentionnées ci-après, les entreprises dans lesquelles l'entreprise détient une participation (comprise dans la rubrique 28 de l'actif) ainsi que les autres entreprises dans lesquelles l'entreprise détient des droits sociaux (compris dans les rubriques 28 et 50/53 de l'actif) représentant au moins 10% du capital souscrit.

DENOMINATION, adresse complète du SIEGE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMERO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus			Données extraites des derniers comptes annuels disponibles			
	directement		par les filiales	Comptes annuels arrêtés au	Code devise	Capitaux propres	Résultat net
	Nombre	%	%			(+) ou (-) (en unités)	
0421211414 SIMMOFINA Place Edouard Pinoy 7 1160 Auderghem Belgique ACTIONS	134.953	99,99		31/01/2010	EUR	7.426.063	301.508
0449858977 ACB Place Edouard Pinoy 7 1160 Auderghem Belgique ACTIONS	419	99,76		31/12/2009	EUR	548.165	552
0461135921 PAVILLONS D'OCTROI Place Edouard Pinoy 7 1160 Auderghem Belgique ACTIONS	248	0,99		31/12/2009	EUR	431.545	22.142

ETAT DU CAPITAL ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

ETAT DU CAPITAL

Capital social

Capital souscrit au terme de l'exercice
 Capital souscrit au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
100P	xxxxxxxxxxxxxx	.....3.200.000
(100)	.....4.201.171	

Modifications au cours de l'exercice
 Augmentation capital 1. en numéraire.....
 Augmentation capital 2 par incorporation des primes d'émission.....

Codes	Montants	Nombre d'actions
	.....282.683	.....378
	.....718.487	.....0

	.....4.201.171	.....4.657

Représentation du capital
 Catégories d'actions
 Actions ordinaires.....

Capital non libéré

Capital non appelé
 Capital appelé, non versé
 Actionnaires redevables de libération

Codes	Montant non appelé	Montant appelé non versé
(101)	xxxxxxxxxxxxxx
8712	xxxxxxxxxxxxxx	.....

Actions propres

Détenues par la société elle-même
 Montant du capital détenu
 Nombre d'actions correspondantes
 Détenues par ses filiales
 Montant du capital détenu
 Nombre d'actions correspondantes

Codes	Exercice
8721
8722
8731
8732
8740
8741
8742
8745
8746
8747
8751

Engagement d'émission d'actions

Suite à l'exercice de droits de CONVERSION
 Montant des emprunts convertibles en cours
 Montant du capital à souscrire
 Nombre maximum correspondant d'actions à émettre
 Suite à l'exercice de droits de SOUSCRIPTION
 Nombre de droits de souscription en circulation
 Montant du capital à souscrire
 Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

Capital autorisé non souscrit

ETAT DES DETTES

	Codes	Exercice
VENTILATION DES DETTES A L'ORIGINE A PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DUREE RESIDUELLE		
Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année	(42)	367.634
Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir	8912	1.560.448
Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir	8913	3.324.768
DETTES GARANTIES (comprises dans les rubriques 17 et 42/48 du passif)		
Dettes garanties par les pouvoirs publics belges		
Dettes financières	8921	.....
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et assimilées	891	.....
Autres emprunts	901	.....
Dettes commerciales	8981	.....
Fournisseurs	8991	.....
Effets à payer	9001	.....
Acomptes reçus sur commandes	9011	.....
Dettes salariales et sociales	9021	.....
Autres dettes	9051	.....
Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges	9061	.....
Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise		
Dettes financières	8922	.....
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et assimilées	892	.....
Autres emprunts	902	.....
Dettes commerciales	8982	.....
Fournisseurs	8992	.....
Effets à payer	9002	.....
Acomptes reçus sur commandes	9012	.....
Dettes fiscales, salariales et sociales	9022	.....
Impôts	9032	.....
Rémunérations et charges sociales	9042	.....
Autres dettes	9052	.....
Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise	9062	.....
DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES (rubrique 45 du passif)		
Dettes fiscales échues	9072	.....
Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale	9076	.....

RESULTATS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PERSONNEL ET FRAIS DE PERSONNEL			
Travailleurs inscrits au registre du personnel			
Nombre total à la date de clôture	9086	.....1	.....1
Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein	9087	.....1,1	.....1,0
Nombre d'heures effectivement prestées	9088	.....1.864	.....1.876
Frais de personnel			
Rémunérations et avantages sociaux directs	620	.....37.616	.....30.522
Cotisations patronales d'assurances sociales	621	.....7.701	.....4.218
Primes patronales pour assurances extralégales	622	.....	.....
Autres frais de personnel	623	.....-609	.....-313
Pensions de retraite et de survie	624	.....	.....
RESULTATS FINANCIERS			
Subsides accordés par les pouvoirs publics et imputés au compte de résultats			
Subsides en capital	9125	.....	.....
Subsides en intérêts	9126	.....	.....
Intérêts intercalaires portés à l'actif	6503	.....	.....
Montant de l'escompte à charge de l'entreprise sur la négociation de créances	653	.....	.....
Montant par solde des provisions à caractère financier constituées (utilisées ou reprises)	656	.....	.....

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

	Codes	Exercice
GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUEES OU IRREVOCABLEMENT PROMISES PAR L'ENTREPRISE POUR SURETE DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS	9149	.....
Dont		
Effets de commerce en circulation endossés par l'entreprise	9150	.....
GARANTIES REELLES		
Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de l'entreprise		
Hypothèques		
Valeur comptable des immeubles grevés	9161	7.413.528
Montant de l'inscription	9171	8.990.805
Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription	9181	.....
Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés	9191	.....
Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause	9201	.....
Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de tiers		
Hypothèques		
Valeur comptable des immeubles grevés	9162	.....
Montant de l'inscription	9172	.....
Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription	9182	.....
Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés	9192	.....
Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause	9202	.....

LITIGES IMPORTANTS ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS**NATURE ET OBJECTIF COMMERCIAL DES OPERATIONS NON INSCRITES AU BILAN**

A condition que les risques ou les avantages découlant de ces opérations soient significatifs et dans la mesure où la divulgation de ces risques et avantages soit nécessaire pour l'appréciation de la situation financière de la société:

RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIEES, LES ADMINISTRATEURS, GERANTS ET COMMISSAIRES

ENTREPRISES LIEES

Créances sur les entreprises liées

Garanties constituées en leur faveur

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur

Codes	Exercice
9291	..... 141.970
9294
9295
9500
9501
9502

LES ADMINISTRATEURS ET GERANTS, LES PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES QUI CONTROLENT DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT L'ENTREPRISE SANS ETRE LIEES A CELLE-CI OU LES AUTRES ENTREPRISES CONTROLEES DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT PAR CES PERSONNES

Créances sur les personnes précitées

Taux et durée des créances

.....

.....

Garanties constituées en leur faveur

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur

LE OU LES COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIE (ILS SONT LIES)

Emoluments du commissaire : 3.104€

TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIEES EFFECTUEES DANS DES CONDITIONS AUTRES QUE CELLES DU MARCHE

Mention de telles transactions si elles sont significatives, y compris le montant de ces transactions, la nature des rapports avec la partie liée, ainsi que toute autre information sur les transactions qui serait nécessaire pour obtenir une meilleure compréhension de la situation financière de la société:

.....

.....

.....

.....

Exercice
.....
.....
.....
.....

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise

.....323

TRAVAILLEURS INSCRITS AU REGISTRE DU PERSONNEL

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP)	3P. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP)
	(exercice)	(exercice)	(exercice)	(exercice précédent)
Au cours de l'exercice et de l'exercice précédent				
Nombre moyen de travailleurs	100 1,1	..... 0,0	..... 1,1 (ETP)	..... 1,0 (ETP)
Nombre d'heures effectivement prestées .	101 1.864	..... 0	..... 1.864 (T)	..... 1.876 (T)
Frais de personnel	102 44.708	..... 0	..... 44.708 (T)	..... 34.427 (T)

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
A la date de clôture de l'exercice			
Nombre de travailleurs inscrits au registre du personnel	105 1	.....	..... 1,0
Par type de contrat de travail			
Contrat à durée indéterminée	110 1	.....	..... 1,0
Contrat à durée déterminée	111 .....	.....	.....
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112 .....	.....	.....
Contrat de remplacement	113 .....	.....	.....
Par sexe et niveau d'études			
Hommes	120 .....	.....	.....
de niveau primaire	1200 .....	.....	.....
de niveau secondaire	1201 .....	.....	.....
de niveau supérieur non universitaire	1202 .....	.....	.....
de niveau universitaire	1203 .....	.....	.....
Femmes	121 1	.....	..... 1,0
de niveau primaire	1210 .....	.....	.....
de niveau secondaire	1211 1	.....	..... 1,0
de niveau supérieur non universitaire	1212 .....	.....	.....
de niveau universitaire	1213 .....	.....	.....
Par catégorie professionnelle			
Personnel de direction	130 .....	.....	.....
Employés	134 1	.....	..... 1,0
Ouvriers	132 .....	.....	.....
Autres	133 .....	.....	.....

TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
ENTREES				
Nombre de travailleurs inscrits au registre du personnel au cours de l'exercice	205	.....1	.....0	.....1.0
SORTIES				
Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite au registre du personnel au cours de l'exercice	305	.....1	.....0	.....1.0

RENSEIGNEMENTS SUR LES FORMATIONS POUR LES TRAVAILLEURS AU COURS DE L'EXERCICE

	Codes	Hommes	Codes	Femmes
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5801	.....	5811	.....
Nombre d'heures de formation suivies	5802	.....	5812	.....
Coût net pour l'entreprise	5803	.....	5813	.....
dont coût brut directement lié aux formations	58031	.....	58131	.....
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032	.....	58132	.....
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)	58033	.....	58133	.....
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5821	.....	5831	.....
Nombre d'heures de formation suivies	5822	.....	5832	.....
Coût net pour l'entreprise	5823	.....	5833	.....
Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5841	.....	5851	.....
Nombre d'heures de formation suivies	5842	.....	5852	.....
Coût net pour l'entreprise	5843	.....	5853	.....

REGLES D'EVALUATION

URBANI SA

REGLES D'EVALUATION

1. PRINCIPES GENERAUX.

Les règles d'évaluation sont établies conformément aux dispositions du chapitre II de l'arrêté royal du 30 janvier portant exécution du Code des Sociétés.

2. REGLES PARTICULIERES.

A. ACTIF

I. Frais d'établissement

Sont actés sous cette rubrique, les frais qui se rattachent à la constitution, au développement ou à la restructuration de l'entreprise.
Les amortissements sont actés conformément aux méthodes et taux suivants:

Frais d'établissement. Méthode Taux
Frais de constitution linéaire 100%
Frais de restructuration linéaire 20% - 100%

II. Immobilisations incorporelles.

Ces actifs se rapportent aux investissements tels que frais de recherche & développement, concessions, marques, savoir-faire et droits similaires.
Ces immobilisations sont portées à l'actif pour leur prix d'acquisition ou pour leur valeur d'apport.
Les immobilisations incorporelles dont l'utilisation est limitée dans le temps font l'objet d'amortissements, actés conformément aux méthodes et taux suivants:

Immobilisations incorporelles Méthode Taux
Goodwill linéaire 20 %
Malis de fusions linéaire 10% - 20%
Software linéaire 33 %

Les immobilisations incorporelles font l'objet d'amortissements complémentaires ou exceptionnels lorsque, en raison de modifications des circonstances économiques ou technologiques, leur valeur comptable dépasse leur valeur d'utilisation par l'entreprise.

III. Immobilisations corporelles.

Cette rubrique des comptes annuels se compose comme suit:

? Terrains & constructions.

? Installations, machines & outillage.

? Mobilier et matériel roulant.

? Location-financement et droits similaires: Il s'agit des droits d'usage sur des biens meublés dont l'entreprise dispose en vertu de contrats non résiliables de location-financement ou de conventions similaires.

? Autres immobilisations corporelles: Sont notamment énoncés sous ce libellé les frais d'aménagements d'immeubles pris en location par l'entreprise pour les besoins de son exploitation.

? Immobilisations en cours & acomptes versés.

Ces immobilisations sont portées au bilan pour leur valeur comptable nette, c'est-à-dire pour leur valeur d'acquisition, éventuellement réévaluée, après déduction des amortissements et des réductions de valeur nécessaires.

Les immobilisations corporelles dont l'utilisation est limitée dans le temps font l'objet d'amortissements calculés sur des bases non réévaluées et conformément aux méthodes et taux suivants:

Immobilisations corporelles. Méthode Taux
Terrains --
Immeubles linéaire 3% - 5%
Aménagements immeubles linéaire 5% - 20%

RAPPORT DES COMMISSAIRES

Voir annexe

Règles d'évaluation - Texte (suite de la page A 7)

Outillages linéaire 20%

Matériel d'exploitation linéaire 20% - 25%

Mobilier & matériel de bureau linéaire 10% - 33%

Matériel roulant linéaire 20% Matériel informatique linéaire 33,33 %

Des amortissements complémentaires ou exceptionnels sont appliqués lorsque leur valeur comptable dépasse leur valeur d'utilisation par l'entreprise. D'autre part, si des immobilisations corporelles cessent d'être affectées durablement à l'activité de l'entreprise, un amortissement exceptionnel est acté pour ramener leur d'évaluation à la valeur probable de réalisation.

Il est possible de reprendre des amortissements actés sur des immobilisations corporelles, uniquement dans l'hypothèse où suite à des modifications des circonstances économiques ou technologiques, le plan d'amortissement appliqué est trop rapide.

Les immobilisations corporelles sont réévaluées dans les cas où la valeur du bien présente un excédent certain et durable par rapport à sa valeur comptable et l'amortissement est nécessairement pratiqué sur la valeur réévaluée.

IV. Immobilisations financières.

Sont imputées sous cette rubrique:

? Les participations et créances dans des entreprises liées.

? Les participations et créances dans des entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation.

? Les autres actions & parts et les autres créances.

? Les cautionnements versés en numéraire.

Les immobilisations financières sont valorisées à leur valeur nominale, augmentée des plus-values et diminué des réductions de valeur.

V. Créances à plus d'un an.

Cette rubrique comporte des créances commerciales et des autres créances dont le terme contractuel est supérieur à un an. Elles sont reprises à leur valeur nominale. Elles font l'objet de réductions de valeur si des risques d'irrécouvrabilité existent.

VI. Stocks et commandes en cours d'exécution.

Sont reprises, dans cette rubrique, les marchandises destinées à la vente.

Elles sont évaluées individuellement soit à leur valeur d'acquisition, soit à leur prix de revient, soit encore au dernier prix d'achat, s'il était inférieur.

Des réductions de valeur sont actées pour tenir compte de l'évaluation à la valeur probable de réalisation.

VII. Créances à un an au plus.

Cette rubrique comporte des créances commerciales et des autres créances dont le terme contractuel est inférieur à un an ainsi que la partie des créances dont la durée initiale s'élève à plus d'un an mais qui viennent à échéance au cours de l'exercice suivant. Elles sont reprises à leur valeur nominale.

Elles font l'objet de réductions de valeur si leur remboursement à l'échéance est en tout ou en partie incertain ou compromis. Elles font également l'objet de réductions de valeur lorsque leur valeur de réalisations à la date de clôture de l'exercice comptable est inférieure à leur valeur déterminée.

VIII. Placements de trésorerie.

Cette rubrique comprend:

? Les actions propres.

? Les actions & parts.

? Les titres à revenu fixe.

? Les dépôts à terme.

Règles d'évaluation - Texte (suite de la page A 10)

Les frais accessoires à l'acquisition de placements de trésorerie sont pris en charge par le compte de résultats de l'exercice au cours duquel ils ont été exposés.

IX. Valeurs disponibles.

Les valeurs disponibles sont reprises à leur valeur nominale figurant sur les différents justificatifs des organismes financiers. Les valeurs libellées en monnaie étrangère sont, le cas échéant, converties en francs belges au cours moyen de clôture et les écarts de conversion constatés sont considérés comme réalisés et sont pris en résultat. Elles font l'objet de réductions de valeur si leur valeur de réalisation à la date de clôture de l'exercice est inférieure à la valeur nominale. Des réductions de valeur sont enregistrées pour tenir compte de la dépréciation de valeurs disponibles en devises, en cas de non-paiement d'effets remis à l'encaissement, ou en cas de vol, de perte d'effets ou d'espèces.

X. Comptes de régularisation de l'actif.

Sont actés sous cette rubrique:

?Les charges à reporter, à savoir: les prorata de charges exposées au cours de l'exercice ou d'un exercice antérieur, mais qui sont à rattacher à un ou plusieurs exercices ultérieurs.

?Les produits acquis c'est-à-dire les prorata de produits qui n'échoiront qu'au cours d'un exercice ultérieur, mais qui sont à rattacher à un exercice écoulé.

?Les montants résultant du système d'évaluation de certaines dettes à leur valeur nominale.

B. PASSIF

I. Capital.

Cette rubrique distingue le capital souscrit et le capital non appelé.

Le montant du capital souscrit est fixé par les statuts. Il ne peut être modifié qu'à l'occasion d'une opération de modification des statuts.

La rubrique "capital non appelé" ne peut être modifiée que par suite d'une décision de l'organe de la société compétent pour appeler le capital.

III. Plus-values de réévaluation

Les éléments repris sous cette rubrique concernent des plus-values non réalisées, exprimées dans les comptes de l'actif immobilisé. Les plus-values sont maintenues au passif aussi longtemps que les biens auxquelles elles sont afférentes ne sont pas réalisés.

Elles sont transférées annuellement à une réserve spécifique à concurrence du montant des amortissements actés sur la plus-value.

V. Réserves.

Se retrouvent sous cette rubrique:

?La réserve légale.

?Les réserves pour actions propres.

?Les réserves indisponibles.

?Les réserves immunisées: sont les plus-values réalisées et les bénéfices dont l'immunisation fiscale est subordonnée à leur maintien dans le patrimoine de l'entreprise.

?Les réserves disponibles.

A l'exception des réserves immunisées qui ne sont pas soumises à la décision de l'Assemblée Générale, toutes les autres réserves ne sont alimentées qu'en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale.

Le bilan est établi après répartition, c'est-à-dire après enregistrement des décisions relatives à l'emploi du bénéfice disponible ou à l'affectation de la perte éventuelle.

V. Bénéfice reporté ou perte reportée.

Règles d'évaluation - Texte (suite de la page A 11)

Sous cette rubrique est inscrit, soit le montant des bénéfices de l'exercice et des exercices antérieurs qui n'ont pas été distribués ou mis en réserve, soit le montant des pertes qui n'ont pas été compensées par des prélèvements sur les réserves ou sur le capital.

VII. Provisions & Impôts différés.

Les provisions sont constituées pour couvrir notamment:

?Les grosses réparations ou gros entretiens.

?Les risques découlant:

- d'engagements relatifs à l'acquisition ou à la cession d'immobilisés
- de l'exécution de commandes passées ou reçues
- de sûretés réelles constituées en garantie de dettes ou d'engagements de tiers
- de garanties techniques après vente ou livraison
- de litiges en cours

?Tous les autres risques ou charges prévisibles.

Les impôts différés comprennent:

?Les impôts afférents à des subsides en capital.

?Ceux afférents à des plus-values réalisées sur immobilisations incorporelles & corporelles.

Les provisions pour risques et charges sont individualisées et tiennent compte des risques prévisibles, déterminés avec prudence, sincérité et bonne foi. Les provisions afférentes aux exercices antérieurs sont régulièrement revues et reprises en résultat si elles sont devenues sans objet.

VIII. Dettes à plus d'un an.

Cette rubrique comporte des dettes commerciales et des autres dettes dont le terme contractuel est supérieur à un an. Elles sont reprises à leur valeur nominale.

Sont classés sous cette rubrique:

?Les dettes financières, à l'égard des établissements de crédit ou des dettes de location-financement et assimilées.

?Les dettes commerciales

?Les acomptes reçus sur commande

?Les autres dettes

IX. Dettes à un an au plus.

Cette rubrique comporte des dettes commerciales et des autres dettes dont le terme contractuel est inférieur à un an. Elles sont reprises à leur valeur nominale.

Des provisions fiscales et sociales liées à l'exercice sont constituées. Le montant de la provision pour pécule de vacances est fixé conformément aux dispositions fiscales.

X. Comptes de régularisation du passif.

Sont mentionnés sous cette rubrique:

?Les prorata de charges qui se rattachent à l'exercice écoulé ou à un exercice antérieur mais qui n'échoiront qu'au cours d'un exercice futur.

?Les produits à reporter, à savoir les prorata de produits perçus au cours de l'exercice ou d'un exercice antérieur et qui sont à rattacher à un exercice ultérieur.

Le conseil d'administration informe l'assemblée que le tréfonds qui se trouvait à l'actif a été vendu suite à la décision de se concentrer sur des projets permettant la transformation en appartements éco-logiques. Le tréfonds a été vendu à un groupe de personnes dont certains administrateurs d'URBANI et ont par conséquent un intérêt opposé à cette transaction. Le prix de vente demandé correspond à la valeur

Règles d'évaluation - Texte (suite de la page A 12)

d'acquisition et n'a donc entraîné aucune perte pour la société.

SA URBANI

RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE SUR LES COMPTES ANNUELS POUR L'EXERCICE CLOTURE LE 31 DECEMBRE 2009

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre du mandat de commissaire. Le rapport inclut notre opinion sur les comptes annuels ainsi que les mentions et informations complémentaires requises.

Attestation sans réserve des comptes annuels

Nous avons procédé au contrôle des comptes annuels pour l'exercice clôturé le 31 décembre 2009, établis sur la base du référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à 21.216.772 EUR et dont le compte de résultats se solde par une perte de l'exercice de 224.691 EUR.

L'établissement des comptes annuels relève de la responsabilité de l'organe de gestion. Cette responsabilité comprend : la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère des comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, le choix et l'application de règles d'évaluation appropriées, ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes sur la base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle conformément aux dispositions légales et selon les normes de révision applicables en Belgique, telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Ces normes de révision requièrent que notre contrôle soit organisé et exécuté de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives, qu'elles résultent de fraudes ou d'erreurs.

Conformément aux normes de révision précitées, nous avons tenu compte de l'organisation de la société en matière administrative et comptable ainsi que de ses dispositifs de contrôle interne.

Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la société les explications et informations requises pour notre contrôle. Nous avons examiné par sondages la justification des montants figurant dans les comptes annuels.

Nous avons évalué le bien-fondé des règles d'évaluation et le caractère raisonnable des estimations comptables significatives faites par la société ainsi que la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que ces travaux fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

A notre avis, les comptes annuels clôturés le 31 décembre 2009 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la société, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Mentions et informations complémentaires

Le respect par la société du Code des sociétés et des statuts relève de la responsabilité de l'organe de gestion.

Notre responsabilité est d'inclure dans notre rapport les mentions et informations complémentaires suivantes qui ne sont pas de nature à modifier la portée de l'attestation des comptes annuels:

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés, en dehors du respect des formalités relatives à la convocation de l'assemblée générale. L'affectation des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.

- En application de l'article 523 du Code des sociétés, nous devons en outre vous faire rapport sur une opération qui a été entérinée par le conseil d'administration et dans laquelle des administrateurs étaient susceptibles d'avoir un intérêt de nature patrimoniale opposé à celui de la société ; cette opération, qui fait l'objet d'une mention en annexe aux comptes annuels, consistait en la vente d'un tréfonds à un prix correspondant à son prix d'acquisition en 2007; les conséquences patrimoniales qui résultent pour la société de cette opération sont l'encaissement du prix de vente, soit 503.213 Eur ; aucun résultat n'a été enregistré sur cette opération.

Zaventem, le 14 juin 2010

LE COMMISSAIRE,



RSM INTERAUDIT SC SCRL
REPRESENTEE PAR
THIERRY DUPONT, ASSOCIE