

RCS : MONTPELLIER

Code greffe : 3405

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-C)

Numéro de gestion : 1999 B 00064

Numéro SIREN : 352 588 727

Nom ou dénomination : URBAT PROMOTION

Ce dépôt a été enregistré le 05/08/2019 sous le numéro de dépôt 12788

URBAT PROMOTION
Société par actions simplifiée à directoire et Conseil de surveillance
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 CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2018

E. Dubro

BILAN CONSOLIDE

En milliers d'euros	Notes	31/12/2018	31/12/2017
ACTIF			
Ecarts d'acquisition	9		
Immobilisations incorporelles	10	2	4
Immobilisations corporelles	11	678	601
Immobilisations financières	12	200	182
Titres mis en équivalence			
Total de l'actif immobilisé		880	786
Stocks et en cours de services	13	114 323	99 985
Clients et comptes rattachés	14	130 981	117 527
Autres créances et comptes de régularisation	15	24 676	22 185
Valeurs mobilières de placement	16	-	-
Disponibilités		18 131	17 035
Total de l'actif circulant		288 113	256 732
TOTAL DE L'ACTIF		288 993	257 518
PASSIF			
Capital social		40 168	40 168
Primes		-	-
Réserves		26 298	21 640
Résultat de l'exercice		4 650	6 925
Capitaux propres part du groupe	17	71 115	68 733
Intérêts minoritaires	18	-	-1
Provisions	19	2 643	2 610
Emprunts et dettes financières	20	30 105	22 970
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		32 209	30 391
Autres dettes et comptes de régularisation	21	152 920	132 814
TOTAL DU PASSIF		288 993	257 518

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

En milliers d'euros	Notes	31/12/2018	31/12/2017
Chiffre d'affaires		126 063	141 052
Production stockée		14 510	9 916
Transfert de charges		207	59
Autres produits d'exploitation		1 116	1 039
Produits d'exploitation		141 896	152 066
Achats consommés		(115 945)	(122 709)
Charges externes		(7 838)	(6 692)
Charges de personnel	4	(9 915)	(10 201)
Impôts et taxes		(491)	(438)
Dotations aux amortissements	5	(150)	(47)
Dotations / reprises nettes de provisions		36	(759)
Autres charges d'exploitation		(520)	(400)
Charges d'exploitation		(134 823)	(141 245)
Résultat d'exploitation		7 073	10 821
Résultat financier	6	(75)	(60)
Résultat courant des sociétés intégrées		6 998	10 761
Résultat exceptionnel	7	(1)	(136)
Résultat avant impôt des sociétés intégrées		6 997	10 625
Impôt sur les résultats	8	(2 346)	(3 701)
Résultat net des sociétés intégrées		4 650	6 924
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence			
Intérêts minoritaires		-	1
Résultat net part du groupe		4 650	6 925
Résultat net par action			
Sur la base du nombre moyen d'actions en circulation			
Nombre d'actions		3 651 600	3 651 600
Résultat net en euros par action		1,27 €	1,90 €

Les notes annexes font partie intégrante des comptes consolidés.

NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES

Sommaire

Tableau des flux de trésorerie consolidés	7
Note 1 Principes comptables et règles de consolidation	8
Note 2 Informations relatives au périmètre de consolidation	15
Note 3 Informations permettant la comparabilité des comptes	18
NOTES ANNEXES POSTE DU COMPTE DE RESULTAT	
Note 4 Charges de personnel et effectifs	20
Note 5 Amortissement et provisions	20
Note 6 Résultat financier	20
Note 7 Résultat exceptionnel	21
Note 8 Impôts sur les résultats	21
NOTE ANNEXES POSTES DE L'ACTIF	
Note 9 Ecarts d'acquisition	23
Note 10 Immobilisations incorporelles	23
Note 11 Immobilisations corporelles	23
Note 12 Immobilisations financières	24
Note 13 Stocks et encours	24
Note 14 Clients et comptes rattachés	25
Note 15 Autres actifs et comptes de régularisation	25
Note 16 Valeurs mobilières de placement	26
NOTES ANNEXES POSTES DU PASSIF	
Note 17 Tableau de variation des capitaux propres - groupe	26
Note 18 Tableau de variation des capitaux propres - minoritaires	27
Note 19 Provisions	27
Note 20 Emprunts et dettes financières	29
Note 21 Autres dettes et comptes de régularisation	30
Note 22 Impôts différés	30
AUTRES INFORMATIONS	
Note 23 Rémunérations des organes de Direction	31
Note 24 Evènements postérieurs à la clôture	31
Note 25 Engagements hors bilan	31
Note 26 Grille des stades d'avancement pratiquée par Urvat	31

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

En milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Opérations d'exploitation		
Résultat net	4 650	6 924
Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie :		
Amortissements et provisions	183	874
Plus-values sur cessions d'actifs immobilisés	-	-
Variation de la charge d'impôts différés	(559)	(494)
Elimination du résultat des sociétés mises en équivalence	-	-
Autres produits et charges sans incidence de trésorerie	-	-
Marge brute d'autofinancement	4 275	7 303
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	(8 717)	(3 888)
Flux de trésorerie nets affectés aux opérations d'exploitation	(4 442)	3 416
Opérations d'investissement		
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	-	-
Acquisitions d'immobilisations corporelles	(226)	(250)
Acquisitions d'immobilisations financières	(18)	(6)
Variation des autres immobilisations financières	-	-
Produits de cession d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	-
Incidence des variations de périmètre	-	(630)
Flux de trésorerie nets affectés aux opérations d'investissement	(244)	(886)
Opérations de financement		
Augmentation / (remboursement) des dettes financières (y compris comptes courants)	916	134
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(2 268)	(1 524)
Variation des crédits d'accompagnement	7 134	363
Flux nets de trésorerie provenant des opérations de financement	5 783	(1 027)
(Diminution) / Augmentation de la trésorerie	1 096	1 502
Trésorerie à l'ouverture de la période	17 035	15 532
Variation des valeurs mobilières de placement	-	-
Variation des disponibilités	1 096	1 502
Variation des concours bancaires courants	-	-
Trésorerie à la clôture de la période	18 131	17 035
En milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Variation de trésorerie sur entrée de périmètre	-	-
Investissements en titres consolidés	-	(630)
Variation de trésorerie sur sortie de périmètre	-	-
Prix de cession des titres consolidés	-	-
Incidence des apports et fusions	-	-
Total Incidence des variations de périmètre	-	(630)

Les notes annexes font partie intégrante des comptes consolidés

NOTE 1 - PRINCIPES COMPTABLES ET REGLES DE CONSOLIDATION

Le groupe URBAT PROMOTION est un acteur majeur de la promotion immobilière dans le Sud de la France, avec des constructions de biens immobiliers neufs référents.

Promoteur Constructeur Aménageur, URBAT PROMOTION réalise des résidences de logements neufs (appartements et villas), en résidence principale, secondaire ou d'investissement (Programmes de logements neufs éligibles en défiscalisation).

Le Groupe réalise ses activités opérationnelles au travers de structures juridiques localisées en France.

1.1 REFERENTIEL ET PRINCIPES COMPTABLES APPLIQUES

Les comptes consolidés du Groupe ont été établis en conformité avec les dispositions légales et réglementaires en vigueur en France. Les principes et méthodes comptables utilisés par le Groupe pour les exercices clos les 31 décembre 2018 et 31 décembre 2017 sont conformes aux dispositions du Règlement 99-02 du Comité de la Réglementation Comptable.

Les comptes des sociétés consolidées, établis selon les règles comptables applicables aux comptes individuels, sont retraités pour être mis en harmonie avec les principes comptables du Groupe tels qu'ils sont décrits aux paragraphes ci-dessous. Les transactions et comptes réciproques significatifs entre les sociétés consolidées sont éliminés.

1.2 - MODALITES DE CONSOLIDATION

1.2.1 Méthodes de consolidation

Participations dans les filiales sous contrôle exclusif

Les entreprises dans lesquelles le Groupe possède, directement ou indirectement, un intérêt de plus de la moitié des droits de vote ou dans lesquelles le Groupe a le pouvoir d'exercer un contrôle exclusif sur les activités, sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale à compter de la date du transfert effectif du contrôle au Groupe et ne sont plus consolidées à compter de la date à laquelle ce contrôle cesse.

Participations dans les filiales sous influence notable

Les entreprises dans lesquelles le groupe possède, directement ou indirectement, moins de 50 % des droits de vote et sur lesquelles il exerce une influence notable, sont consolidées par mise en équivalence.

Participations dans les filiales sous contrôle conjoint

Les entreprises contrôlées conjointement avec d'autres actionnaires sont consolidées par intégration proportionnelle.

1.2.2 Écarts d'acquisition

L'écart de première consolidation constaté lors d'une prise de participation, égal à la différence, à la date d'acquisition, entre le prix d'achat des titres de participation (frais d'acquisition compris) et les capitaux propres retraités des sociétés achetées, est affecté aux postes appropriés du bilan consolidé, la partie non affectée étant inscrite soit à la rubrique écarts d'acquisition à l'actif du bilan, soit en provision pour risques au passif.

Les écarts d'acquisition positifs sont amortis sur une durée appropriée et font l'objet d'un amortissement exceptionnel lorsque des circonstances particulières indiquent que les hypothèses retenues lors de l'acquisition sont remises en cause. Les écarts d'acquisition passifs sont repris au compte de résultat selon des modalités appropriées aux circonstances.

1.2.3 Conversion des éléments en devises

Les transactions en monnaies étrangères sont comptabilisées aux taux de change en vigueur à la date des transactions. Les gains et pertes résultant du règlement de ces transactions et de la conversion des actifs et passifs monétaires libellés en monnaies étrangères sont comptabilisés au compte de résultat.

Les états financiers consolidés du groupe ainsi que les notes aux états financiers sont présentés en milliers d'euros. Ils ont été préparés sur la base des comptes des sociétés de la zone euro établis en euros.

1.2.4 Date de clôture

Toutes les sociétés consolidées ont clôturé leurs comptes au 31 décembre 2018.

1.3 - METHODE ET REGLES D'EVALUATION

1.3.1 Application des méthodes préférentielles

L'application des méthodes préférentielles du règlement CRC 99-02 est la suivante :

<i>Application des méthodes préférentielles</i>	<i>Oui Non N/A</i>
Comptabilisation des contrats de location-financement	<i>N/A</i>
Provisionnement des prestations de retraites et assimilés	<i>OUI</i>
Étalement des frais d'émission et primes de remboursement des emprunts obligataires sur la durée de vie de l'emprunt	<i>N/A</i>
Comptabilisation en résultat des écarts de conversion actif / passif	<i>N/A</i>
Comptabilisation à l'avancement des opérations partiellement achevées à la clôture de l'exercice	<i>OUI</i>

1.3.2 Immobilisations incorporelles

Les autres immobilisations incorporelles sont essentiellement constituées de logiciels amortis linéairement sur une durée d'utilisation moyenne de 3 ans.

1.3.3 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles figurent au bilan consolidé pour leur coût historique d'acquisition.

L'amortissement est calculé suivant la méthode linéaire sur la base de la durée d'utilisation estimée des différentes catégories d'immobilisations. Les actifs corporels immobilisés font l'objet d'une dépréciation complémentaire dans le cas où la valeur nette comptable devient supérieure à la valeur vénale probable.

Catégories d'immobilisations	Mode	Durée
Construction	Linéaire	20 à 30 ans
Installations générales et agencements	Linéaire	3 à 10 ans
Mobilier et matériel de bureau	Linéaire	5 à 10 ans
Matériel informatique	Linéaire	3 à 5 ans
Matériel de transport	Linéaire	4 ans

Les biens financés en crédit-bail selon un contrat présentant les caractéristiques d'une acquisition sont comptabilisés à l'actif pour leur coût de revient et amortis selon la méthode décrite ci-dessus. La dette correspondante est inscrite au passif. Les biens financés en crédit-bail ne présentant pas de caractère significatif n'ont pas été retraités.

1.3.4 Titres de participations non consolidés et autres immobilisations financières

Les titres de participation non consolidés sont inscrits au bilan pour leur valeur brute, soit au coût d'acquisition, soit à leur valeur d'apport, majorée des frais accessoires. Ces titres correspondent à des sociétés exclues du périmètre de consolidation car la participation du groupe est inférieure à 20 % ou parce qu'il y a absence de contrôle ou d'influence notable exercée sur elles par le groupe. Le détail des titres non consolidés figure en note 12. Une dépréciation est constatée, le cas échéant, en fonction de la valorisation de ces participations.

Les prêts, dépôts et autres créances immobilisées sont évalués à leur valeur nominale. Ces éléments sont, le cas échéant, dépréciés pour les ramener à leur valeur actuelle à la date de clôture de l'exercice.

1.3.5 Stocks et en-cours

Les stocks de programmes en cours de développement sont évalués au prix de revient. Ce dernier comprend notamment le prix d'acquisition des terrains, les frais annexes, les taxes, le coût de construction et d'aménagement.

L'ensemble des dépenses de publicité, y compris celles qui sont directement rattachables aux programmes immobiliers, sont comptabilisées en charges de période.

Les études préalables au lancement des opérations de promotion sont incluses dans les stocks si la probabilité de réalisation de l'opération est élevée. Dans le cas contraire, ces frais sont constatés en charge de l'exercice.

Le groupe applique la méthode préférentielle de l'avancement pour la prise en compte des résultats des opérations partiellement exécutées à la clôture de l'exercice.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur probable de réalisation est inférieure au coût de revient.

1.3.6 Créances

Les créances clients représentent les créances nées de l'enregistrement du chiffre d'affaires en fonction de l'avancement des programmes. Elles se composent des éléments suivants :

- les appels de fonds, réalisés auprès des clients à différentes étapes des travaux conformément à la réglementation en vigueur, non encore réglés ;
- le décalage qui peut exister entre les appels de fonds et l'avancement réel constaté à la clôture de l'exercice.

Ce décalage génère la majeure partie de ces créances ; ces créances sont non exigibles.

Les créances clients sont évaluées à leur valeur nominale, sous déduction des dépréciations constituées lorsque la valeur de réalisation des créances exigibles est inférieure à la valeur comptable.

1.3.7 Imposition différée

Des impôts différés sont constatés sur les différences temporelles entre les valeurs comptables des actifs et des passifs figurant au bilan consolidé et leurs valeurs fiscales, ainsi que sur les déficits fiscaux reportables, selon la méthode du report variable. Le taux d'impôt utilisé est le taux d'impôt applicable lors du reversement des différences temporaires, tel qu'il résulte des lois et règlements en vigueur à la date de clôture de l'exercice.

Les actifs nets d'impôts différés ne sont pas constatés lorsque leur réalisation future présente un caractère aléatoire.

1.3.8 Provisions

Des provisions sont constituées pour faire face à des sorties de ressources probables au profit des tiers, sans contrepartie au moins équivalente pour la société.

A son départ en retraite, le personnel des sociétés du groupe perçoit des indemnités de fin de carrière selon les règles définies dans la convention collective ou l'accord d'entreprise.

Les engagements des sociétés du groupe figurent au passif du bilan en provisions pour charges.

Le montant de l'engagement est calculé selon une méthode actuarielle qui tient compte du taux de rotation des salariés, de leur espérance de vie, du taux de progression des salaires et d'un taux d'actualisation.

Les paramètres de calcul, adoptés au 31 décembre 2018, sont les suivants :

- Méthode retenue : rétrospective prorata temporis
- Age de la retraite : 65 ans
- Départ à l'initiative du salarié
- Taux de charges sociales : 48 % (Cadres) et 45 % (Non Cadres)
- Convention collective : Promotion construction
- Taux de progression annuel des salaires : 3 %
- Taux d'actualisation retenu : 1,5 %
- Taux de turn-over : 7 % constant
- Table de mortalité : INSEE 2010-2012

1.3.9 Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel enregistre l'ensemble des éléments qui, du fait de leur nature ou de leur montant, ne peuvent pas être rattachés aux activités ordinaires de l'entreprise.

Les éléments exceptionnels provenant de l'activité ordinaire sont ceux dont la réalisation n'est pas liée à l'exploitation courante de l'entreprise, soit parce qu'ils sont anormaux dans leur montant ou leur incidence, soit parce qu'ils surviennent rarement.

1.3.10 Trésorerie

Pour l'établissement du tableau des flux de trésorerie, la trésorerie est composée des caisses, des dépôts à vue dans les banques, des placements à court terme très liquides (valeurs mobilières de placement), nets des découverts bancaires.

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Une provision pour dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable. Dans le bilan, les découverts bancaires sont inclus dans les dettes financières.

1.3.11 Résultat net par action

Le résultat net par action est calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation dans le courant de l'exercice.

1.3.12 Comptabilisation des opérations de promotion

Méthode de l'avancement pour les contrats à long terme :

Les ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) dans le secteur de la promotion immobilière constituent des contrats de longue durée au sens de l'article 622.1 et suivants du Plan Comptable Général.

Depuis le 1er janvier 2000, la méthode à l'avancement est considérée par le Comité de la Réglementation Comptable comme la méthode préférentielle (Règlement 99.02) pour la comptabilisation des contrats à long terme. Cette méthode est celle retenue par le groupe URBAT.

Les modalités d'application de cette méthode au niveau du Groupe sont les suivantes :

- Si l'entreprise est en mesure d'estimer de façon fiable le résultat à terminaison, le résultat est constaté à l'avancement en appliquant au résultat à terminaison le pourcentage d'avancement ;
- Si l'entreprise n'est pas en mesure d'estimer de façon fiable le résultat à terminaison, aucun profit n'est dégagé ;
- Dans le cas où le résultat pourrait être déterminé de manière fiable, si le résultat à terminaison estimé est négatif, une perte à terminaison doit être constatée immédiatement sous déduction de la perte déjà comptabilisée à l'avancement ;

Le pourcentage global d'avancement du programme s'entend du produit :

- de l'avancement des opérations déterminé par le rapport entre le chiffre d'affaires acté à la date d'arrêté des comptes et le chiffre d'affaires prévisionnel du programme ;
- et de l'avancement des dépenses déterminées par référence à la grille des stades d'avancement pratiquée par URBAT PROMOTION (cf. note 26).

1.3.13 CICE

Le groupe comptabilise le CICE en moins des charges de personnel conformément à la note d'information de l'ANC du 28 février 2013.

Au 31 décembre 2018, l'impact du CICE s'élève à la somme de 122 390 euros.
Il a notamment permis le financement de dépenses d'investissement, de formation et de recrutement.

1.4 – RETRAITEMENTS DE CONSOLIDATION

Les retraitements suivants ont été effectués dans les comptes sociaux des filiales :

1.4.1 Transactions intra-groupe

Les opérations réalisées entre les sociétés du groupe et figurant dans les comptes individuels au bilan et au compte de résultat sont neutralisées dans les comptes consolidés.

1.4.2 Profits internes

Les plus ou moins-values réalisées sur cessions internes d'immobilisations corporelles, incorporelles ou financières sont éliminés du compte de résultat.

Les stocks de programmes sont retraités des profits internes réalisés par les sociétés dans le cadre de la facturation des honoraires de gestion de programme aux Sociétés civiles de Construction-Vente.

Les frais de commercialisation comptabilisés en stocks dans les sociétés civiles de construction vente sont retraités du profit interne réalisé dans la cadre de la facturation des honoraires de commercialisation.

Il a été défini un taux de marge fixe de 7,5% correspondant à l'excédent brut d'exploitation (EBE) sur longue période chez Urvat Promotion. Il est convenu que ce taux reste fixe sauf variation à la hausse ou à la baisse de 5 points.

1.4.3 Participation des salariés

La participation des salariés est reclassée conformément au règlement 99-02 du CRC dans le résultat d'exploitation dans le poste « charges de personnel ».

1.5 – TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

Le tableau des flux de trésorerie présente, pour l'exercice, les entrées et les sorties de disponibilités et de leurs équivalents, classées en activité d'exploitation, d'investissement et de financement.

Le Groupe définit la trésorerie disponible comme l'ensemble des postes financiers du bilan réalisable (ou payable), dans un délai inférieur à un an soit :

- Les valeurs mobilières de placement et autres placements à court terme aisément convertibles en disponibilités,
- Les disponibilités bancaires, minorées des valeurs remises à l'encaissement au 31 décembre, mais non encore échues,
- Les soldes bancaires créditeurs, ne faisant pas l'objet d'une confirmation à plus d'un an par un établissement financier, ainsi que les intérêts courus et non échus qui s'y rattachent.

Les crédits d'accompagnements sont traités en tant que dette financière et mentionnés parmi les opérations de financement (non inclus dans la trésorerie passive).

La ligne « incidence des variations de périmètre » correspond, aux entrées ou sorties de périmètre (par acquisition), mais également aux variations de pourcentage de détention du groupe dans les filiales au cours de l'exercice. Les créations de sociétés sont sans incidence sur cette ligne du tableau des flux de trésorerie. En cas d'acquisition, cette ligne comprend le coût d'acquisition des titres diminué de la trésorerie apportée. Les autres flux ne tiennent compte que des mouvements depuis la date d'acquisition de la société.

La ligne « amortissements et provisions » ne comprend pas les dotations et reprises de provision sur actif circulant.

NOTE 2 - INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés du groupe regroupent les comptes de la société mère et des filiales dans lesquelles la société mère exerce directement un contrôle exclusif, conjoint ou une influence notable.

Sociétés intégrées dans le périmètre de consolidation

Société	N° Siret	31/12/2018		31/12/2017		Méthode de consolidation (1)
		% contrôle	% intérêt	% contrôle	% intérêt	
URBAT PROMOTION	352 588 727	100%	100%	100%	100%	IG
URBAT & CIE	309 541 779	100%	100%	100%	100%	IG
72 BD MIREILLE LAUZE	451 916 605	100%	100%	70%	70%	IG
ESPACE CONCORDE	478 613 839	100%	100%	100%	100%	IG
LA TOUR SAINTE	482 268 174	100%	100%	100%	100%	IG
LE CLOS DE LA GRANIERE	451 916 530	0%	0%	100%	100%	IG
LES EBENISTES	480 879 238	100%	100%	100%	100%	IG
LES HAUTS DE LA BLANCARDE	440 167 146	100%	100%	70%	70%	IG
LOTS 20 ET 21 MALBOSC	447 759 598	80%	80%	80%	80%	IG
OXYGENE	491 761 680	100%	100%	100%	100%	IG
PRES ARENES	493 133 318	100%	100%	100%	100%	IG
SAINT GABRIEL	494 075 286	100%	100%	100%	100%	IG
VALLON DE TOULOUSE ILOT B	433 395 654	0%	0%	70%	70%	IG
VILLAGE ESCALQUENS	493 047 021	85%	85%	85%	85%	IG
PEYRE PLANTADE	433 081 874	50%	50%	50%	50%	IP
LES JARDINS DE LA LIRONDE	447 483 744	50%	50%	50%	50%	IP
TREVILLE	500 836 846	100%	100%	100%	100%	IG
BOULEVARD SAINT JEAN	504 705 336	100%	100%	100%	100%	IG
JARDINS D'Espagne	504 621 319	100%	100%	100%	100%	IG
LE CLOS SAINT BARNABE	518 302 385	100%	100%	100%	100%	IG
LES JARDINS DE MONTOLIVET	519 447 759	100%	100%	100%	100%	IG
AVENUE DE LA CROIX ROUGE	521 280 867	100%	100%	100%	100%	IG
LE HAMEAU DES TROIS LUCS	525 183 380	0%	0%	100%	100%	IG
ESSENCIA	523 057 743	100%	100%	100%	100%	IG
COTEAUX ALBERA	529 591 026	100%	100%	100%	100%	IG
LES TERRASSES DE L'HIPPODROME	533 755 195	100%	100%	100%	100%	IG
AVENUE DE FRONTON	533 804 993	100%	100%	100%	100%	IG
VILLA MERMOZ	533 755 153	100%	100%	100%	100%	IG
LES CLOS FLEURI	533 805 644	100%	100%	100%	100%	IG
LE MAS D'INGRIL	535 270 516	100%	100%	100%	100%	IG
LE COTEAUX DU PAS REDON	537 511 412	100%	100%	100%	100%	IG
VALLON DES CAILLOLS	534 228 168	100%	100%	100%	100%	IG
LES RESTANQUES	537 513 277	100%	100%	100%	100%	IG
PREMIERE LIGNE	538 235 649	0%	0%	100%	100%	IG
VILLA POMPIDOU	538 678 350	0%	0%	100%	100%	IG
RUE TOLSTOI	539 407 213	100%	100%	100%	100%	IG
DOMAINE DE GASCOGNE	539 698 431	100%	100%	100%	100%	IG
COTE SUD	752 651 638	100%	100%	100%	100%	IG
AVENUE JULES JULIEN	752 976 746	100%	100%	100%	100%	IG
VIA DOMITIA	750 100 232	100%	100%	100%	100%	IG
PARVIS DES OLIVIERS	754 044 519	100%	100%	100%	100%	IG

Société	N° Siret	31/12/2018		31/12/2017		Méthode de consolidation (1)
		% contrôle	% intérêt	% contrôle	% intérêt	
RUE REGUELONGUE	754 044 600	100%	100%	100%	100%	IG
AV MARCEL DELPRAT	789 850 880	100%	100%	100%	100%	IG
CORNEBARRIEU	790 262 711	100%	100%	100%	100%	IG
CHATEAUBANNE III	790 833 362	100%	100%	100%	100%	IG
BOULEVARD DU COMMANDEUR	433 970 837	50%	50%	50%	50%	IP
LE ROYAL	794 084 384	100%	100%	100%	100%	IG
LE CLOS LEVEQUE	794 714 261	0%	0%	100%	100%	IG
COTE 7 EME	793 467 499	100%	100%	100%	100%	IG
SIX FOURS VILLAGE	797 778 883	100%	100%	100%	100%	IG
5 AVENUE DE NICE	797 778 859	0%	0%	100%	100%	IG
LE VERGER RIMBAUD	797 778 875	100%	100%	100%	100%	IG
COTE VILLAGE	799 670 062	100%	100%	100%	100%	IG
LES REMPARTS ST MICHEL	799 670 112	100%	100%	100%	100%	IG
LE CLOS DES AVANT- MONTs	799 674 866	100%	100%	100%	100%	IG
LES HAUTS DU PARC	804 728 798	100%	100%	100%	100%	IG
SAINT LAZARE FONCIER	801 204 363	100%	100%	100%	100%	IG
FRONTIGNAN LA PEYRADE	802 611 293	0%	0%	100%	100%	IG
LE CIGALON	803 204 064	100%	100%	100%	100%	IG
LES JARDINS DU METRO	807 632 377	100%	100%	100%	100%	IG
CARRE SAINT JEAN	807 632 450	100%	100%	100%	100%	IG
LES TERRASSES DE RIMBAUD	808 529 671	100%	100%	100%	100%	IG
AVENUE GEORGES FRECHE	809 524 671	100%	100%	100%	100%	IG
PORTE DU SUD LATTES	809 524 309	100%	100%	100%	100%	IG
BOULEVARD DU 11 NOVEMBRE	809 613 417	100%	100%	100%	100%	IG
53 BD MARIUS RICHARD MARSEILLE	811 348 085	100%	100%	100%	100%	IG
LE PLAN DU CASTELLET	812 454 585	100%	100%	100%	100%	IG
TOULOUSE CHEMIN DE SAINT AMAND	812 453 709	100%	100%	100%	100%	IG
MONTFAVET CLOS DE LA JARRETIERE	813 545 076	100%	100%	100%	100%	IG
FRONTIGNAN ZAC DES PIELLES LOT6AB	812 943 231	100%	100%	100%	100%	IG
45BOULEVARD GILLIBERT MARSEILLE	813 542 743	100%	100%	100%	100%	IG
20 RUE ALFRED DE MUSSET TOULON	813 542 446	100%	100%	100%	100%	IG
ST EXUPERY LA SEYNE SUR MER	814 381 000	100%	100%	100%	100%	IG
139 CHEMIN DE CROIX BENITE TOULOUSE	815 154 752	100%	100%	100%	100%	IG
AVENUE DES AIGUIERS SOLLIES-PONT	817 409 295	100%	100%	100%	100%	IG
NOUVELLE VAGUE LES ANGLES	817 408 586	100%	100%	100%	100%	IG
AVENUE WILLAM BOOTH MARSEILLE	817 406 507	100%	100%	100%	100%	IG
CROIX DE LAVIT MONTPELLIER	817 483 597	100%	100%	100%	100%	IG
CHEMINPUJIBET TOULOUSE	817 483 522	100%	100%	100%	100%	IG
UP IMMO GESTION	814 746 616	100%	100%	100%	100%	IG
RUE DES BOUISSETTES MONTPELLIER	819030214	100%	100%	100%	100%	IG
RUE DE LA REPUBLIQUE SIX FOURS	819023763	100%	100%	100%	100%	IG
RUE MARIUS BERLIET	819986357	100%	100%	100%	100%	IG

Société	N° Siret	31/12/2018		31/12/2017		Méthode de consolidation (1)
		% contrôle	% intérêt	% contrôle	% intérêt	
LYON						
BOULEVARD PRAT ISTRES	820241107	100%	100%	100%	100%	IG
RUE PROFESSEUR TEDENAT- MONTPELLIER	820238335	100%	100%	100%	100%	IG
LOISIRS 113	421109620	100%	100%	100%	100%	IG
RUE LATCHE BEAUZELLE	821641065	100%	100%	100%	100%	IG
RUE PREVOT D'AUGIER SETE	821847373	100%	100%	100%	100%	IG
203 RUE DES CAMOIN	822267555	100%	100%	100%	100%	IG
GAUDRADE PUGET SUR ARGENS	821662806	100%	100%	100%	100%	IG
ZAC OVALIE MONTPELLIER	822679213	100%	100%	100%	100%	IG
SALETTES MANSET CASTANET TOLOSANS	823273099	100%	100%	100%	100%	IG
105 ROUTE DE LYON AVIGNON	823340831	100%	100%	100%	100%	IG
FERDINAND DE LESSEPS AIX	823828561	100%	100%	100%	100%	IG
MONTEE SAINT ROCH COGOLIN	824061394	100%	100%	100%	100%	IG
CAP MER LATTES	824459049	100%	100%	100%	100%	IG
RUE DHUODA NIMES	824452106	100%	100%	100%	100%	IG
CAMP LOUNG LA SALVETAT ST GILLES	825014756	100%	100%	100%	100%	IG
ST BARNABE 13004	822 586 137	50%	50%	50%	50%	IP
IMPASSE DES SALVIAS CASTELNAU	827681909	100%	100%	100%	100%	IG
Etablissement DOMAISON FRERES	463800565	100%	100%	100%	100%	IG
IMPASSE DE LA CHARBONNIERE TOULOUSE	828893354	100%	100%	100%	100%	IG
RUE DES JARDINS OULLINS	829107572	100%	100%	100%	100%	IG
CHARLES DE GAULLE LE PONTET	829718345	100%	100%	100%	100%	IG
216 AVENUE DE LODEVE MONTPELLIER	829718410	100%	100%	100%	100%	IG
AV DU 8 MAI 1945 LA CRAU	829948421	100%	100%	100%	100%	IG
69 RUE LIANDER MARSEILLE	829948397	100%	100%	100%	100%	IG
IMPASSE DES VIOLETTES CUGNAUX	830105177	100%	100%	100%	100%	IG
AVENUE RAYNAUD SIX FOURS	832046460	100%	100%	100%	100%	IG
HENRI BARBUSSE LA SEYNE SUR MER	831304803	100%	100%	100%	100%	IG
SNC AVENUE GREGORY PERPIGNAN	831881131	100%	100%	100%	100%	IG
FREDERIC MISTRAL ISTRES	832046577	100%	100%	100%	100%	IG
AVENUE JEAN MOULIN VITROLLES	832877328	100%	100%	100%	100%	IG
BOULEVARD GUEY MARSEILLE	832907067	100%	100%	100%	100%	IG
AVENUE GENERAL DE GAULLE AGDE	834070690	100%	100%	100%	100%	IG
RUE LOUIS PLANA TOULOUSE	834046831	100%	100%	100%	100%	IG

Société	N° Siret	31/12/2018		31/12/2017		Méthode de consolidation (1)
		% contrôle	% intérêt	% contrôle	% intérêt	
AV GENERAL LECLERC VILLENEUVE LES AVIGNON	834139362	100%	100%	100%	100%	IG
AVENUE DE GASCOGNE TOURNEFEUILLE	834070575	100%	100%	100%	100%	IG
RUE DU STADE CUGNAUX	837702745	100%	100%	100%	100%	IG
AVENUE DE NICE GARDANNE 4	837690700	100%	100%	100%	100%	IG
RUE RAPHAEL PONSON MARSEILLE	837700889	100%	100%	100%	100%	IG
RUE DE LA CREDENCE MARSEILLE	837683507	100%	100%	100%	100%	IG
CHEMIN DES MOUISSEQUES LA SEYNE SUR MER (*)	837701259	100%	100%			IG
AVENUE VINCENT PICAREAU SIX FOURS LES PLAGES (*)	839835899	100%	100%			IG
AVENUE ARISTIDE BRIAND TOULOUSE (*)	837684075	100%	100%			IG
DOMAINE D'OPPIDA LA CLAUVADE CUERS (*)	839842465	100%	100%			IG
AVENUE JOSEPH GASQUET 2 TOULON (*)	839833654	100%	100%			IG
AVENUE DES ALLIES ROQUEVAIRE (*)	841048085	100%	100%			IG
AMARYLLIS BD DES FAUVETTES MARSEILLE (*)	843513714	100%	100%			IG
AVENUE DES SOUSPIROUS AVIGNON (*)	843513342	100%	100%			IG
RUE JEAN BOUIN MARTIGUES (*)	843620709	100%	100%			IG
80 RUE ANTONIN PERRIN VILLEURBANNE (*)	843829573	100%	100%			IG
ALLEE DU BON ACCUEIL MONTPELLIER (*)	843892837	100%	100%			IG
3347 ROUTE DE STRASBOURG RILLIEUX LA PAPE (*)	843886433	100%	100%			IG
CHEMIN DU MARBRE NOIR AIX EN PROVENCE (*)	843612623	100%	100%			IG

(*) Sociétés créées ou acquises en 2018

(1) IG : Intégration Globale
I.P. : Intégration Proportionnelle
MEE : Mise En Equivalence

Siège social des sociétés du périmètre

Le siège social des sociétés incluses dans le périmètre de consolidation est le suivant :
1401, Avenue du Mondial 98
34000 MONTPELLIER

Sauf

Saint Barnabé 13004
Etoile Richter - 80 Place Ernest Granier

CS 19501
34000 MONTPELLIER
SCI 14 Boulevard du Commandeur
167 rue François Mauriac
13010 Marseille

Les Jardins de la Lironde
79 Boulevard de Dunkerque
13002 Marseille

Sociétés exclues du périmètre de consolidation

La société suivante a été exclue du périmètre de consolidation : Les jardins du centre (société dans laquelle le groupe exerce une influence non significative).

NOTE 3 - INFORMATIONS PERMETTANT LA COMPARABILITE DES COMPTES

3.1 - INFORMATIONS RELATIVES AUX VARIATIONS DE PERIMETRE

Entrées dans le périmètre de consolidation :

Les sociétés suivantes sont entrées dans le périmètre de consolidation dans le cadre de l'établissement des comptes consolidés au 31 décembre 2018.

Créations (13 sociétés civiles de construction vente) :

- CHEMIN DES MOUISSEQUES LA SEYNE SUR MER
- AVENUE VINCENT PICAREAU SIX FOURS LES PLAGES
- AVENUE ARISTIDE BRIAND TOULOUSE
- DOMAINE D'OPPIDA LA CLAUVADE CUERS
- AVENUE JOSEPH GASQUET 2 TOULON
- AVENUE DES ALLIES ROQUEVAIRE
- AMARYLLIS
- AVENUE DES SOUSPIROUS AVIGNON
- RUE JEAN BOUIN MARTIGUES
- 80 RUE ANTONIN PERRIN VILLEURBANNE
- ALLEE DU BON ACCUEIL MONTPELLIER
- 3347 ROUTE DE STRASBOURG RILLIEUX LA PAPE
- CHEMIN DU MARBRE NOIR AIX EN PROVENCE

Restructurations internes

Liquidation de sociétés (4 sociétés civiles de construction-vente) :

- PREMIERE LIGNE
- VILLA POMPIDOU
- LE CLOS LEVEQUE
- 5 AVENUE DE NICE

Dissolution sans liquidation de 4 SCCV (sociétés civiles de construction-vente) emportant Transmission Universelle de leur Patrimoine :

- LE HAMEAU DES TROIS LUCS
- LE CLOS DE LA GRANIERE
- FRONTIGNAN LA PEYRADE
- VALLON DE TOULOUSE ILOT B

3.2 - INFORMATIONS RELATIVES AUX CHANGEMENTS COMPTABLES

Il n'y a pas eu de changement de méthode comptable au cours de l'exercice.

Toutefois la société a souhaité appliquer la recommandation de la CNCC qui estime que les frais normalement supportés par l'acheteur mais pris en charge par la société de promotion immobilière à titre commercial peuvent être assimilés à une réduction sur le prix de vente. Ces frais sont à comptabiliser en diminution du chiffre d'affaires à la date de signature du contrat de vente en l'état futur d'achèvement par les parties chez le notaire.

En k€	<u>Données 2017</u>	<u>Données 2018</u>
Chiffre d'affaires sans reclassement		127 478
Frais pris en charge par la société de promotion immobilière à titre commercial		(1 415)
Chiffre d'affaires	141 052	126 063

Sans ce reclassement le chiffre d'affaires 2018 du groupe Urvat aurait été de 127 478 k€.

NOTE 4 - CHARGES DE PERSONNEL ET EFFECTIFS

En milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Salaires bruts	(6 989)	(7 147)
Charges sociales	(2 926)	(3 054)
Total	(9 915)	(10 201)

L'effectif moyen du groupe a évolué de la façon suivante : 127 126

Personnel salarié	31/12/2018	31/12/2017
Cadres	81	77
Non cadres	46	49

NOTE 5 - AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

En milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Dotations amortissements immobilisations incorporelles	(2)	(11)
Dotations amortissements immobilisations corporelles	(148)	(113)
Dotations aux provisions sur actif circulant	(141)	(81)
Dotations aux provisions pour risques et charges	(460)	(907)
Total dotations	(751)	(1 112)
Reprises provisions sur actif circulant	210	149
Reprises provisions pour risques et charges	427	157
Total reprises	637	306

NOTE 6 – RESULTAT FINANCIER

Le résultat financier net s'analyse comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Charges d'intérêts et assimilées	(75)	(60)
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
Reprises / (- dotations) nettes aux provisions financières	-	-
Autres produits et charges financières	-	-
Résultat financier	(75)	(60)

NOTE 7 – RESULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel s'analyse comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Reprises / (- dotations) nettes de provisions exceptionnelles		
Autres	(1)	(136)
Résultat exceptionnel	(1)	(136)

NOTE 8 – IMPOTS SUR LES RESULTATS

La ventilation des impôts inscrits au compte de résultat est la suivante :

En milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Impôts courants	(2 905)	(4 195)
Impôts différés	559	494
Charge d'impôts	(2 346)	(3 701)

La charge d'impôts courants est égale au montant d'impôts sur les bénéfices dû aux administrations fiscales au titre de l'exercice considéré, en application des règles et des taux en vigueur. La charge d'impôts différés est déterminée conformément à la méthode décrite en Note 1 - § 1.3.7.

Suite à la décision de l'ANC (*Règlement ANC n°2012-5 du 8 novembre 2012, applicable pour les exercices ouverts à compter du 1^o janvier 2013*) les contrats de VEFA sont des contrats longs terme. Les honoraires de commercialisation sont désormais comptabilisés en stocks et ne peuvent plus être déduits fiscalement lors de leurs engagements.

Pour l'exercice 2018, le principal élément composant le montant d'impôts différés est lié au destockage à l'avancement du terrain du programme SCI Loisirs 113.

Taux d'impôt effectif

Le taux effectif d'impôt qui ressort au compte de résultat consolidé diffère du taux normal d'impôt en vigueur en France. L'analyse des origines de cet écart est présentée ci-dessous :

En milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Taux d'impôt courant en France	28%	28%
Résultat avant impôts	6 997	10 626
Montant de l'impôt théorique correspondant	1 959	2 975
Différences permanentes	25	16
Contribution supplémentaire d'Impôt Société (3,3%)	48	68
Différence de taux d'IS sur résultat fiscal UPL et SCI 113 (*)	326	658
Autres (**)	(12)	(18)
Montant réel de l'impôt	2 346	3 701
Taux effectif d'impôt	33,54%	34,83%

(*) – Le taux normal d'IS est passé de 33,33% à 28% depuis le 1^{er} janvier 2017 avec une application progressive jusqu'en 2020 (dans la limite de 75k€ pour 2017, dans la limite de 500k€ pour 2018, pour l'ensemble du résultat fiscal pour 2020).

(**) – Principalement le CICE.

NOTE 9 – ECARTS D'ACQUISITION

Au 31 décembre 2018, aucun écart d'acquisition n'existe.

NOTE 10 – IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les mouvements au cours de la période se présentent comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2017	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	31/12/2018
Valeurs brutes					
Concessions & brevets et droits similaires	278	-	-	-	278
Total	278	-	-	-	278
Amortissements					
Concessions & brevets et droits similaires	(274)	-	(2)	-	(276)
Total	(274)	-	(2)	-	(276)
Valeur nette	4	-	(2)	-	2

NOTE 11 – IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les variations des différentes catégories d'immobilisations corporelles se présentent comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2017	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	31/12/2018
Valeurs brutes					
Constructions	267	-	98	-	365
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	998	-	127	-	1 125
Total	1 265	-	225	-	1 490
Amortissements	(664)	-	(148)	-	(812)
Valeur nette	601	-	77	-	678

NOTE 12 – IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Les immobilisations financières sont essentiellement composées des éléments suivants :

En milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Prêts et cautions nets	200	182
Valeur nette des titres non consolidés	-	-
Valeur nette	200	182

Les titres de participation non consolidés se répartissent comme suit :

En milliers d'euros	% de détention	Valeur nette comptable des titres	
		N	N-1
Les jardins du centre	10%	NS	NS
Total		NS	NS

NS : non significatif

Titres mis en équivalence :

Néant.

NOTE 13 – STOCKS ET ENCOURS

Les stocks se décomposent comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2017	Variation	31/12/2018
Encours de production de biens	99 892	14 339	114 231
Stocks de produits intermédiaires et finis	46	-	46
Marchandises	49	-	49
Dépréciation	(3)	-	(3)
Valeur nette	99 985	14 339	114 323

Le montant des stocks s'élève à 114 m€ et représente 39,6% du total actif à fin 2018 contre 38,8% à fin 2017.

Suite à la décision de l'ANC (*Règlement ANC n°2012-5 du 8 novembre 2012, applicable pour les exercices ouverts à compter du 1° janvier 2013*), les contrats de Vefa sont des contrats à long terme. En conséquence, les frais de commercialisation directement imputables à un contrat donné sont donc à comptabiliser en encours de production.

Avant 2013, les honoraires de commercialisation sur les ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) étaient comptabilisés en charges constatées d'avance. Depuis la clôture 31 décembre 2013 ils le sont en stocks.

NOTE 14 - CLIENTS ET COMPTES RATTACHES

Les créances clients se décomposent comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Valeurs brutes	130 993	117 527
Dépréciation	(11)	-
Valeur nette	130 982	117 527

NOTE 15 – AUTRES CREANCES ET COMPTES DE REGULARISATION

Les autres créances et comptes de régularisations se décomposent comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Autres créances	9 228	9 528
Actifs d'impôts différés	1 394	957
Etat impôts sur les bénéfices	578	123
Etat créances fiscales - hors impôt société	12 191	10 481
Personnel et organismes sociaux	3	7
Comptes courants	73	273
Charges constatées d'avance	1 518	1 205
Dépréciation	(309)	(389)
Valeur nette	24 676	22 185

Les autres créances ont toutes une échéance inférieure à un an.

Les impôts différés sont présentés en net dans les comptes consolidés. Compte tenu des écritures constatées sur l'exercice, la position nette est un impôt différé actif, constaté en autres créances.

Le poste « Autres créances » d'un montant de 9,2m€ est composé principalement par :

- 2,3m€ de la SSCV Malbosc relatif au contentieux en-cours avec les acquéreurs du programme. Cette somme sera couverte par les assurances;
- 1,1m€ de la SCCV Espace Concorde relatif à un contentieux. Cette somme est provisionnée à hauteur de 50%.
- 4,3m€ de Urvat Promotion relatif à des avances sur des opérations immobilières en cours de lancement ou en cours d'étude ;
- le solde se rapporte à des comptes prorata (avances de frais aux différents corps d'état du programme) et à des sommes séquestrées chez les notaires dans le cadre d'opérations immobilières.

Le montant des dépréciations se rapporte aux avances sur des programmes à l'étude qui présentent un risque de non lancement.

Le poste « Etat créances fiscales – hors impôt société » correspond principalement à de la TVA.

NOTE 16 – VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

Néant.

NOTE 17 - TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES – PART DU GROUPE

En milliers d'euros	Nombre d'actions	Capital Social	Primes et réserves	Résultat de l'exercice	Total
N-2	3 651 600	40 168	18 883	4 284	63 335
Affectation du résultat			4 284	-4 284	-
Dividendes versés			-1 524	-	-1 524
Augmentation de capital			-	-	-
Part du groupe dans le résultat			-	6 925	6 925
Autres mouvements			-3	-	-3
N-1	3 651 600	40 168	21 640	6 925	68 733
Affectation du résultat			6 925	-6 925	-
Dividendes versés			-2 268	-	-2 268
Augmentation de capital			-	-	-
Part du groupe dans le résultat			-	4 650	4 650
Autres mouvements			-	-	-
N	3 651 600	40 168	26 297	4 650	71 115

La situation consolidée à fin 2018 est essentiellement impactée par le résultat de l'exercice et la distribution de dividendes.

Au 31 décembre 2018, le capital social est fixé à la somme de 40 168k€ et il est divisé en 3 651 600 actions de 11 € chacune, de même catégorie.

NOTE 18 - TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS – INTERÊTS MINORITAIRES

En milliers d'euros	Primes et réserves	Résultat de l'exercice	Total
N-2	1	(47)	(46)
Affectation du résultat	(47)	47	-
Dividendes versés	46	-	46
Augmentation de capital	-	-	-
Part des minoritaires dans le résultat	-	1	1
Autres mouvements	-	-	-
N-1	(1)	1	1
Affectation du résultat	1	(1)	0
Dividendes versés	-	-	-
Augmentation de capital	-	-	-
Part des minoritaires dans le résultat	-	-	-
Autres mouvements	-	-	-
N	-	-	-

NOTE 19 – PROVISIONS

Les provisions s'analysent comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2017	Dot.	Rep.	Autres mvts	31/12/2018
Provisions pour risques, litiges	2380	404	(427)	-	2 357
Provisions pour charges	231	56	-	-	287
Valeur nette	2 611	460	(427)	-	2 644

Les provisions pour charges correspondent à la provision pour engagement de retraite.

Provisions pour litiges :

FONTAINES DE MALBOSC

Une provision pour risques de 148 K€ a été constatée dans les comptes de la société URBAT PROMOTION SAS au 31 décembre 2011 afin de couvrir les coûts d'un sinistre intervenu sur un ensemble immobilier porté par la SCCV « LOTS 20 et 21 MALBOSC ». Cette société est une filiale à 80 % de la société URBAT PROMOTION SAS. Les conclusions définitives de l'expert technique ont été déposées en Janvier 2010.

L'expert a conclu à la reconstruction-démolition des immeubles et confirme les parts de responsabilité retenues dans son pré rapport, imputables à chaque intervenant dans cette opération.

Par jugement confirmé par un arrêt de la cour d'appel de Montpellier en date du 10 février 2009 et par un arrêt de la cour de cassation en date du 16 décembre 2009, la compagnie d'assurance est tenue dans le cadre de la garantie dommage ouvrage de financer le coût de la démolition-reconstruction.

La SCCV est dégagée de toute responsabilité.

La responsabilité de la société URBAT PROMOTION SAS en tant que maître d'oeuvre d'exécution est retenue.

Une provision pour risques dans les comptes sociaux est donc constatée. Elle s'élevait à 162 K€ au 31/12/2016.

Le calcul de la provision prend en compte notamment la responsabilité de la société URBAT PROMOTION SAS et le partage de responsabilité avec les autres intervenants, le coût réel des travaux, les frais d'avocat et aussi pour la détermination des couvertures d'assurance de l'application d'une jurisprudence opposant la compagnie MAAF à son assuré la société SEMEDO ET SANCHEZ, entreprise de gros-oeuvre de l'opération.

En effet la Cour d'Appel d'Aix en Provence le 11 mars 2010 a confirmé un jugement rendu par le TGI de Marseille le 14 mai 2007 jugeant qu'avaient été édifiés deux bâtiments distincts et que la garantie effondrement due par la MAAF doit s'apprécier distinctement pour chacun d'eux.

Un complément de provision a été passé sur 2017 à hauteur de 453 K€ correspondant à l'actualisation du calcul de la quote part de responsabilité de la société URBAT maître d'oeuvre. Ce calcul fait suite à une décision en date du 13 juillet 2017 homologuant le rapport sur les préjudices matériels et retenant la condamnation in solidum des différents intervenants : Montpellier Béton, fournisseur de béton 8%, VERITAS bureau de contrôle 27%, BET structure JIBE 27%, entreprise de gros oeuvre Semedo et SANCHEZ 26% et URBAT maître d'oeuvre 12%. Le tribunal retient les garanties des différents assureurs : la MAAF assureur de SEMEDO et SANCHEZ, la SMABTP assureur du BET JIBE, la SAM AREAS DOMMAGES assureur de MONTPELLIER BETON et QBE insurance assureur de VERITAS en indiquant un seul sinistre et donc un seul plafond de garantie.

Le tribunal en ce qui concerne la garantie du GAN assureur de URBAT fait application de la police prévoyant un plafond de garantie de 460k€. Le tribunal indique que URBAT a reçu deux missions confiées d'une part par le maître d'ouvrage SCCV LOTS 20 ET 21 MALBOSC et d'autre part par la SCP 47 QUAI DU VERDANSON pour les commerces et qu'en conséquence il y a deux sinistres et donc deux plafonds de garantie et deux franchises. Le tribunal ne retient pas l'existence de deux bâtiments distincts ce que nous réclamons en appel.

Au 31 décembre 2018, la provision est inchangée par rapport à 2017, elle tient compte de cette décision, et s'élève à 615 K€.

SBMT NK CONSTRUCTION

Un problème a été rencontré sur le programme TREVILLE, opération située sur Toulouse (réalisation d'immeuble collectif ainsi que des villas) concernant le bâtiment G et H (immeuble collectif - organisme social Colomiers Habitat). L'organisme a en effet constaté des fissures en façades ainsi que sur les Villas.

Les enjeux financiers pour URBAT dans ce dossier incluent non seulement les recours mais également les garanties de l'assureur ALLIANZ IARD.

Les enjeux financiers pour URBAT après recours et garantie d'ALLIANZ s'élèvent en l'état à la somme de 103 K€ pour les villas et 9 K€ pour les bâtiments G et H appartenant à COLOMIERS HABITAT. Une provision de 114 K€ a donc été constituée dans les comptes au 31/12/2015 (112 K€ d'enjeux financiers et 2 K€ de frais d'avocats). Un complément de provision a été comptabilisé en 2017 pour tenir compte d'un jugement en date du 29 janvier 2017 dans le dossier COLOMIERS HABITAT et par lequel URBAT PROMOTION a été condamné in solidum avec AXA au paiement de travaux de reprises, la société URBAT se voyant imputée une part de responsabilité de 25%. La garantie d'ALLIANZ a été rejetée par le Tribunal. La provision s'élevait au 31 décembre 2017 à 129k€.

Concernant le dossier COLOMBIERS HABITAT, au cours de l'exercice 2018, ALLIANZ a fait savoir qu'elle prenait en charge une somme de 11k€ correspondant au montant des travaux de reprise déduction faite de la franchise contractuelle minimale (14k€ - 3k€). **Le reste à charge pour URBAT sur ce dossier est donc d'environ 2,5k€.**

En second lieu, en ce qui concerne le dossier des villas, le jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de Toulouse le 3 décembre 2018 fait intégralement droit aux demandes de la SCCV TREVILLE.

Ce jugement a été assorti de l'exécution provisoire. Les sommes mises à sa charge pour URBAT PROMOTION s'élèvent, après prise en compte des dépens et des frais annexes, à la somme totale de 76,8 K€.

Le montant à percevoir par la SCCV TREVILLE hors quote part URBAT PROMOTION, s'élève à la somme de 294 K€ HT.

En lecture du rapport d'expertise, des discussions amiables avaient été engagées et la Société INK avait proposé de réaliser les travaux de reprise pour un montant de 270 K€ HT, de sorte qu'il serait envisageable de financer les travaux de reprise sans tenir compte de la part imputée à URBAT PROMOTION. Concernant les villas, **le risque pour URBAT PROMOTION correspond donc à la franchise contractuelle de 15k€.**

Une reprise de 109 K€ a été comptabilisée à la clôture de l'exercice 2018, la provision sur ce litige a donc été ramenée à 20 k€.

ESPACE CONCORDE

Une provision pour risques d'environ 510k€ a été constatée dans les comptes de la SCCV Espace Concorde au 31/12/2015 pour faire suite à un litige avec le SA Foncière Inea.

En effet, par acte authentique du 30/12/2005, la SA Ireliia (aujourd'hui SA Foncière Inea) s'est portée acquéreur en l'état futur d'achèvement de la SCCV Espace Concorde de deux bâtiments à Pérols (34470), pour un montant de travaux de 10 967k€.

Différentes sociétés sont intervenues à l'acte de construire, dont la société Urvat en tant que maître d'oeuvre. Suite à un retard de livraison ainsi qu'à des réserves sur la construction (façades notamment), la société Foncière Inea a retenu 3% du prix de cession des bâtiments, soit 329k€, et a sollicité la désignation d'un expert judiciaire qui a rédigé un rapport déposé le 31/12/2012. Par jugement du Tribunal au 01/12/2015, celui-ci a condamné la SCCV Espace Concorde à payer la somme de 1 270k€ et ordonné l'exécution provisoire à concurrence de 1.000k€.

Au regard des erreurs importantes du jugement, la SCCV Espace Concorde a fait appel de cette décision. Selon le cabinet d'avocat de la société, le risque maximum pour la SCCV Espace Concorde sur ce dossier devrait être de 510K€, montant qui a été provisionné dans les comptes de la SCCV au 31/12/2015 et inchangé au 31/12/2018 le dossier est toujours en l'attente d'une fixation devant la Cour d'Appel de Montpellier.

TOUR SAINTE

Une provision sur un compte courant d'associé du programme Tour Sainte qui ne répond pas aux appels de fonds qui lui sont adressés a été constituée au cours de l'exercice clos le 31/12/2011 dans les comptes sociaux de la SAS URBAT PROMOTION. Le montant de la provision s'établit à 292 K€. L'associé étant toujours défaillant au 31/12/2013 la provision a été maintenue.

Suite à un protocole intervenu en 2014, URBAT PROMOTION a racheté les 50 % de part de la société Safing. Ce protocole prévoit aussi la reprise du compte courant de SAFING (EURL Tour Sainte) par URBAT.

La provision pour risque ayant pour but la défaillance de SAFING, celle-ci n'a plus eu vocation d'être maintenue sur 2014 et a fait l'objet d'une reprise pour 292 K€.

Au niveau de la SCCV, une provision pour risques est comptabilisée pour 257k, ce montant reste inchangé depuis 2016.

CROIX ROUGE

Cette opération à Marseille fait l'objet de plusieurs contentieux sur des levées de réserves avec des acquéreurs. Par ailleurs, le mur de la résidence côté avenue de la Croix Rouge s'est effondré en partie et une expertise a eu lieu afin de déterminer les causes du sinistre.

La SCCV s'est engagée à préfinancer les mesures d'expertise mais aussi les mesures conservatoires nécessaires.

Suite au dépôt du rapport d'expertise une assignation au fond a été diligentée.

Le montant de la provision, comptabilisée dans les comptes de la SCCV, au 31 décembre 2016 s'établit à 75k€.

La provision au 31 décembre 2018 a été modifiée pour tenir compte des derniers contentieux et tient compte des conclusions du rapport d'expertise (contentieux relatif au mur) chiffrant les travaux à financer au montant total de 204 k€.

La responsabilité principale (80% des travaux à financer) est à imputer à l'un des protagonistes : Urvat, SCCV ou Iris Consult. Cette imputation ne peut résulter d'une donnée technique et sera du ressort du juge du fond.

En l'absence de réponse de notre assureur nous avons provisionné 50% de 80% du sinistre soit à 82 k€.

Pour les contentieux sur les levées de réserves et celui relatif au mur la provision comptabilisée au 31 décembre 2018 s'élève à 111k€.

MARCEL DELPRAT

Des voisins à notre opération ont sollicité une expertise aux fins de faire évaluer le préjudice lié à la proximité de l'opération à leur maison d'habitation.

L'expert a conclu à une décote de la valeur de la maison des requérants d'environ 25% et a la réalisation de quelques travaux d'aménagement paysager. Une provision a été constituée en lecture de ce rapport.

Au 31 décembre 2017, la provision s'élevait à 132 K€ et reste inchangée au 31 décembre 2018.

NOTE 20 – DETTES FINANCIERES

Les dettes financières du Groupe se décomposent comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Emprunts bancaires	-	-
Autres emprunts et dettes assimilées	1	1
Intérêts courus	19	17
Découverts bancaires	-	-
Crédits d'accompagnements (*)	30 085	22 952
Total des dettes financières	30 105	22 970

(*) Précision sur les crédits d'accompagnement :

Les crédits d'accompagnement sont des « autorisations de découvert » données par les banques pour une opération de promotion immobilière donnée.

Echéancier des dettes financières

Les dates d'échéance des dettes financières sont les suivantes :

En milliers d'euros	Total	- de 1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Emprunts bancaires	-	-	-	-
Autres emprunts et dettes assimilées	1	1	-	-
Intérêts courus	19	19	-	-
Découverts bancaires	-	-	-	-
Crédits d'accompagnements	30 085	30 085	-	-
Total des dettes financières	30 105	30 105	-	-

NOTE 21 – AUTRES DETTES ET COMPTES DE REGULARISATION

Les autres dettes et comptes de régularisation se décomposent comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Dettes fiscales	22 769	20 805
Dettes sociales	2 224	1 939
Etat impôts sur les bénéfices	-	2 225
Autres dettes	294	217
Impôts différés passif	-	122
Comptes courants	5 557	4 841
Produits constatés d'avance	122 076	102 665
Total des autres dettes et comptes de régularisation	152 920	132 814

La hausse des produits constatés d'avance est liée au niveau des ventes qui reste élevé auquel s'ajoute un avancement technique des opérations en-cours de construction moins important que l'an dernier.

Toutes les dettes incluses dans les autres dettes et comptes de régularisation ont une échéance inférieure à un an. Les produits constatés d'avance représentent 79,8% des autres dettes (contre 77% au 31 décembre 2017) et sont liés à l'application de la méthode préférentielle décrite au point 1.3.12.

NOTE 22 – IMPÔTS DIFFÉRÉS

Actifs d'impôts différés non constatés

Au 31 décembre 2018, le Groupe a constaté dans les comptes consolidés les actifs d'impôts différés en fonction du caractère jugé probable de leur récupération.

Il n'y a aucun actif d'impôt différé non constaté dans les comptes consolidés.

Ventilation des actifs nets d'impôts différés

Au 31 décembre 2018, les impôts différés s'établissaient comme suit :

En milliers d'Euros	2018.12	2017.12
Actifs nets d'impôts différés	1 394	957
Passif nets d'impôts différés	-	(122)
Total	1 394	835

En milliers d'Euros	2018.12	2017.12
Annulation marge interne sur honoraires	391	350
Annulation de provisions internes	(59)	(68)
Indemnité fin de carrière	81	65
Harmonisation méthode avancement	-	(122)
Destockage avancement terrain SCI Loisir 113	955	561
Activation déficits fiscaux	49	46
Autres	(23)	3
Total	1 394	835

NOTE 23 – REMUNERATIONS DES ORGANES DE DIRECTION

La rémunération des organes de direction n'est pas indiquée car cela reviendrait indirectement à dévoiler des rémunérations individuelles.

NOTE 24 – EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant.

NOTE 25 – ENGAGEMENTS HORS BILAN

Le Groupe a donné et reçu les engagements suivants :

En milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Engagements donnés		
Cautions	7 899	8 146
Total des engagements donnés	7 899	8 146
Engagements reçus		
Encours de caution sur PUV ou compromis	5 066	4 044
Cautions dation	17	2 029
Engagements GFA	62 673	51 715
Total des engagements reçus	67 756	57 788

NOTE 26 – GRILLE DES STADES D'AVANCEMENT PRATIQUEE PAR URBAT

GRILLE TYPE COLLECTIF AVEC SOUS SOL

AVANCEMENT	%
OUVERTURE DE CHANTIER	2,5
FONDATIIONS	5
PLANCHER HAUT DU REZ DE CHAUSSE	20
MILIEU SUPERSTRUCTURE GROS-ŒUVRE	37,5
HORS EAU	55
HORS AIR	81
CLOISONS	75
APPAREILLAGE / ACHEVEMENT	95
LIVRAISON / DAT	100

GRILLE TYPE COLLECTIF SANS SOUS SOL

AVANCEMENT	%
OUVERTURE DE CHANTIER	2,5
FONDATIIONS	8
PLANCHER HAUT DU REZ DE CHAUSSE	18
MILIEU SUPERSTRUCTURE GROS-ŒUVRE	32,5
HORS EAU	47
HORS AIR	55
CLOISONS	71
APPAREILLAGE / ACHEVEMENT	96
LIVRAISON / DAT	100

GRILLE TYPE VILLAS

AVANCEMENT	%
OUVERTURE DE CHANTIER	4
FONDATIIONS	6
PLANCHER HAUT DU REZ DE CHAUSSE	25
HORS EAU	47
HORS AIR	53
CLOISONS	69
APPAREILLAGE / ACHEVEMENT	97
LIVRAISON / DAT	100

GRILLE TYPE BUREAU

AVANCEMENT	%
OUVERTURE DE CHANTIER	2,5
FONDATIIONS	10
PLANCHER BAS DU REZ DE CHAUSSE	19
MILIEU SUPERSTRUCTURE GROS-ŒUVRE	33,5
FIN GROS ŒUVRE	48
HORS EAU	63
FACADE	80
APPAREILLAGE / ACHEVEMENT	95
LIVRAISON / DAT	100

URBAT PROMOTION
Société par actions simplifiée à directoire et Conseil de surveillance
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

RAPPORT DE GESTION DU GROUPE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2018

Selon les dispositions de l'article L. 233-26 du code de commerce, nous vous présentons à présent, les comptes consolidés du Groupe URBAT. Les comptes consolidés sont établis conformément aux dispositions légales et réglementaires actuellement en vigueur en France. Les règles et méthodes comptables appliquées sont conformes au règlement 99-02 du Comité de Réglementation Comptable le 29 avril 1999 actualisé par le règlement ANC 2016-08 du décembre 2016.

Les modalités de consolidation sont exposées en annexe.

PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Au 31 décembre 2018, le périmètre de consolidation du groupe URBAT comprenait les sociétés suivantes:

Dénomination	N°Siren	%de détention
URBAT PROMOTION	352588727	100%
URBAT & Cie	309541779	100%
72 BD MIREILLE LAUZE	451916605	100%
ESPACE CONCORDE	478613839	100%
LA TOUR SAINTE	482268174	100%
LES EBENISTES	480879238	100%
LES HAUTS DE LA BLANCARDE	440167146	100%
LOTS 20 ET 21 MALBOSC	447759598	80%
OXYGENE	491761680	100%
PRES ARENES	493133318	100%
SAINT GABRIEL	494075286	100%
VILLAGE ESCALQUENS	493047039	85%
PEYRE PLANTADE	433081874	50%
LES JARDINS DE LA LIRONDE	447483744	50%
TREVILLE	500836846	100%
NOUVEAU ST JEAN	504705336	100%
JARDIN D'ESPAGNE	504621319	100%
LE CLOS ST BARNABE	518302385	100%
JARDINS MONTOLIVET	519447759	100%
AVENUE DE LA CROIX ROUGE	521280867	100%
ESSENCIA	523057743	100%
COTEAUX ALBERA	529591026	100%
LES TERRASSES DE L'HIPPODROME	533755195	100%
AVENUE DE FRONTON	533804993	100%
VILLA MERMOZ	533755153	100%
LES CLOS FLEURI	533805644	100%
LE MAS D'INGRIL	532270516	100%

LE COTEAUX DU PAS REDON	537511412	100%
VALLON DES CAILLOLS	534228168	100%
LES RESTANQUES	537513277	100%
RUE TOLSTOI	539407213	100%
DOMAINE DE GASCOGNE	539698431	100%
COTE SUD	752651638	100%
AVENUE JULES JULIEN	752976746	100%
VIA DOMITIA	750100232	100%
PARVIS DES OLIVIERS	754044519	100%
RUE REGUELONGUE	754044600	100%
AV MARCEL DELPRAT	789850880	100%
CORNEBARRIEU	790262711	100%
CHATEAUBANNE III	790833362	100%
BOULEVARD DU COMMANDEUR	433970837	50%
LE ROYAL	794084384	100%
COTE 7EME	793467499	100%
SIX FOURS VILLAGE	797778883	100%
LE VERGER RIMBAUD	797778875	100%
COTE VILLAGE	799670062	100%
LES REMPARTS ST MICHEL	799670112	100%
LE CLOS DES AVANT-MONTS	799674866	100%
SAINT LAZARE FONCIER	801204363	100%
LE CIGALON	803204064	100%
LES HAUTS DU PARC	804728798	100%
LES JARDINS DU METRO	807632377	100%
CARRE SAINT JEAN	807632450	100%
LES TERRASSES DE RIMBAUD	808529671	100%
AVENUE GEORGES FRECHE	809524671	100%
PORTE DU SUD LATTES	809524309	100%
BOULEVARD DU 11 NOVEMBRE	809613417	100%
53 BD MARIUS RICHARD MARSEILLE	811348085	100%
LE PLAN DU CASTELLET	812454585	100%
TOULOUSE CHEMIN DE SAINT AMAND	812453702	100%
MONTFAVET CLOS DE LA JARRETIERE	813545076	100%
FRONTIGNAN ZAC DES PIELLES LOT6AB	812943231	100%
45 BOULEVARD GILLIBERT MARSEILLE	813542743	100%
20 RUE ALFRED DE MUSSET TOULON	813542446	100%
ST EXUPERY LA SEYNE SUR MER	814381000	100%
139 CHEMIN DE CROIX BENITE TOULOUSE	815154752	100%
AVENUE DES AIGUIERS SOLLIES-PONT	817409295	100%
NOUVELLE VAGUE LES ANGLES	817408586	100%
AVENUE WILLAM BOOTH MARSEILLE	817406507	100%
CROIX DE LAVIT MONTPELLIER	817483597	100%
CHEMIN PUJIBET TOULOUSE	817483522	100%
UP IMMO GESTION	814746616	100%
RUE DES BOUISSETTES MONTPELLIER	819030214	100%
RUE DE LA REPUBLIQUE SIX FOURS	819023763	100%
RUE MARIUS BERLIET LYON	819986357	100%
BOULEVARD PRAT ISTRES	820241107	100%
RUE PROFESSEUR TEDENAT-MONTPELLIER	820238335	100%
LOISIRS 113	421109620	100%
RUE LACHE BEAUZELLE	821641065	100%
RUE PREVOT D'AUGIER SETE	821847373	100%
203 RUE DES CAMOIN	822267555	100%
GAUDRADE PUGET SUR ARGENS	821662806	100%
ZAC OVALIE MONTPELLIER	822679213	100%

SALETTES MANSET CASTANET TOLOSANS	823273099	100%
105 ROUTE DE LYON AVIGNON	823340831	100%
FERDINAND DE LESSEPS AIX	823828561	100%
MONTEE SAINT ROCH COGOLIN	824061394	100%
CAP MER LATTES	824459049	100%
RUE DHUODA NIMES	824452106	100%
CAMP LOUNG LA SALVETAT ST GILLES	825014756	100%
ST BARNABE 13004	822586137	50%
IMPASSE DES SALVIAS CASTELNAU	827681909	100%
DOMAISON FRERES	463800565	100%
IMPASSE DE LA CHARBONNIERE TOULOUSE	828893354	100%
RUE DES JARDINS OULLINS	829107572	100%
CHARLES DE GAULLE LE PONTET	829718345	100%
216 AVENUE DE LODEVE MONTPELLIER	829718410	100%
AV DU 8 MAI 1945 LA CRAU	829948421	100%
69 RUE LIANDIER MARSEILLE	829948397	100%
IMPASSE DES VIOLETTES CUGNAUX	830105177	100%
AVENUE RAYNAUD SIX FOURS	832046460	100%
HENRI BARBUSSE LA SEYNE SUR MER	831304803	100%
SNC AVENUE GREGORY PERPIGNAN	831881131	100%
FREDERIC MISTRAL ISTRES	832046577	100%
AVENUE JEAN MOULIN VITROLLES	832877328	100%
BOULEVARD GUEY MARSEILLE	832907067	100%
AVENUE GENERAL DE GAULLE AGDE	834070690	100%
RUE LOUIS PLANA TOULOUSE	834046831	100%
AV GENERAL LECLERC VILLENEUVE LES AVIGNON	834139362	100%
AVENUE DE GASCOGNE TOURNEFEUILLE	834070575	100%
RUE DU STADE CUGNAUX	837702745	100%
AVENUE DE NICE GARDANNE 4	837690700	100%
RUE RAPHAEL PONSON MARSEILLE	837700889	100%
RUE DE LA CREDENCE MARSEILLE	837683507	100%
CHEMIN DES MOUISSEQUES LA SEYNE SUR MER	837701259	100%
AVENUE ARISTIDE BRIAND TOULOUSE	837684075	100%
AVENUE VINCENT PICAREAU-SIX FOURS LES PLAGES	839835899	100%
DOMAINE D'OPPIDA LA CLAUVADE CUERS	839842465	100%
AVENUE JOSEPH GASQUET 2 TOULON	839833654	100%
AVENUE DES ALLIES ROQUEVAIRE	841048085	100%
AMARYLLIS BD DES FAUVETTES	843513714	100%
AVENUE DES SOUSPIROUS AVIGNON	843513342	100%
RUE JEAN BOUIN MARTIGUES	843620709	100%
80 RUE ANTONIN PERRIN VILLEURBANNE	843829573	100%
ALLEE DU BON ACCUEIL MONTPELLIER	843892837	100%
3347 ROUTE DE STRASBOURG RILLIEUX LA PAPE	843886433	100%
CHEMIN DU MARBRE NOIR AIX EN PROVENCE	843612623	100%

ENTREE DANS LE PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Les sociétés suivantes sont entrées dans le périmètre de consolidation dans le cadre de l'établissement des comptes consolidés au 31 décembre 2018. Les entrées de périmètre de l'exercice se rapportent à des créations de sociétés.

Dénomination	N° Siren	% de détention
CHEMIN DES MOUISSEQUES LA SEYNE SUR MER	837701259	100%
AVENUE ARISTIDE BRIAND TOULOUSE	837684075	100%

AVENUE VINCENT PICAREAU-SIX FOURS LES PLAGES	839835899	100%
DOMAINE D'OPPIDA LA CLAUVADE CUERS	839842465	100%
AVENUE JOSEPH GASQUET 2 TOULON	839833654	100%
AVENUE DES ALLIES ROQUEVAIRE	841048085	100%
AMARYLLIS BD DES FAUVETTES	843513714	100%
AVENUE DES SOUSPIROUS AVIGNON	843513342	100%
RUE JEAN BOUIN MARTIGUES	843620709	100%
80 RUE ANTONIN PERRIN VILLEURBANNE	843829573	100%
ALLEE DU BON ACCUEIL MONTPELLIER	843892837	100%
3347 ROUTE DE STRASBOURG RILLIEUX LA PAPE	843886433	100%
CHEMIN DU MARBRE NOIR AIX EN PROVENCE	843612623	100%

SORTIES DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Les sociétés suivantes sont sorties du périmètre de consolidation par liquidation amiable ou par transmission universelle de patrimoine :

dénomination	N° Siren	TUP/LIQ
LE CLOS DE LA GRANIERE	451916530	TUP
VALLON DE TOULOUSE ILOT B	433395654	TUP
LE HAMEAU DES TROIS LUCS	525183380	TUP
PREMIERE LIGNE	538235649	LIQ
VILLA POMPIDOU	538678350	LIQ
LE CLOS LEVEQUE	794714261	LIQ
5 AVENUE DE NICE	797778859	LIQ
FRONTIGNAN LA PEYRADE	802611293	TUP

EXPOSE SUR LES RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

Au 31 décembre 2018, les résultats économiques et financiers du Groupe URBAT sont les suivants:

- Le montant du chiffre d'affaires H.T. s'est élevé à 126.063 k€ contre 141.052 k€ au titre de l'exercice précédent. Le chiffre d'affaires en 2018 est en baisse de 10,63% par rapport à 2017. Ce retrait s'explique par la difficulté à obtenir les permis de construire et démarrer nos opérations en raison des difficultés à traiter nos marchés de travaux dans la limite des budgets alloués. Ceci a impacté le volume des actes signés et les plannings des opérations.

Il n'y a pas eu de changement de méthode comptable au cours de l'exercice. Toutefois la société a souhaité appliquer la recommandation de la CNCC qui estime que les frais normalement supportés par l'acheteur mais pris en charge par la société de promotion immobilière à titre commercial peuvent être assimilés à une réduction sur le prix de vente. Ces frais sont à comptabiliser en diminution du chiffre d'affaires. Sans ce reclassement le chiffre d'affaires 2018 du groupe URBAT aurait été de 127.478k€

- Le total des produits d'exploitation s'élève à 141.896 k€ contre 152.066 k€ au titre de l'exercice précédent.

- Les charges d'exploitation de l'exercice se sont élevées à 134.823k€ contre 141.245 k€ au titre de l'exercice précédent.
- Le montant des frais sur opérations abandonnées est de 397 k€ (dont 85 k€ Le Beausset, 56 K€ Ch. de la Draille, 49k€ Av du Marechal Leclerc Hyeres, 42 K€ Av Henri Giraud Fréjus, 36k€ Ch. Raynal Istres et 31 k€ pour le 56 rue de l'industrie Montpellier) contre 508 k€ au titre de l'exercice 2017.
- L'effectif moyen du groupe est de : 127 salariés en 2018 contre 126 sur 2017. Le montant des charges de personnel s'élève 9.915k€ contre 10.201 k€ au titre de l'exercice précédent. Nous avons une diminution des salaires variables sur l'exercice. Cette diminution est liée à la baisse des actes signés (752 actes en libre sur 2018 contre 915 en 2017).
- Le résultat d'exploitation ressort à 7.073k€ contre 10.821 k€ au titre de l'exercice précédent ;
- Le résultat financier s'élève à -75 k€ contre -60 k€ au titre de l'exercice précédent ;
- Le résultat courant des sociétés intégrées ressort à 6.998 k€ contre 10.761 k€ pour l'exercice précédent ;
- Le résultat exceptionnel s'élève à -1 k€ contre -136 k€ au titre de l'exercice précédent.
- L'impôt sur les résultats s'élève à 2.346 k€ contre 3.701 k€ au titre de l'exercice précédent.

Compte tenu des éléments ci-dessus :

	Exercice 2018 (en k€)	Exercice 2017 (en k€)	Variation
Résultat net des sociétés intégrées	4.650	6.924	-32.84%
Résultat revenant aux intérêts minoritaires	0	1	N/A
Résultat net part du groupe	4.650	6.925	-32.85%
Total actif (valeurs nettes)	288.993	257.518	+12.22%

La trésorerie à la clôture s'élève à 18.131 k€ contre 17.035 k€ au titre de l'exercice précédent.

Les dettes financières s'élèvent à 30.105 k€ contre 22.970 k€ au titre de l'exercice 2017.

LES SOCIETES CONSOLIDEES

Nous vous présentons les résultats des sociétés consolidées au 31 décembre 2018 :

Dénomination	N° Siren	Chiffre d'affaires	Résultat comptable
URBAT & Cie	309541779		60 813,33
72 BD MIREILLE LAUZE	451916605		-857,09
ESPACE CONCORDE	478613839		-7 562,23

LA TOUR SAINTE	482268174		-9 610,91
LE CLOS DE LA GRANIERE	451916530		-7 668,47
LES EBENISTES	480879238		7 404 ,63
LES HAUTS DE LA BLANCARDE	440167146		-2 175,45
LOTS 20 ET 21 MALBOSC	447759598		-364,00
OXYGENE	491761680	428 468,96	15 614,92
PRES ARENES	493133318	8 333,33	-37 583,84
SAINT GABRIEL	494075286	159 083,26	-19 642,33
VALLON DE TOULOUSE ILOT B	433395654		-8 983,82
VILLAGE ESCALQUENS	493047039		2 614,51
PEYRE PLANTADE	433081874		-2 307,08
LES JARDINS DE LA LIRONDE	447483744		-64 267,30
TREVILLE	500836846		77 664,36
NOUVEAU ST JEAN	504705336	70 000,00	61 679,47
JARDIN D'ESPAGNE	504621319		-17 270,69
LE CLOS ST BARNABE	518302385		-18 186,48
JARDINS MONTOLIVET	519447759		20 120,81
AVENUE DE LA CROIX ROUGE	521280867		-24 737,24
LE HAMEAU DES TROIS LUCS	525183380		-148 956,58
ESSENCIA	523057743		18 ,33
COTEAUX ALBERA	529591026	177 916,67	-45 521,63
LES TERRASSES DE L'HIPPODROME	533755195		-18 411,67
AVENUE DE FRONTON	533804993	165 871,44	-19 227,80
VILLA MERMOZ	533755153		-3 563,26
LES CLOS FLEURI	533805644	1 041 350,35	-101 751,23
LE MAS D'INGRIL	532270516	685 225,93	23 153,13
LE COTEAUX DU PAS REDON	537511412		6 108,72
VALLON DES CAILLOLS	534228168		13 144,50
LES RESTANQUES	537513277		-1 665,41
PREMIERE LIGNE	538235649		5 754,36
VILLA POMPIDOU	538678350		42 404,42
RUE TOLSTOI	539407213	91,76	-17 704,95
DOMAINE DE GASCOGNE	539698431	3 153 526,69	286 272,14
COTE SUD	752651638		-49 535,05
AVENUE JULES JULIEN	752976746		-123 080,57
VIA DOMITIA	750100232		-16 398,77
PARVIS DES OLIVIERIS	754044519	1 753 062,58	56 216,09
RUE REGUELONGUE	754044600	607,12	-238 525,13
AV MARCEL DELPRAT	789850880	283 333,33	-100 519,54
CORNEBARRIEU	790262711	4 105 491,17	-417 928,73
CHATEAUBANNE III	790833362	115 000,00	-22 053,34
BOULEVARD DU COMMANDEUR	433970837	11 282 601,76	1 152 513,22
LE ROYAL	794084384	302 499,98	151 130,50
LE CLOS LEVEQUE	794714261		26 509,04
COTE 7EME	793467499	87 500,01	-2 461,68
SIX FOURS VILLAGE	797778883		111 963,71
5 AVENUE DE NICE	797778859		-25 262,83
LE VERGER RIMBAUD	797778875		-2 602,71
COTE VILLAGE	799670062		22 460,35
LES REMPARTS ST MICHEL	799670112	368 868,48	-46 841,54
LE CLOS DES AVANT-MONTS	799674866	367 500,00	-2 523,08
SAINT LAZARE FONCIER	801204363	3 259 000,75	301 017,26

FRONTIGNAN LA PEYRADE	802611293	1 857,45	-9 108,14
LE CIGALON	803204064		-97 503,28
LES HAUTS DU PARC	804728798		-16 733,70
LES JARDINS DU METRO	807632377	127 233,51	-764,72
CARRE SAINT JEAN	807632450		18 924,57
LES TERRASSES DE RIMBAUD	808529671	-6 480,00	-220 042,01
AVENUE GEORGES FRECHE	809524671		6 726,19
PORTE DU SUD LATTES	809524309		-16 930,05
BOULEVARD DU 11 NOVEMBRE	809613417	140 094,50	-20 489,75
53 BD MARIUS RICHARD MARSEILLE	811348085		-176,00
LE PLAN DU CASTELLET	812454585	21 072 964,23	3 038 839,78
TOULOUSE CHEMIN DE SAINT AMAND	812453702	1 024 030,62	70 405,15
MONTFAVET CLOS DE LA JARRETIERE	813545076	2 963 286,91	-36 947,70
FRONTIGNAN ZAC DES PIELLES LOT6AB	812943231	2 859 060,33	346 995,82
45 BOULEVARD GILLIBERT MARSEILLE	813542743		-37 968,05
20 RUE ALFRED DE MUSSET TOULON	813542446		-217,00
ST EXUPERY LA SEYNE SUR MER	814381000	6 340 392,94	233 687,40
139 CHEMIN DE CROIX BENITE TOULOUSE	815154752	3 039 137,74	258 338,25
AVENUE DES AIGUIERS SOLLIES-PONT	817409295		21 323,45
NOUVELLE VAGUE LES ANGLES	817408586	2 098 248,43	202 790,24
AVENUE WILLAM BOOTH MARSEILLE	817406507	13 431 158,07	878 684,94
CROIX DE LAVIT MONTPELLIER	817483597	78 196,42	-69 354,97
CHEMIN PUJIBET TOULOUSE	817483522	1 998 210,87	165 288,44
UP IMMO GESTION	814746616		1 618 103,45
RUE DES BOUISSETTES MONTPELLIER	819030214	2 986 309,58	374 521,58
RUE DE LA REPUBLIQUE SIX FOURS	819023763	695 916,82	40 772,64
RUE MARIUS BERLIET LYON	819986357	7 291 392,04	380 678,74
BOULEVARD PRAT ISTRES	820241107	4 858 530,26	139 900,30
RUE PROFESSEUR TEDENAT- MONTPELLIER	820238335		-73 052,39
LOISIRS 113	421109620	8 445 624,10	1 501 063,33
RUE LATCHE BEAUZELLE	821641065	2 146 248,52	146 947,25
RUE PREVOT D'AUGIER SETE	821847373		-241,00
203 RUE DES CAMOIN	822267555	4 906 936,11	204 485,88
GAUDRADE PUGET SUR ARGENS	821662806	131 329,73	-122 931,77
ZAC OVALIE MONTPELLIER	822679213	2 979 870,10	248 993,25
SALETTES MANSET CASTANET TOLOSANS	823273099	1 822 540,99	53 910,46
105 ROUTE DE LYON AVIGNON	823340831	200 421,99	- 5980,09

FERDINAND DE LESSEPS AIX	823828561	192 570,21	13 849,84
MONTEE SAINT ROCH COGOLIN	824061394	2 028 735,01	12 787,47
CAP MER LATTES	824459049		-201,00
RUE DHUODA NIMES	824452106	22 458,33	-88 214,05
CAMP LOUNG LA SALVETAT ST GILLES	825014756	6 115 362,00	223 481,80
ST BARNABE 13004	822586137	0	0
IMPASSE DES SALVIAS CASTELNAU	827681909		-42 764,58
DOMAISON FRERES	463800565	710 201,38	-8 339,29
IMPASSE DE LA CHARBONNIERE TOULOUSE	828893354		-81 673,07
RUE DES JARDINS OULLINS	829107572	94 011,33	-104,18
CHARLES DE GAULLE LE PONTET	829718345	1 968 350,34	20 455,91
216 AVENUE DE LODEVE MONTPELLIER	829718410	344 246,29	-62 965,69
AV DU 8 MAI 1945 LA CRAU	829948421		-99 606,10
69 RUE LIANDIER MARSEILLE	829948397	207 813,33	2 006,59
IMPASSE DES VIOLETTES CUGNAUX	830105177		-220,00
AVENUE RAYNAUD SIX FOURS	832046460		-29 417,54
HENRI BARBUSSE LA SEYNE SUR MER	831304803		-85 880,10
SNC AVENUE GREGORY PERPIGNAN	831881131	2 418 194,49	240 716,81
FREDERIC MISTRAL ISTRES	832046577		-80 945,09
AVENUE JEAN MOULIN VITROLLES	832877328	90 731,29	-62 660,51
BOULEVARD GUEY MARSEILLE	832907067	99 006,60	-257,98
AVENUE GENERAL DE GAULLE AGDE	834070690		-182,00
RUE LOUIS PLANA TOULOUSE	834046831		-76 362,98
AV GENERAL LECLERC VILLENEUVE LES AVIGNON	834139362		-51 199,14
AVENUE DE GASCOGNE TOURNEFEUILLE	834070575	132 536,27	-104 614,24
RUE DU STADE CUGNAUX	837702745		-12 413,90
AVENUE DE NICE GARDANNE 4	837690700		-76 312,68
RUE RAPHAEL PONSON MARSEILLE	837700889		0
RUE DE LA CREDENCE MARSEILLE	837683507		-85 732,83
CHEMIN DES MOUISSEQUES LA SEYNE SUR MER	837701259		-12 957,12
AVENUE ARISTIDE BRIAND TOULOUSE	837684075		-43 307,32
AVENUE VINCENT PICAREAU- SIX FOURS LES PLAGES	839835899		-55 955,91
DOMAINE D'OPPIDA LA CLAUVADE CUERS	839842465		-68 143,62

AVENUE JOSEPH GASQUET 2 TOULON	839833654		-55 141,37
AVENUE DES ALLIES ROQUEVAIRE	841048085		-54 469,94
AMARYLLIS BD DES FAUVETTES	843513714		0
AVENUE DES SOUSPIROUS AVIGNON	843513342		-28 223,65
RUE JEAN BOUIN MARTIGUES	843620709		-8 750,00
80 RUE ANTONIN PERRIN VILLEURBANNE	843829573		-380,00
ALLEE DU BON ACCUEIL MONTPELLIER	843892837		-2 900,00
3347 ROUTE DE STRASBOURG RILLIEUX LA PAPE	843886433		- 2 960,00
CHEMIN DU MARBRE NOIR AIX EN PROVENCE	843612623		0

SITUATION ET ACTIVITE DES SOCIETES DU GROUPE

L'ensemble des filiales du groupe URBAT a une activité dans le secteur de l'immobilier.

1. Société marchand de biens

NOM	ACTIVITE
URBAT & CIE	<p>La société exerce l'activité de marchand de biens. Dans le cadre de son objet social, elle prend des participations minoritaires (1 part) dans chaque société de construction vente constituée par la société URBAT PROMOTION SAS.</p> <p>La société va servir à développer deux futures opérations immobilières :</p> <ul style="list-style-type: none"> - LA CLEF DE SOL II / AVENUE DE GASCOGNE 2 : <p>Il s'agit d'une opération de 40 logements (dont 12 sociaux) située dans la commune de Tournefeuille. Un permis de construire a été obtenu en date du 11/10/2018 au profit d'URBAT PROMOTION et transféré à la SNC en date du 14/01/2019.</p> <p>L'acquisition foncière a été faite le 24/01/2019.</p> <p>La commercialisation de l'opération a été lancée en février 2019.</p> <p>Les logements sociaux ont été réservés par 3F OCCITANIE le 27/12/2018.</p> <ul style="list-style-type: none"> - SAINT PRIEST : <p>Il s'agit d'une opération de 37 logements située dans la commune de Saint Priest.</p> <p>Un contrat de promotion immobilière, sous conditions résolutoires, a été signé le 16/07/2019 avec la Foncière RU.</p>

L

	<p>Un permis de construire a été obtenu en date du 30/10/2018 au profit de la SNC. Un PCM doit être déposé pour modifier le bâtiment B à la suite du déplacement du local OM.</p> <p>La totalité des 37 logements ont été réservés par l'ASSOCIATION FONCIÈRE LOGEMENT en date du 03/07/2017.</p>
--	---

2. Société de holding

NOM	ACTIVITE
UP IMMO GESTION	<p>Créée à la fin de l'exercice 2015, la société exerce plusieurs activités dont l'activité de marchand de biens ; l'étude et la réalisation de programmes immobiliers ainsi que la vente et la gestion administrative et technique de ceux-ci, en ayant la possibilité d'accepter la gérance desdits programmes ; L'animation de filiales et la réalisation de prestations de services à ces dernières.</p> <p>A fin 2018, le résultat comptable est de 1 618 k€ euros contre -9 k€ au titre de l'exercice précédent.</p>

3. sociétés de construction vente

La société détient un nombre significatif de sociétés civiles de construction vente portant des programmes de promotion.

3.1 Les sociétés portant un programme de constructions de logements

Sont exposés ci-après les sociétés civiles de construction-vente portant des programmes de logements.

Sont citées pour mémoire les sociétés portant un programme ancien déjà livré ou portant un programme à venir mais n'ayant développé aucun chiffre d'affaires ou de résultat au titre de l'exercice.

Nom des sociétés	Activité
72 BD MIREILLE LAUZE - Marseille	La conformité pour ce projet a été délivrée le 27/05/2011. La SCCV a été assignée par le syndicat des copropriétaires.
LA TOUR SAINTE - Marseille	Le programme a été achevé au cours de l'exercice 2010. Plusieurs assignations sont en cours sur ce programme.
LE CLOS DE LA GRANIERE	La conformité pour ce projet a été délivrée le 18/02/2011. La SCCV a été assigné par un copropriétaire suite à des réparations insatisfaisantes de la DO.
LES HAUTS DE LA BLANCARDE - Marseille	Opération achevée. Il reste un stationnement en stock.
LOTS 20 ET 21 MALBOSC (MONTPELLIER)	Les travaux de reconstruction suite au sinistre ont débuté en 2010, la compagnie d'assurance est tenue dans le cadre

	<p>de la garantie dommage ouvrage de financer le coût de la démolition-reconstruction. Depuis, l'opération a été achevée et livrée.</p> <p>La conformité a été obtenue le 18/01/2013.</p> <p>Concernant les préjudices immatériels, l'ensemble des acquéreurs ont été indemnisés.</p> <p>Il reste uniquement deux acquéreurs qui ont fait appel de la décision du Tribunal ayant prononcé la résolution de la vente qu'ils avaient sollicité.</p> <p>La SCCV a assigné l'ensemble des responsables en vue de voir réparer le préjudice immatériel mais ce contentieux est suspendu aux décisions relatives au préjudice matériel.</p> <p>En effet, un contentieux est en cours pour déterminer le préjudice matériel.</p>
PRES D'ARENES 1 ET 2 (MONTPELLIER)	<p>Conformité partielle (bâtiments C et D).</p> <p>Contentieux en cours notamment avec le syndicat de copropriété et un copropriétaire.</p>
SAINT GABRIEL	<p>Les deux derniers lots ont été vendus en 2018.</p> <p>La SCCV a été assignée par les Etablissements Sephadis Mathieu (expertise judiciaire en cours) et par le liquidateur de SOGEBAT.</p>
VILLAGE ESCALQUENS 1 ET 2	<p>Conformité tacite.</p> <p>Tous les logements sont actés et livrés.</p>
LES JARDINS DE LA LIRONDE (MONTPELLIER)	<p>Opération achevée. Divers contentieux en cours.</p>
TREVILLE 1, 2 ET 3 (FROUZINS)	<p>Il reste 1 parking en stock (n° 33). Une des copropriétaires a fait part de son intérêt pour acquérir ce stationnement.</p> <p>La conformité a été délivrée sur les tranches 1 et 2 en juin 2012 et sur la tranche 3 en octobre 2014.</p> <p>Jugement en cours d'exécution concernant les fissures apparues sur l'enduit des façades et sur la structure des bâtiments G et H.</p>
BOULEVARD SAINT JEAN - Marseille	<p>Le dernier local commercial a été vendu en 2018.</p>
JARDINS D'ESPAGNE 1 ET 2 (PERPIGNAN)	<p>Il reste un garage en stock (n°35) et 8 parkings extérieurs.</p> <p>Opération achevée.</p> <p>PCM de régularisation pour conformité à déposer.</p>
JARDINS D'ESPAGNE 3 (LE MAS) (PERPIGNAN)	<p>Il s'agit de la tranche 3 du programme.</p> <p>La conformité a été délivrée sur cette tranche en date du 22/11/2017.</p> <p>Il reste 3 parkings extérieurs en stock.</p>
LE CLOS SAINT BARNABE (CASTELNAU-LE-LEZ)	<p>La conformité a été obtenue le 22/01/2015.</p> <p>Il reste 1 commerce en stock.</p> <p>Contentieux en cours.</p>
JARDINS MONTOLIVET – Marseille	<p>La DAT a été réalisée le 19/10/12.</p> <p>La SCCV a été assignée par le syndicat des propriétaires.</p>
AVENUE DE LA CROIX ROUGE - Marseille	<p>Conformité obtenue le 05/06/15.</p> <p>Contentieux en cours.</p>
ESSENCIA - Marseille	<p>Conformité obtenue. Contentieux en cours avec l'entreprise STPCL.</p>

COTEAUX ALBERA 1, 2 ET 3 (PERPIGNAN)	<p>Il s'agit d'un programme de 84 logements à Perpignan scindé en 3 tranches. Les travaux des 3 tranches ont été achevés. La DAT totale a été faite en date du 30/06/2017. Un refus de conformité nous a été adressé par la Mairie de Perpignan en date du 01/12/2017. PCM de régularisation pour conformité à déposer. Sur la tranche 1 de l'opération (48 collectifs), il reste 1 lot en stock (bureau URBAT).</p>
LES TERRASSES DE L'HIPPODROME - Marseille	<p>La conformité de cette opération a été obtenue. Expertise en cours pour la conformité d'une place de stationnement.</p>
AVENUE DE FRONTON - LE COTTAGE (TOULOUSE)	<p>La conformité a été obtenue le 08/10/2014. Le dernier lot de l'opération a été acté le 28/02/2019.</p>
VILLA MERMOZ (MONTPELLIER)	<p>La conformité a été délivrée le 20/11/2014. Une expertise judiciaire à la diligence du Syndicat des copropriétaires est en cours. Tous les logements sont actés et livrés.</p>
LE CLOS FLEURI (LUNEL)	<p>Il s'agit d'un programme de 23 villas sur la commune de LUNEL. Toutes les villas ont été vendues et livrées. Les travaux sont terminés. DAT fait le 22/05/2018. Conformité obtenue le 24/09/2018.</p>
LE MAS D'INGRIL (FRONTIGNAN)	<p>Conformité obtenue le 10/05/2017. Tous les logements sont actés et livrés.</p>
LES COTEAUX DU PAS REDON - Cuers	<p>La conformité a été obtenue le 25/11/2015. Contentieux en cours.</p>
LE VALLON DES CAILLOLS - Marseille	<p>DAT totale faite le 27/05/15. Conformité obtenue. Contentieux en cours concernant la production d'ECS.</p>
LES RESTANQUES - rousset	<p>La DAT totale a été faite le 10/01/2014. Conformité obtenue.</p>
RUE LEON TOLSTOI 1 (TOULOUSE)	<p>Les travaux sont achevés. La DAT a été faite le 30/06/2017. Conformité tacite. Tous les logements sont actés et livrés.</p>
RUE LEON TOLSTOI 2 (TOULOUSE)	<p>Les travaux sont achevés. La DAT a été faite le 30/09/2017. Conformité obtenue le 01/10/2018. Il reste 2 parkings extérieurs à la vente.</p>
DOMAINE DE GASCOGNE (TOULOUSE)	<p>Il s'agit d'une opération de 136 logements en tranches. Les travaux sont terminés. La DAT globale a été faite le 17/09/2018. Conformité obtenue le 13/03/2019. Commercialement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tranche 1 : Tous les lots sont actés et livrés, - Tranche 2 : Il reste 1 lot à acter (ancien logement témoin pour la 3ème tranche), - Tranche 3 : Il reste 3 lots à acter et 1 lot à réserver.
CAP SEYNE – La Seyne sur mer	<p>La conformité a été obtenue.</p>
CLOS BOLMON – Châteauneuf les Martigues	<p>La conformité a été obtenue.</p>
COTE SUD - Avignon	<p>La conformité a été obtenue.</p>

AVENUE JULES JULIEN - CŒUR ST AGNE (TOULOUSE)	La DAT a été faite en date du 30/04/2016. Les derniers lots de l'opérations ont été actés le 01/03/2019.
VIA DOMITIA (CASTELNAU-LE-LEZ)	Conformité obtenue le 21/06/2017. Il reste 5 parkings en stock et 1 garage à acter.
AVENUE MARCEAU - Toulon	Conformité obtenue le 9/03/2015.
PARVIS DES OLIVIERS - Nîmes	Tous les lots sont vendus et livrés.
RUE REGUELONGUE - VILLA ST SIMON (TOULOUSE)	La DAT a été réalisée en date du 31/08/2016. Les derniers lots de l'opérations ont été actés le 11/03/2019.
AV MARCEL DELPRAT - Marseille	DAT totale au 30/06/2016. Tous les lots sont vendus Contentieux en cours avec un voisin.
L'ENVOL (CORNEBARRIEU)	Les travaux sont terminés. La DAT a été faite en date du 05/09/2018. Il reste 1 appartement à acter ainsi qu'1 parking extérieur et 2 parkings en sous-sol à la vente.
CHATEAUBANNE 3 – La Seyne sur mer	La DAT a été faite le 30/09/17. Tous les lots sont vendus.
BD DU COMMANDEUR - Marseille	Il s'agit d'un projet de 101 logements à Marseille en co-promotion avec OGIC. Tous les logements sont livrés. Obtention conformité en cours.
BOULEVARD VAUBAN - Marseille	Il s'agit d'un projet de 44 logements à Marseille. Le permis de construire obtenu en avril 2013 et ayant fait l'objet de plusieurs recours a été annulé. L'opération a été abandonnée.
LE ROYAL (MONTPELLIER)	Il s'agit d'une opération de 77 logements à Montpellier. Les travaux sont achevés. La DAT a été faite en date du 30/04/2016. Il reste 2 parkings à acter.
LE ROYAL II (MONTPELLIER)	La DAT a été faite en date du 30/06/2017. Tous les logements sont actés et livrés.
COTE 7 EME-Marseille	Opération de 48 logements. Conformité obtenue.
SIX FOURS VILLAGE – six fours	Conformité obtenue. Tous les lots sont vendus.
LE VERGER RIMBAUD (MONTPELLIER)	La conformité a été obtenue le 16/09/2016. Il reste que des logements de type PLS : 1 lot en stock et 4 lots à acter.
LE PLAN DU REDON - Cuers	Conformité obtenue. Tous les lots sont vendus.
COTE VILLAGE (SAINT CYPRIEN)	La DAT a été faite au 31/03/2016. Conformité tacite. Il reste 2 parkings et 1 garage en stock.

LE ROYAL III – SAINT LAZARE FONCIER (MONTPELLIER)	Il s'agit d'une opération de 24 logements et d'un commerce à Montpellier. Les travaux sont en cours (cloisons achevées) pour une livraison prévue en mai.
LES REMPARTS ST MICHEL - Avignon	Il reste 3 locaux commerciaux à vendre. Conformité obtenue.
LE CLOS DES AVANTS MONTS (MONTPELLIER)	La DAT a été faite en date du 31/10/2017. Conformité obtenue le 17/09/2018. Il reste 1 garage à acter.
LA VILLA DES CIGALES – FRONTIGNAN LA PEYRADE	Conformité obtenue le 19/09/2016. Tous les logements sont actés et livrés.
LE CIGALON - Gardanne	Tous les lots sont vendus. Conformité obtenue.
LES HAUTS DU PARC (MONTPELLIER)	La DAT a été faite en date du 30/09/2016. Suite à quelques modifications du projet, un PCM de régularisation a été déposé et obtenu le 27/11/2017. Tous les logements sont actés et livrés.
LES JARDINS DU METRO (TOULOUSE)	Conformité obtenue le 22/08/2018. Tous les logements sont actés et livrés.
CARRE ST JEAN - Toulon	Conformité obtenue. Tous les lots sont vendus.
LES TERRASSES DE RIMBAUD - Istres	La DAT a été faite le 31/12/2017. Tous les lots sont actés.
AVENUE GEORGES FRECHE (CASTELNAU-LE-LEZ)	Conformité obtenue le 11/12/2017. Il reste 1 box à la vente.
PORTE DU SUD (LATTES)	Conformité obtenue le 03/10/2017. Tous les lots sont actés et livrés.
BOULEVARD DU 11 NOVEMBRE - Toulon	La DAT a été faite le 31/12/2017. Tous les lots sont vendus.
53 BD MARIUS RICHARD MARSEILLE	Il s'agit d'un projet de 43 logements à Marseille. Le permis de construire a été obtenu le 09/04/2015 mais a fait l'objet de plusieurs recours qui empêchent la commercialisation du programme à ce stade. Contentieux au conseil d'Etat en cours.
LE PLAN DU CASTELLET	Il s'agit d'un projet d'aménagement de ZAC et de construction de 344 logements et 3 commerces. Le terrain de la zone A a été acquis le 28/07/2016. Ouverture de chantier de la zone A en décembre 2016. 210 actes signés (dont une vente en bloc Var Habitat de 75 logements). Le terrain de la zone B a été acquis le 10/10/2017. 113 actes signés (dont une vente en bloc Var Habitat de 53 logements). Au 31/12/2018, les livraisons n'ont pas débuté sur la zone A et le chantier est en cours sur la zone B (partie villas et bât EF)
MONTFAVET CLOS DE LA JARRETIERE	Il s'agit d'un projet de 41 villas à Avignon. Tous les logements sont vendus et livrés.

<p>45 BOULEVARD GILLIBERT MARSEILLE</p>	<p>Il s'agit d'un projet de 32 logements à Marseille. Le permis de construire a été obtenu le 07/08/2015 mais a fait l'objet de plusieurs recours. La commercialisation qui avait été lancée en octobre 2015 a été suspendue. L'acquisition foncière est prévue au mois de janvier 2019. La mise en commercialisation a redémarré le 12/10/2018. Au 31/12/2018, 15 logements libres sont réservés. 11 lots sur le Bâtiment A et 4 lots sur le bâtiment B.</p>
<p>20 RUE ALFRED DE MUSSET TOULON</p>	<p>Il s'agit d'un projet de 23 logements à Toulon. Un permis de construire a été obtenu le 13/09/2010 mais a fait l'objet de plusieurs recours. Un nouveau permis de construire a été délivré le 03/03/2016 et a fait l'objet de plusieurs recours. À la suite de l'audience du 16/10/2018, le PC a été annulé. Un pourvoi au conseil d'Etat a été formé au mois de janvier 2019.</p>
<p>ST EXUPERY LA SEYNE SUR MER</p>	<p>Il s'agit d'un projet de 140 logements à la Seyne sur Mer. 120 actes sont signés sur les tranches 1 et 2 au 31/12/2018. La liquidation judiciaire de l'entreprise de GO au mois de 07/2018 a fortement perturbé l'avancement du chantier. Au 31/12/18 les bâtiments A et B sont livrés.</p>
<p>AVENUE DES AIGUIERS SOLLIES- PONT</p>	<p>Il s'agit d'une vente en bloc de logement social. la DAT a été faite le 30/11/2017.</p>
<p>NOUVELLE VAGUE LES ANGLES</p>	<p>Il s'agit d'un projet de 48 logements. Tous les lots sont livrés et vendus.</p>
<p>AVENUE WILLAM BOOTH MARSEILLE</p>	<p>Il s'agit d'une opération de 99 logements. 94 lots sont vendus au 31/12/18. La livraison aura lieu au 1^{er} semestre 2019.</p>
<p>TOULOUSE CHEMIN DE SAINT AMAND (TOULOUSE)</p>	<p>Il s'agit d'une opération de 30 logements à Toulouse. Les travaux sont en cours (milieu du GO) pour une livraison prévisionnelle au 4^{ème} trimestre 2019. Il reste 9 appartements à acter et 2 appartements à la vente.</p>
<p>L'AMIRAUTE – FRONTIGNAN ZAC DES PIELLES LOT6AB (FRONTIGNAN)</p>	<p>Conformité obtenue le 12/07/2018. Il reste 1 logement à acter et 1 parking extérieur à la vente.</p>
<p>ARCHEA RESIDENCE – 139 CHEMIN DE CROIX BENITE (TOULOUSE)</p>	<p>Il s'agit d'une opération de 59 logements à Toulouse. Les travaux sont terminés. La DAT a été faite au 11/07/2018. Tous les lots sont actés et livrés.</p>

<p>CROIX DE LAVIT (MONTPELLIER)</p>	<p>Il s'agit d'une opération de 49 logements à Montpellier. Les travaux sont en cours (Terrassement pour fondations en cours), pour une livraison prévue au 4^{ème} trimestre 2020. Il reste 4 appartements à acter ainsi que 13 appartements et 2 parkings en sous-sol à la vente</p>
<p>CHEMIN PUJIBET (TOULOUSE)</p>	<p>Conformité obtenue le 21/03/2019. Il reste 1 appartement à acter (prix maîtrisé) et 1 appartement à la vente (pm).</p>
<p>LE DOMAINE DES BOUISSETTES (MONTPELLIER)</p>	<p>La DAT de l'opération a été faite en date du 11/07/2018. Il reste 1 appartement à acter et 1 parking en sous-sol à la vente.</p>
<p>RUE DE LA REPUBLIQUE (SIX FOURS)</p>	<p>Il s'agit d'une opération de 30 logements et d'un local pour la commune. L'acquisition foncière a été faite le 03/10/2016. Le début des travaux a été perturbé par la démolition d'un poste transformateur situé sur notre terrain. 26 lots sont signés.</p>
<p>FAUBOURG 108 – RUE MARIUS BERLIET (LYON)</p>	<p>Il s'agit d'une opération de 39 logements et 1 commerce située dans la ville de Lyon. Les travaux sont en cours (cloisons achevées) pour une livraison prévisionnelle au 2^{ème} trimestre 2019. Il reste 1 parking en sous-sol à la vente.</p>
<p>BOULEVARD PRAT (ISTRES)</p>	<p>Il s'agit d'une opération de 60 logements. L'acquisition foncière a été faite le 27/10/2016. Les travaux sont en cours. Le chantier a pris du retard en raison du débord de fondations d'une maison voisine. 59 lots sont signés, il reste 1 réservation à acter.</p>
<p>RUE PROFESSEUR TEDENAT (MONTPELLIER)</p>	<p>Il s'agit d'une opération de 67 logements située dans la commune de Montpellier. Le permis a été obtenu le 22/02/2016 et fait l'objet de recours contentieux. Un protocole transactionnel a été signé avec les requérants et un PCM a été obtenu le 19/06/2018 afin de tenir compte de leurs différentes demandes. L'acquisition foncière a été faite le 30/10/2018. Le bâtiment social (12 logements) a été réservé par ERILIA le 23/12/2015. Sur les 55 logements libres, 38 sont réservés. Le dépôt de pièces est prévu dans le courant du 2^{ème} trimestre 2019.</p>
<p>PARC ELYSEE – LOISIRS 113 (CASTELNAU-LE-LEZ)</p>	<p>Il s'agit d'une opération de 212 logements à Castelnaud-Le-Lez. Le permis a été obtenu en décembre 2014. Ce programme a été divisé en 4 tranches. Les travaux de la 1^{ère} tranche (bâts C & D) et de la 2nd tranche (bât B) sont achevés. La DAT a été faite en date du 28/12/2017.</p>

	<p>Tranche 1 : Il reste 1 appartement à acter ainsi qu'1 parking à la vente.</p> <p>Tranche 2 : Tous les logements sont actés et livrés.</p> <p>Les travaux de la 3^{ème} tranche (bât E) sont également achevés.</p> <p>Sur cette tranche, il reste 1 appartement à acter et 1 appartement à la vente.</p> <p>La 4^{ème} tranche de l'opération a été scindée en deux parties :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tranche 4a (bât A) : PROMOLOGIS a acté les 33 logements sociaux en date du 18/10/2017. Les travaux sont en cours (hors d'air), pour une livraison prévisionnelle au 2^{ème} trimestre 2019. - Tranche 4b (bât F) : Les travaux sont en cours (cloisons achevées) pour également une livraison prévisionnelle au 2^{ème} trimestre 2019. <p>Il reste 11 appartements à acter et 4 appartements à la vente.</p>
LES VILLAS DES 7 LACS – RUE DE LACHE (BEAUZELLE)	<p>Les travaux sont terminés. La DAT a été faite en date du 17/07/2018.</p> <p>Tous les lots sont actés et livrés.</p>
LES JARDINS DU CARMEL – RUE PREVOT D'AUGIER (SETE)	<p>Il s'agit d'une opération de 131 logements située dans la ville de Sète. Ce programme a été divisé en 2 tranches.</p> <p>Le permis a été obtenu le 27/05/2016 et fait l'objet de 16 recours gracieux. 12 requérants ont souhaité poursuivre en exerçant un recours contentieux. Le jugement du TA de Montpellier en date du 06/12/2018 a rejeté les requérants.</p> <p>L'acquisition du foncier est prévue dans le courant du mois d'avril 2019.</p> <p>Le bâtiment B (social) a été réservé par l'OPH de Sète le 29/03/2016.</p>
RUE DES CAMOINS (MARSEILLE)	<p>Il s'agit d'une opération de 44 logements. L'acquisition foncière a été faite le 31/01/2017. Les travaux sont en cours. Tous les lots sont actés.</p>
GAUDRADE (PUGET SUR ARGENS)	<p>Il s'agit d'une opération sur laquelle 2 PC ont été déposés.</p> <p>Le PC1 comprend 50 logements collectifs et 3 villas. Le PC2 comprend 4 villas. Le PC2 a été délivré le 27/12/16, le PC1 a été délivré le 16/11/17. Un contrat de réservation a été signé avec Erilia pour une vente en bloc de 14 logements. Le lancement commercial des logements en accession libre a démarré le 22/02/2018. Les travaux sont en cours depuis le 07/11/2018. 43 lots sont réservés dont 28 sont signés au 31/12/2018.</p>
OVALIE (MONTPELLIER)	<p>Il s'agit d'une opération de 64 logements, sur 3 bâtiments, située dans la commune de Montpellier.</p> <p>Le dépôt de pièces a été effectué en date du 05/01/2018.</p>

	<p>Les travaux sont en cours (hors d'eau) pour des livraisons prévisionnelles au 3^{ème} et 4^{ème} trimestre 2019.</p> <p>Il reste 2 appartements à acter ainsi que 5 parkings en sous-sol et 1 box.</p>
TERRA CASTANEA (CASTANET TOLOSAN)	<p>Il s'agit d'une opération de 101 logements située à Castanet Tolosan.</p> <p>Cette opération est scindée en deux tranches.</p> <p>La 1^{ère} tranche est constituée de 57 logements dont 19 sociaux.</p> <p>Les travaux sont en cours (hors d'eau) pour une livraison prévisionnelle au 3^{ème} trimestre 2019.</p> <p>Il reste 11 appartements à acter et 3 appartements à la vente ainsi que 4 parkings en sous-sol.</p> <p>La 2nd tranche de l'opération, constituée de 44 logements libres, a été lancée commercialement en mars 2018.</p> <p>Le dépôt de pièces est prévu dans le courant du mois d'avril 2019.</p>
105 ROUTE DE LYON (AVIGNON)	<p>Il s'agit d'une opération de 39 logements à Avignon.</p> <p>Lancement des travaux au 01/02/2018.</p> <p>Tous les lots sont réservés et 34 sont actés.</p>
FERDINAND DE LESSEPS (AIX)	<p>Il s'agit d'une opération de 103 logements, un garage automobile remis en dation et 2 locaux commerciaux. Le permis a été obtenu le 21/10/2016. Lancement commercial de la tranche 1 (bât A) en novembre 2016, 100% réservé.</p> <p>Les travaux sont en cours depuis le 23/05/2018. Les travaux de la seconde tranche ne pourront débuter qu'une fois le garage sera livré sur la 1^{ère} tranche. Les travaux des 2 tranches seront réalisées successivement.</p> <p>Au 31/12/18, 34 lots sont vendus sur le bâtiment A.</p>
MONTEE SAINT ROCH (COGOLIN)	<p>Il s'agit d'une opération de 33 logements. Ouverture du chantier en août 2017.</p> <p>32 lots sont réservés dont 28 actés.</p> <p>Les travaux sont en cours.</p>
CAP MER (LATTES)	<p>Il s'agit d'une opération de 33 logements située à LATTES.</p> <p>Le permis a été obtenu le 23/11/2016 et fait l'objet de recours contentieux.</p> <p>Les logements sociaux ont été réservés par ACM HABITAT le 23/12/2016.</p> <p>La commercialisation de l'opération a été mise en stand-by.</p>
RUE DHUODA (NIMES)	<p>Il s'agit d'une opération de 89 logements. Le permis de construire a été obtenu le 24/11/16 mais a fait l'objet de plusieurs recours gracieux et contentieux qui sont désormais levés. Les travaux sont en cours et 8 logements sont vendus au 31/12/18.</p>

CAMP LOUNG (SALVETAT SAINT GILLES)	<p>Il s'agit d'une opération de 66 logements située dans la ville de La Salvetat Saint Gilles.</p> <p>Ce programme comprend 46 villas (dont 10 sociaux) et 20 appartements (dont 10 sociaux).</p> <p>Les travaux sont en cours (hors d'eau à cloisons achevées selon les logements), pour des livraisons prévisionnelles prévues entre le 2^{ème} et 4^{ème} trimestre 2019.</p> <p>Il reste 1 villa et 5 appartements à acter ainsi que 4 appartements à la vente.</p>
SAINT BARNABE (MARSEILLE)	<p>Il s'agit d'un projet de 96 logements à Marseille en co-promotion avec PRAGMA. Le permis de construire a été délivré le 03/02/17. Il a fait l'objet de plusieurs recours gracieux et contentieux. Le lancement commercial n'a pas été effectué. AU 31/12/18 un recours contentieux est toujours en cours.</p>
EXCELLENCE SALVIA (CASTELNAU LE LEZ)	<p>Il s'agit d'une opération de 33 logements (dont 9 sociaux) située à Castelnau-le-Lez. Le permis a été obtenu le 03/01/2017 et fait l'objet de recours contentieux. Des protocoles transactionnels ont été signés avec les différents requérants afin de lever les recours.</p> <p>L'acquisition foncière a été faite le 28/09/2018.</p> <p>Les logements sociaux ont été réservés par PATRIMOINE le 19/12/2016.</p> <p>Le dépôt de pièces est prévu au 2^{ème} trimestre 2019.</p>
DOMAISON FRERES	<p>Il s'agit d'une opération de 104 logements et 18 commerces/bureaux située à Montpellier.</p> <p>Les travaux sont en cours (plancher haut du rdc), pour des livraisons prévisionnelles au 1^{er} et 2^{ème} trimestre 2020</p> <p>Il reste 12 appartements à acter et 15 commerces/bureaux à la vente.</p>
IMPASSE DE LA CHARBONNIERE TOULOUSE	<p>Il s'agit d'une opération de 37 logements située à Toulouse.</p> <p>Les travaux sont en cours (terrassment pour fondations en cours), pour une livraison prévisionnelle au 3^{ème} trimestre 2020.</p> <p>Il reste 17 appartements à acter et 16 appartements à la vente.</p>
RUE DES JARDINS OULLINS	<p>Il s'agit d'une opération de 26 logements (dont 2 PLS) située dans la commune d'Oullins.</p> <p>Les travaux sont en cours (terrassment pour fondations en cours), pour une livraison prévisionnelle au 2^{ème} trimestre 2020.</p> <p>Il reste 2 appartements à acter et 2 appartements à la vente (PLS).</p>

CHARLES DE GAULLE LE PONTET	<p>Il s'agit d'une opération de 50 logements. Ouverture de chantier en décembre 2017.</p> <p>La vente en bloc de 25 logements sociaux à DOMICIL a été signée. 15 lots en accession libre sont réservés. 36 logements sont actés. Il reste 10 lots en stock.</p>
216 AVENUE DE LODEVE MONTPELLIER	<p>Il s'agit d'une opération de 83 logements libres située à Montpellier.</p> <p>Les travaux sont en cours (fondations terminées), pour une livraison prévisionnelle au 2^{ème} trimestre 2020.</p> <p>Il reste 17 appartements à acter et 4 appartements à la vente.</p>
AV DU 8 MAI 1945 LA CRAU	<p>Il s'agit d'une opération de 40 logements. Le permis de construire a été délivré le 20/09/2017. L'acquisition foncière a été réalisée les 21 et 22 décembre 2017. Un contrat de réservation pour une vente en bloc de 20 logements sociaux a été signé avec Var Habitat. L'appel d'offre est en cours de négociation au 31/12/18.</p>
69 RUE LIANDIER MARSEILLE	<p>Il s'agit d'une opération de 28 logements. Le permis de construire a été obtenu le 10/04/2017. L'acquisition foncière a été réalisée le 06/09/2017. 25 lots sont réservés dont 21 actés et les travaux sont en cours.</p>
IMPASSE DES VIOLETTES CUGNAUX	Opération abandonnée.
AVENUE RAYNAUD SIX FOURS	<p>Il s'agit d'une opération de 51 logements. Le permis de construire a été obtenu le 05/05/2017 mais a fait l'objet de deux recours gracieux et contentieux. Au 31/12/18 ces recours sont levés et 25 lots sont réservés dont 16 pour une vente en bloc sociale.</p>
HENRI BARBUSSE LA SEYNE SUR MER	<p>L'acquisition foncière s'est réalisée le 31/10/2017. Nouvelle étude pour consolider l'opération avec celle de Chemin des Mouissèques La Seyne Sur Mer pour effectuer une opération de 77 logements avec un seul niveau de stationnement enterré.</p>
SNC AVENUE GREGORY PERPIGNAN	<p>Il s'agit d'un important programme d'aménagement et de promotion située dans la commune de Perpignan. Un permis d'aménager a été obtenu en date du 12/12/2016 dans le but d'aménager 7 îlots à construire. Ce programme d'aménagement a été scindé en 3 phases.</p> <p>Les travaux d'aménagement de la 1^{ère} phase sont en cours pour une livraison au 2^{ème} trimestre 2019.</p> <p>Cette phase comprend 3 îlots.</p>

	<p>Le 1^{er} îlot développe une opération de 114 logements collectifs et 7 villas. Cette opération est scindée en 4 tranches.</p> <p>Les travaux de la 1^{ère} tranche (bâts E, F et G) et de la 2nd tranche (villas) sont en cours pour des livraisons prévisionnelles au 1^{er} et 2nd trimestre 2020.</p> <p>Sur ces tranches, il reste 22 appartements et 6 villas à acter.</p> <p>La commercialisation de la 3^{ème} tranche (bâts C, D et H) a été lancée en juillet 2018. La 4^{ème} tranche (bât A et B) n'a pas encore été lancée commercialement.</p> <p>Le dépôt de pièces de la 3^{ème} tranche est prévu au début du 2^{ème} trimestre 2019.</p> <p>Le 2^{ème} îlot développe une opération de 48 logements (dont 36 sociaux).</p> <p>Les travaux sont en cours pour les deux bâtiments sociaux (hors d'eau) pour une livraison prévisionnelle au 3^{ème} trimestre 2019.</p> <p>Les travaux du bâtiment des logements libres sont terminés. La DAT de ce bâtiment a été faite au 31/12/2018.</p> <p>Il reste 2 appartements à acter et 1 appartement retiré de la vente (futur local pour l'agence de Perpignan).</p> <p>Enfin, le 3^{ème} îlot développe une opération de 42 logements.</p> <p>Cet îlot a fait l'objet d'un acte de vente au profit de la société IMMO AMEGRIA en date du 01/02/2019.</p>
FREDERIC MISTRAL ISTRES	Opération de 45 logements. Le permis de construire a été transféré le 28/11/2017. Le lancement commercial a été effectué le 23/11/17 et 41 lots sont réservés au 31/12/18. Les travaux de démolition sont terminés et l'INRAP doit réaliser un diagnostic archéologique.
AVENUE JEAN MOULIN VITROLLES	Il s'agit d'une opération de 42 logements. Le permis de construire a été obtenu le 22/09/2017 mais a fait l'objet d'un recours gracieux qui a été levé. Le dépôt de pièces de l'opération a été effectué au 31/12/18 et 24 lots étaient actés. Tous les lots sont réservés.
BOULEVARD GUEY MARSEILLE	Il s'agit d'une opération de 28 logements. Le permis de construire a été obtenu le 02/08/2017 et le terrain a été acquis en 2018. Au 31/12/18, 19 lots sont vendus. Tous les lots sont réservés.
AVENUE GENERAL DE GAULLE AGDE	Il s'agit d'une opération de 29 logements sociaux située dans la commune d'Agde. L'acquisition foncière a été faite le 17/05/2018. Ce programme a été réservé en totalité par PATRIMOINE LANGUEDOCIENNE le 07/11/2017.
RUE LOUIS PLANA TOULOUSE	Il s'agit d'une opération de 22 logements (libres + prix maîtrisés) située à Toulouse. Les travaux sont en cours (fondations terminées), pour une livraison prévisionnelle au 2 ^{ème} trimestre 2020.

	Il reste 5 appartements à acter et 8 appartements à la vente.
AV GENERAL LECLERC VILLENEUVE LES AVIGNON	Il s'agit d'une opération de 33 logements. Le permis de construire a été obtenu le 26/10/17. Le terrain a été acheté le 29/05/2018. Tous les lots sont réservés. Pas de signatures au 31/12/2018.
AVENUE DE GASCOGNE TOURNEFEUILLE	Il s'agit d'un programme de 75 logements, située dans la commune de Tournefeuille. Les travaux sont en cours (terrassment à fondations terminées), pour des livraisons prévisionnelles entre le 2 ^{ème} et 4 ^{ème} trimestre 2020. Il reste 15 appartements à acter et 18 appartements à la vente.
RUE DU STADE CUGNAUX	Il s'agit d'une opération de 30 logements (dont 9 sociaux) située dans la commune de Cugnaux. Un permis de construire a été obtenu en date du 26/10/2017. En raison de diverses difficultés rencontrées sur cette opération (pollution des sols, commercialisation), nous n'avons pas pu respecter l'échéance des promesses de vente. L'acquisition foncière est prévue dans le courant du mois d'avril 2019. Un contrat de réservation pour une vente en bloc de 9 logements sociaux a été signé avec PROMOLOGIS.
AVENUE DE NICE GARDANNE 4	Il s'agit d'une opération de 85 logements. Le permis de construire a été obtenu le 06/12/2017 mais a fait l'objet d'un recours gracieux qui a été levé par le versement d'une indemnité transactionnelle de 160K€. Un contrat de réservation pour une vente en bloc de 26 logements sociaux a été signé avec Var Habitat. Au 31/12/18, 24 lots sont réservés sur la partie libre.
RUE RAPHAEL PONSON MARSEILLE	Il s'agit d'une opération de 66 logements. Le permis de construire a été obtenu le 27/12/2017 et plusieurs recours contentieux ont été reçus.
RUE DE LA CREDENCE MARSEILLE	Il s'agit d'une opération de 31 logements. Le permis de construire a été obtenu le 27/12/2017. En raison de l'existence d'un cahier des charges de lotissement sur une parcelle de notre projet un PCM a été déposé réduisant le nombre de logements à 25.
AVENUE ARISTIDE BRIAND TOULOUSE	Cette société développe deux programmes immobiliers mitoyens avec un sous-sol commun. LE BRIAND 1 : Il s'agit d'une opération de 31 logements (dont 7 prix maîtrisés) située dans la commune de Toulouse. Un permis de construire a été obtenu en date du 12/02/2018 au profit d'URBAT PROMOTION et transféré à la SCCV en date du 14/11/2018. L'acquisition foncière a été faite le 14/12/2018. La commercialisation de l'opération a été lancée en mai 2018. Le dépôt de pièces de l'opération est prévu à la fin du 2 ^{ème} trimestre 2019 après finalisation de l'AO. LE BRIAND II : Il s'agit d'une opération de 12 logements uniquement libres. Un permis de construire a été obtenu en date du 19/09/2018 au profit d'HC et transféré à la SCCV en date du 22/11/2018.

	<p>L'acquisition foncière a été faite le 14/02/2019. La commercialisation de l'opération a été lancée en janvier 2019. Le dépôt de pièces de l'opération est également prévu à la fin du 2^{ème} trimestre 2019 après finalisation de l'AO</p>
<p>80 RUE ANTONIN PERRIN VILLEURBANNE</p>	<p>Il s'agit d'une opération de 29 logements (dont 3 sociaux) située dans la commune de Villeurbanne. Un permis de construire a été obtenu en date du 18/10/2018 au profit d'URBAT PROMOTION et transféré à la SCCV en date du 18/02/2019. L'acquisition foncière est prévue dans le courant du mois d'avril 2019. La commercialisation de l'opération a été lancée en février 2019.</p>
<p>ALLEE DU BON ACCUEIL MONTPELLIER</p>	<p>Il s'agit d'une opération de 38 logements (dont 7 sociaux) située dans la commune de Montpellier. Un permis de construire a été obtenu en date du 25/10/2018 au profit d'URBAT PROMOTION et transféré à la SCCV en date du 21/02/2019. L'acquisition foncière a été faite le 27/03/2019. La commercialisation de l'opération a été lancée en janvier 2019. Le dépôt de pièces de l'opération est prévu à la fin du 3^{ème} trimestre 2019.</p>
<p>3347 ROUTE DE STRASBOURG RILLIEUX LA PAPE</p>	<p>Il s'agit d'une opération de 36 logements libres située dans la commune de Rillieux la Pape. Un permis de construire a été obtenu en date du 23/10/2018 au profit d'URBAT PROMOTION et a fait l'objet de recours contentieux. La commercialisation de l'opération n'a pas encore été lancée.</p>
<p>CHEMIN DES MOUISSEQUES LA SEYNE SUR MER</p>	<p>Une promesse a été signée avec la commune pour ce projet. Nouvelle étude en cours pour consolider l'opération avec celle de Henri Barbusse La Seyne Sur Mer pour un total de 77 logements avec un seul niveau de stationnement enterré et commun.</p>
<p>AVENUE VINCENT PICAREAU SIX FOURS LES PLAGES</p>	<p>Il s'agit d'une opération de 52 logements dont 17 logements sociaux sur la commune de Six Fours les Plages. Un permis de construire a été obtenu en date du 05/05/2017 et est purgé. L'acquisition foncière est prévue dans le courant du mois d'avril 2019. La commercialisation de l'opération est lancée depuis le 04/10/2018. Un contrat de réservation pour une vente en bloc de 17 logements sociaux a été signé avec VAR Habitat le 08/10/2018. 37 logements libres sont réservés au 31/12/2018.</p>
<p>DOMAINE D'OPPIDA LA CLAUVADE CUERS</p>	<p>Il s'agit d'une opération de 70 logements dont 28 sociaux sur la commune de Cuers. Un permis de construire a été obtenu le 16/04/2018 et est purgé. L'acquisition foncière s'est réalisée le 18/09/2018. La mise en commercialisation a démarré le 05/07/2018. Le dépôt de pièces et le lancement des travaux sont prévus courant du mois de mai 2019. Un contrat de réservation pour une vente en bloc de 28 logements sociaux a été signé avec la Sté Grand Delta</p>

	Habitat le 11/06/2018. 33 logements sont réservés au 31/12/2018.
AVENUE JOSEPH GASQUET 2 TOULON	Il s'agit d'une opération de 32 logements libres sur la commune de Toulon. Un permis de construire a été obtenu le 19/02/2018 et est purgé. L'acquisition foncière s'est réalisée le 17/12/2018. La mise en commercialisation a démarré le 31/05/2018. 9 logements libres sont réservés au 31/12/2018. L'AO est en cours de négociation.
AVENUE DES ALLIES ROQUEVAIRE	Il s'agit d'une opération de 42 logements dont 15 sociaux sur la commune de Roquevaire. Un permis de construire a été obtenu le 03/05/2018. L'acquisition foncière s'est réalisée le 20/12/2018. La mise en commercialisation a démarré le 20/09/2018. Un contrat de réservation pour une vente en bloc de 15 logements sociaux a été signé avec UNICIL le 27/09/2018. 22 logements sont réservés au 31/12/2018.
AMARYLLIS	Il s'agit d'une opération de 139 logements sur le PC2 et 149 logements sur le PC1. Le PC sur le lot 2 a été obtenu le 28/05/2018 et sur le lot 1 le 25/07/2018. Recours reçu contre les 2 permis de construire. La mise en commercialisation n'a pas démarré.
AVENUE DES SOUSPIROUS AVIGNON	Il s'agit d'une opération de 139 logements libres sur la commune d'Avignon. Un permis de construire a été obtenu le 13/07/2018 et est purgé. L'acquisition foncière est prévue au mois de juin 2019. La mise en commercialisation a démarré au mois d'octobre 2018. 9 logements libres sont réservés au 31/12/2018. Le démarrage des travaux est prévu en septembre 2019.
RUE JEAN BOUIN MARTIGUES	Il s'agit d'une opération de 54 logements dont 10 sociaux sur la commune de Martigues. Un permis de construire a été obtenu le 19/09/2018 et est purgé. Un contrat de réservation pour une vente en bloc de 10 logements sociaux a été signé avec la Sté Grand Delta Habitat le 12/07/2018. La mise en commercialisation est prévue courant du mois de janvier 2019.
CHEMIN DU MARBRE NOIR AIX EN PROVENCE	Il s'agit d'une opération de 23 logements libres sur la commune d'Aix en Provence. Le permis de construire a été délivré le 25/09/2018. A la suite de deux recours gracieux, la mairie a engagé une procédure contradictoire préalable au retrait du PC lié à une problématique d'accès reçu le 10/12/2018. Le PC a fait l'objet d'un retrait par la Mairie le 21/12/2018.

3.2 Les sociétés portant un programme de constructions de bureaux

NOM	ACTIVITE
OXYGENE - MONTPELLIER	Cette opération est achevée depuis le 3ème trimestre 2012. La conformité a été obtenue le 01/10/2013. Tous les lots sont livrés et actés.
ESPACE CONCORDE	Cette opération est achevée. Contentieux en cours.

ENDETTEMENT

Le total des dettes de l'exercice s'élève à 215.234 k€ au 31 décembre 2018 ; il était à 186.175 K€ au 31 décembre 2017 :

- Les dettes financières s'élèvent à 30.105k€ (il s'agit des utilisations de crédit d'accompagnement consentis aux programmes), elles s'élevaient à 22.970 k€ au 31 décembre 2017.
- Le montant des autres dettes s'élève à 152.920 k€ contre 132.814 K€ au titre de l'exercice précédent. Les produits constatés d'avance et les dettes fiscales sont en forte hausse sur l'exercice.
- Le montant des dettes fournisseurs et comptes rattachés est de 32.209 k€ contre 30.391 K€ au titre de l'exercice 2017.

EXPOSITION AUX RISQUES

Le Groupe a identifié, à ce jour, les facteurs de risque qui peuvent influencer sensiblement, 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 plus exposé à une dégradation de l'environnement conjoncturel de l'immobilier d'habitation en France.

Risque foncier

Le développement de programmes est dépendant de l'offre de terrains disponibles et d'éléments tels que la superficie et la qualité. La concurrence, une diminution de l'offre de vente et l'évolution du cadre législatif et réglementaire en la matière sont susceptibles de faire augmenter les prix à l'achat de terrains. Cet accroissement des prix qui ne correspondrait plus aux critères d'investissement du Groupe, pourrait avoir une conséquence négative sur les comptes du Groupe.

Risques liés aux taux d'intérêt

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

Risques liés à la réglementation applicable

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

Risques liés aux délais d'obtention des Autorisations Administratives

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

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

Risques liés au recours sur permis de construire

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

ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

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

EVENEMENTS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

L'exercice social 2018 a été marqué par les évènements suivants :

Lors d'une assemblée générale en date du 16 novembre 2018, les associés ont décidé sous réserve de l'entrée de Vinci Immobilier dans le capital de la Société :

- Agrément de Vinci en qualité d'actionnaire de la Société
- Constatation de la démission de Métropoles Participations, M. Stéphane Delmas et M. Alain Clausel de leur statut de membre du Conseil de surveillance
- Nomination de Vinci Immobilier au Conseil de Surveillance et au Comité Financier
- Modification statutaire

Au 31 décembre 2018, la société présente le tableau de bord suivant :

- 2 351 logements ou équivalents en cours de construction
Pour mémoire, le nombre de logements en cours de construction au 31 décembre 2017 s'élevait à 2090
- 4 297_ logements en cours de montage

Soit un portefeuille d'opérations à la clôture de l'exercice représentant 6 648 logements.

En 2018 :

- 18 permis de construire ont été obtenus



- 8 permis de construire obtenus faisaient l'objet de recours gracieux ou contentieux au 31/12/2018 :
 - o 1 permis de construire sur le secteur de Toulon
 - o 1 permis de construire sur le secteur de Montpellier
 - o 5 permis de construire sur le secteur de Marseille
 - o 1 permis de construire sur le secteur de Lyon

- 10 permis de construire étaient en cours d'instruction au 31/12/2018 : 1 sur le secteur de Toulouse, 3 sur le secteur de Toulon, 5 sur le secteur de Marseille, 1 sur le secteur de Montpellier et aucun sur Lyon.

Les réservations nettes réalisées au titre de l'exercice 2018 s'élèvent à 1 142 (940 en libre et 202 en social) représentant un chiffre d'affaires de 176 571 k€ HT, le nombre des réservations au titre de l'exercice 2017 s'élevait à 1.341(1083 en libre et 258 en social) représentant un chiffre d'affaires de 207.418 k€ HT, soit une baisse de 15 %.

960 actes ont été signés en 2018 (752 actes en libre et 208 en social) contre 1.037 actes en 2017 (915 en libre et 122 en social).

Ces actes au titre de l'exercice 2018 représentent un chiffre d'affaires de 150 139 K€ contre 161.796 k€ en 2017, soit une baisse de 7%.

Le solde cumulé des réservations à signer au 31 décembre 2018 s'élève à 1 012 réservations.

Sur ces 1 012 réservations à acter, 352 réservations sont à acter sur des dépôts de pièces effectués à la date de la clôture et 660 sur des dépôts de pièces à effectuer en 2019.

En comparaison, le solde des réservations à acter au 31 décembre 2017 s'élevait à 1.037 réservations dont 386 sur des opérations pour lesquelles les dépôts de pièces étaient effectifs au 31 décembre 2017 et 629 sur des dépôts de pièces à réaliser en 2018.

GOVERNANCE DU GROUPE

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018, la société URBAT PROMOTION, est dirigée par un Directoire composé de deux membres, un Conseil de surveillance composé de quatre membres et un Comité Financier composé de HC.

Depuis le 15 janvier 2019, URBAT n'a que deux actionnaires HC et Vinci Immobilier. Son Conseil de surveillance et son Comité Financier ne sont composés que de deux membres HC et Vinci Immobilier. HC est Présidente du conseil de surveillance et du comité financier, contrôle et anime URBAT.

Pour rappel, URBAT PROMOTION a conclu avec HC SAS une convention d'assistance et d'animation en date 21 février 2013, au titre de laquelle la société HC SAS est seule décisionnaire sur les sujets ayant trait à la stratégie du groupe, assiste URBAT et exerce un contrôle sur les opérations significatives réalisées au sein du groupe.

EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

En date du 15 janvier 2019, Vinci Immobilier a acquis 49.9% des actions de la Société. Vinci Immobilier s'est engagée à acquérir le solde des actions au cours du 4^{ème} trimestre 2020.

La Société a conclu plusieurs conventions le 15 janvier 2019 :

- Une convention de compte courant d'associé avec la société Vinci Immobilier
- Un bail commercial concernant la Résidence Oxygène avec la société HC
- Un contrat de prestation de services logistiques et bureautiques avec C'IMMO
- Un contrat de prestation de services logistiques et bureautiques avec HC

Le Directoire



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Directoire', is written over a horizontal line.

URBAT PROMOTION
Société par actions simplifiée à directoire et Conseil de surveillance
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

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES
EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2018

Obudrov



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

Frédéric Menon

395, rue Maurice Béjart
34080 MONTPELLIER
France

Adresse Contact :

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

URBAT PROMOTION S.A.S.

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2018

URBAT PROMOTION S.A.S.

Résidence Oxygène - 1401, avenue du Mondial 98 - CS 68214
34965 MONTPELLIER

Ce rapport contient 37 pages

Référence : dr.fm.jl.sa-160519



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

Frédéric Menon

395, rue Maurice Béjart
34080 MONTPELLIER
France

Adresse Contact :

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

URBAT PROMOTION S.A.S.

Siège social : Résidence Oxygène - 1401, avenue du Mondial 98 - CS 68214
34965 MONTPELLIER
Capital social : € 40 167 600

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2018

A l'Assemblée Générale de la société URBAT PROMOTION S.A.S.,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société URBAT PROMOTION S.A.S. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018 tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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 consolidés » 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^{er} janvier 2018 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.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note 3.2 - INFORMATIONS RELATIVES AUX CHANGEMENTS COMPTABLES de l'annexe des comptes consolidés concernant l'application de la recommandation de la CNCC sur la présentation du chiffre d'affaires.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés 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 consolidés pris isolément.

Votre groupe constate le revenu et la marge sur ses contrats de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement selon les modalités décrites dans la note 1.3.12 « Comptabilisation des opérations de promotion » de l'annexe aux comptes consolidés. Le revenu et la marge comptabilisés sont dépendants des estimations à terminaison réalisées par les responsables de programmes sous le contrôle de la Direction.

Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier les données et hypothèses sur lesquelles se fondent ces évaluations de revenus et marges à terminaison, à revoir les calculs effectués par votre groupe et à examiner les procédures d'approbation de ces estimations par la Direction. Nous avons procédé à l'appréciation du caractère raisonnable de ces estimations.

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 des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe du directoire.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés 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 consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, 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 consolidés ont été arrêtés par le directoire.

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés 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 consolidés 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 consolidés ;
- 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

URBAT PROMOTION S.A.S.
Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés
16 mai 2019

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 consolidés 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 consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Les commissaires aux comptes

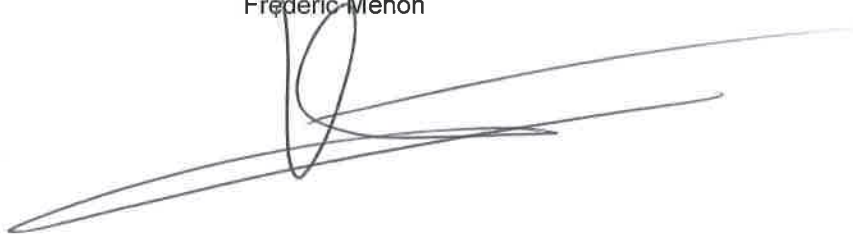
Montpellier, le 16 mai 2019

Montpellier, le 16 mai 2019

Didier Redon
Associé



Frédéric Menon



BILAN CONSOLIDE

En milliers d'euros	Notes	31/12/2018	31/12/2017
ACTIF			
Ecarts d'acquisition	9		
Immobilisations incorporelles	10	2	4
Immobilisations corporelles	11	678	601
Immobilisations financières	12	200	182
Titres mis en équivalence			
Total de l'actif immobilisé		880	786
Stocks et en cours de services	13	114 323	99 985
Clients et comptes rattachés	14	130 981	117 527
Autres créances et comptes de régularisation	15	24 676	22 185
Valeurs mobilières de placement	16	-	-
Disponibilités		18 131	17 035
Total de l'actif circulant		288 113	256 732
TOTAL DE L'ACTIF		288 993	257 518
PASSIF			
Capital social		40 168	40 168
Primes		-	-
Réserves		26 298	21 640
Résultat de l'exercice		4 650	6 925
Capitaux propres part du groupe	17	71 115	68 733
Intérêts minoritaires	18	-	-1
Provisions	19	2 643	2 610
Emprunts et dettes financières	20	30 105	22 970
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		32 209	30 391
Autres dettes et comptes de régularisation	21	152 920	132 814
TOTAL DU PASSIF		288 993	257 518

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

En milliers d'euros	Notes	31/12/2018	31/12/2017
Chiffre d'affaires		126 063	141 052
Production stockée		14 510	9 916
Transfert de charges		207	59
Autres produits d'exploitation		1 116	1 039
Produits d'exploitation		141 896	152 066
Achats consommés		(115 945)	(122 709)
Charges externes		(7 838)	(6 692)
Charges de personnel	4	(9 915)	(10 201)
Impôts et taxes		(491)	(438)
Dotations aux amortissements	5	(150)	(47)
Dotations / reprises nettes de provisions		36	(759)
Autres charges d'exploitation		(520)	(400)
Charges d'exploitation		(134 823)	(141 245)
Résultat d'exploitation		7 073	10 821
Résultat financier	6	(75)	(60)
Résultat courant des sociétés intégrées		6 998	10 761
Résultat exceptionnel	7	(1)	(136)
Résultat avant impôt des sociétés intégrées		6 997	10 625
Impôt sur les résultats	8	(2 346)	(3 701)
Résultat net des sociétés intégrées		4 650	6 924
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence			
Intérêts minoritaires		-	1
Résultat net part du groupe		4 650	6 925
Résultat net par action			
Sur la base du nombre moyen d'actions en circulation			
Nombre d'actions		3 651 600	3 651 600
Résultat net en euros par action		1,27 €	1,90 €

Les notes annexes font partie intégrante des comptes consolidés.

NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES

Sommaire

Tableau des flux de trésorerie consolidés	7
Note 1 Principes comptables et règles de consolidation	8
Note 2 Informations relatives au périmètre de consolidation	15
Note 3 Informations permettant la comparabilité des comptes	18
NOTES ANNEXES POSTE DU COMPTE DE RESULTAT	
Note 4 Charges de personnel et effectifs	20
Note 5 Amortissement et provisions	20
Note 6 Résultat financier	20
Note 7 Résultat exceptionnel	21
Note 8 Impôts sur les résultats	21
NOTE ANNEXES POSTES DE L'ACTIF	
Note 9 Ecart d'acquisition	23
Note 10 Immobilisations incorporelles	23
Note 11 Immobilisations corporelles	23
Note 12 Immobilisations financières	24
Note 13 Stocks et encours	24
Note 14 Clients et comptes rattachés	25
Note 15 Autres actifs et comptes de régularisation	25
Note 16 Valeurs mobilières de placement	26
NOTES ANNEXES POSTES DU PASSIF	
Note 17 Tableau de variation des capitaux propres - groupe	26
Note 18 Tableau de variation des capitaux propres - minoritaires	27
Note 19 Provisions	27
Note 20 Emprunts et dettes financières	29
Note 21 Autres dettes et comptes de régularisation	30
Note 22 Impôts différés	30
AUTRES INFORMATIONS	
Note 23 Rémunérations des organes de Direction	31
Note 24 Evénements postérieurs à la clôture	31
Note 25 Engagements hors bilan	31
Note 26 Grille des stades d'avancement pratiquée par Urvat	31

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

En milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Opérations d'exploitation		
Résultat net	4 650	6 924
Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie :		
Amortissements et provisions	183	874
Plus-values sur cessions d'actifs immobilisés	-	-
Variation de la charge d'impôts différés	(559)	(494)
Elimination du résultat des sociétés mises en équivalence	-	-
Autres produits et charges sans incidence de trésorerie	-	-
Marge brute d'autofinancement	4 275	7 303
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	(8 717)	(3 888)
Flux de trésorerie nets affectés aux opérations d'exploitation	(4 442)	3 416
Opérations d'investissement		
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	-	-
Acquisitions d'immobilisations corporelles	(226)	(250)
Acquisitions d'immobilisations financières	(18)	(6)
Variation des autres immobilisations financières	-	-
Produits de cession d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	-
Incidence des variations de périmètre	-	(630)
Flux de trésorerie nets affectés aux opérations d'investissement	(244)	(886)
Opérations de financement		
Augmentation / (remboursement) des dettes financières (y compris comptes courants)	916	134
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(2 268)	(1 524)
Variation des crédits d'accompagnement	7 134	363
Flux nets de trésorerie provenant des opérations de financement	5 783	(1 027)
(Diminution) / Augmentation de la trésorerie	1 096	1 502
Trésorerie à l'ouverture de la période	17 035	15 532
Variation des valeurs mobilières de placement	-	-
Variation des disponibilités	1 096	1 502
Variation des concours bancaires courants	-	-
Trésorerie à la clôture de la période	18 131	17 035
En milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Variation de trésorerie sur entrée de périmètre	-	-
Investissements en titres consolidés	-	(630)
Variation de trésorerie sur sortie de périmètre	-	-
Prix de cession des titres consolidés	-	-
Incidence des apports et fusions	-	-
Total Incidence des variations de périmètre	-	(630)

Les notes annexes font partie intégrante des comptes consolidés

NOTE 1 - PRINCIPES COMPTABLES ET REGLES DE CONSOLIDATION

Le groupe URBAT PROMOTION est un acteur majeur de la promotion immobilière dans le Sud de la France, avec des constructions de biens immobiliers neufs référents.

Promoteur Constructeur Aménageur, URBAT PROMOTION réalise des résidences de logements neufs (appartements et villas), en résidence principale, secondaire ou d'investissement (Programmes de logements neufs éligibles en défiscalisation).

Le Groupe réalise ses activités opérationnelles au travers de structures juridiques localisées en France.

1.1 REFERENTIEL ET PRINCIPES COMPTABLES APPLIQUES

Les comptes consolidés du Groupe ont été établis en conformité avec les dispositions légales et réglementaires en vigueur en France. Les principes et méthodes comptables utilisés par le Groupe pour les exercices clos les 31 décembre 2018 et 31 décembre 2017 sont conformes aux dispositions du Règlement 99-02 du Comité de la Réglementation Comptable.

Les comptes des sociétés consolidées, établis selon les règles comptables applicables aux comptes individuels, sont retraités pour être mis en harmonie avec les principes comptables du Groupe tels qu'ils sont décrits aux paragraphes ci-dessous. Les transactions et comptes réciproques significatifs entre les sociétés consolidées sont éliminés.

1.2 - MODALITES DE CONSOLIDATION

1.2.1 Méthodes de consolidation

Participations dans les filiales sous contrôle exclusif

Les entreprises dans lesquelles le Groupe possède, directement ou indirectement, un intérêt de plus de la moitié des droits de vote ou dans lesquelles le Groupe a le pouvoir d'exercer un contrôle exclusif sur les activités, sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale à compter de la date du transfert effectif du contrôle au Groupe et ne sont plus consolidées à compter de la date à laquelle ce contrôle cesse.

Participations dans les filiales sous influence notable

Les entreprises dans lesquelles le groupe possède, directement ou indirectement, moins de 50 % des droits de vote et sur lesquelles il exerce une influence notable, sont consolidées par mise en équivalence.

Participations dans les filiales sous contrôle conjoint

Les entreprises contrôlées conjointement avec d'autres actionnaires sont consolidées par intégration proportionnelle.

1.2.2 Écarts d'acquisition

L'écart de première consolidation constaté lors d'une prise de participation, égal à la différence, à la date d'acquisition, entre le prix d'achat des titres de participation (frais d'acquisition compris) et les capitaux propres retraités des sociétés achetées, est affecté aux postes appropriés du bilan consolidé, la partie non affectée étant inscrite soit à la rubrique écarts d'acquisition à l'actif du bilan, soit en provision pour risques au passif.

Les écarts d'acquisition positifs sont amortis sur une durée appropriée et font l'objet d'un amortissement exceptionnel lorsque des circonstances particulières indiquent que les hypothèses retenues lors de l'acquisition sont remises en cause. Les écarts d'acquisition passifs sont repris au compte de résultat selon des modalités appropriées aux circonstances.

1.2.3 Conversion des éléments en devises

Les transactions en monnaies étrangères sont comptabilisées aux taux de change en vigueur à la date des transactions. Les gains et pertes résultant du règlement de ces transactions et de la conversion des actifs et passifs monétaires libellés en monnaies étrangères sont comptabilisés au compte de résultat.

Les états financiers consolidés du groupe ainsi que les notes aux états financiers sont présentés en milliers d'euros. Ils ont été préparés sur la base des comptes des sociétés de la zone euro établis en euros.

1.2.4 Date de clôture

Toutes les sociétés consolidées ont clôturé leurs comptes au 31 décembre 2018.

1.3 - METHODE ET REGLES D'EVALUATION

1.3.1 Application des méthodes préférentielles

L'application des méthodes préférentielles du règlement CRC 99-02 est la suivante :

<i>Application des méthodes préférentielles</i>	<i>Oui Non N/A</i>
Comptabilisation des contrats de location-financement	<i>N/A</i>
Provisionnement des prestations de retraites et assimilés	<i>OUI</i>
Étalement des frais d'émission et primes de remboursement des emprunts obligataires sur la durée de vie de l'emprunt	<i>N/A</i>
Comptabilisation en résultat des écarts de conversion actif / passif	<i>N/A</i>
Comptabilisation à l'avancement des opérations partiellement achevées à la clôture de l'exercice	<i>OUI</i>

1.3.2 Immobilisations incorporelles

Les autres immobilisations incorporelles sont essentiellement constituées de logiciels amortis linéairement sur une durée d'utilisation moyenne de 3 ans.

1.3.3 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles figurent au bilan consolidé pour leur coût historique d'acquisition.

L'amortissement est calculé suivant la méthode linéaire sur la base de la durée d'utilisation estimée des différentes catégories d'immobilisations. Les actifs corporels immobilisés font l'objet d'une dépréciation complémentaire dans le cas où la valeur nette comptable devient supérieure à la valeur vénale probable.

Catégories d'immobilisations	Mode	Durée
Construction	Linéaire	20 à 30 ans
Installations générales et agencements	Linéaire	3 à 10 ans
Mobilier et matériel de bureau	Linéaire	5 à 10 ans
Matériel informatique	Linéaire	3 à 5 ans
Matériel de transport	Linéaire	4 ans

Les biens financés en crédit-bail selon un contrat présentant les caractéristiques d'une acquisition sont comptabilisés à l'actif pour leur coût de revient et amortis selon la méthode décrite ci-dessus. La dette correspondante est inscrite au passif. Les biens financés en crédit-bail ne présentant pas de caractère significatif n'ont pas été retraités.

1.3.4 Titres de participations non consolidés et autres immobilisations financières

Les titres de participation non consolidés sont inscrits au bilan pour leur valeur brute, soit au coût d'acquisition, soit à leur valeur d'apport, majorée des frais accessoires. Ces titres correspondent à des sociétés exclues du périmètre de consolidation car la participation du groupe est inférieure à 20 % ou parce qu'il y a absence de contrôle ou d'influence notable exercée sur elles par le groupe. Le détail des titres non consolidés figure en note 12. Une dépréciation est constatée, le cas échéant, en fonction de la valorisation de ces participations.

Les prêts, dépôts et autres créances immobilisées sont évalués à leur valeur nominale. Ces éléments sont, le cas échéant, dépréciés pour les ramener à leur valeur actuelle à la date de clôture de l'exercice.

1.3.5 Stocks et en-cours

Les stocks de programmes en cours de développement sont évalués au prix de revient. Ce dernier comprend notamment le prix d'acquisition des terrains, les frais annexes, les taxes, le coût de construction et d'aménagement.

L'ensemble des dépenses de publicité, y compris celles qui sont directement rattachables aux programmes immobiliers, sont comptabilisées en charges de période.

Les études préalables au lancement des opérations de promotion sont incluses dans les stocks si la probabilité de réalisation de l'opération est élevée. Dans le cas contraire, ces frais sont constatés en charge de l'exercice.

Le groupe applique la méthode préférentielle de l'avancement pour la prise en compte des résultats des opérations partiellement exécutées à la clôture de l'exercice.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur probable de réalisation est inférieure au coût de revient.

1.3.6 Créances

Les créances clients représentent les créances nées de l'enregistrement du chiffre d'affaires en fonction de l'avancement des programmes. Elles se composent des éléments suivants :

- les appels de fonds, réalisés auprès des clients à différentes étapes des travaux conformément à la réglementation en vigueur, non encore réglés ;
- le décalage qui peut exister entre les appels de fonds et l'avancement réel constaté à la clôture de l'exercice.

Ce décalage génère la majeure partie de ces créances ; ces créances sont non exigibles.

Les créances clients sont évaluées à leur valeur nominale, sous déduction des dépréciations constituées lorsque la valeur de réalisation des créances exigibles est inférieure à la valeur comptable.

1.3.7 Imposition différée

Des impôts différés sont constatés sur les différences temporelles entre les valeurs comptables des actifs et des passifs figurant au bilan consolidé et leurs valeurs fiscales, ainsi que sur les déficits fiscaux reportables, selon la méthode du report variable. Le taux d'impôt utilisé est le taux d'impôt applicable lors du reversement des différences temporaires, tel qu'il résulte des lois et règlements en vigueur à la date de clôture de l'exercice.

Les actifs nets d'impôts différés ne sont pas constatés lorsque leur réalisation future présente un caractère aléatoire.

1.3.8 Provisions

Des provisions sont constituées pour faire face à des sorties de ressources probables au profit des tiers, sans contrepartie au moins équivalente pour la société.

A son départ en retraite, le personnel des sociétés du groupe perçoit des indemnités de fin de carrière selon les règles définies dans la convention collective ou l'accord d'entreprise.

Les engagements des sociétés du groupe figurent au passif du bilan en provisions pour charges.

Le montant de l'engagement est calculé selon une méthode actuarielle qui tient compte du taux de rotation des salariés, de leur espérance de vie, du taux de progression des salaires et d'un taux d'actualisation.

Les paramètres de calcul, adoptés au 31 décembre 2018, sont les suivants :

- Méthode retenue : rétrospective prorata temporis
- Age de la retraite : 65 ans
- Départ à l'initiative du salarié
- Taux de charges sociales : 48 % (Cadres) et 45 % (Non Cadres)
- Convention collective : Promotion construction
- Taux de progression annuel des salaires : 3 %
- Taux d'actualisation retenu : 1,5 %
- Taux de turn-over : 7 % constant
- Table de mortalité : INSEE 2010-2012

1.3.9 Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel enregistre l'ensemble des éléments qui, du fait de leur nature ou de leur montant, ne peuvent pas être rattachés aux activités ordinaires de l'entreprise.

Les éléments exceptionnels provenant de l'activité ordinaire sont ceux dont la réalisation n'est pas liée à l'exploitation courante de l'entreprise, soit parce qu'ils sont anormaux dans leur montant ou leur incidence, soit parce qu'ils surviennent rarement.

1.3.10 Trésorerie

Pour l'établissement du tableau des flux de trésorerie, la trésorerie est composée des caisses, des dépôts à vue dans les banques, des placements à court terme très liquides (valeurs mobilières de placement), nets des découverts bancaires.

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Une provision pour dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable. Dans le bilan, les découverts bancaires sont inclus dans les dettes financières.

1.3.11 Résultat net par action

Le résultat net par action est calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation dans le courant de l'exercice.

1.3.12 Comptabilisation des opérations de promotion

Méthode de l'avancement pour les contrats à long terme :

Les ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) dans le secteur de la promotion immobilière constituent des contrats de longue durée au sens de l'article 622.1 et suivants du Plan Comptable Général.

Depuis le 1er janvier 2000, la méthode à l'avancement est considérée par le Comité de la Réglementation Comptable comme la méthode préférentielle (Règlement 99.02) pour la comptabilisation des contrats à long terme. Cette méthode est celle retenue par le groupe URBAT.

Les modalités d'application de cette méthode au niveau du Groupe sont les suivantes :

- Si l'entreprise est en mesure d'estimer de façon fiable le résultat à terminaison, le résultat est constaté à l'avancement en appliquant au résultat à terminaison le pourcentage d'avancement ;
- Si l'entreprise n'est pas en mesure d'estimer de façon fiable le résultat à terminaison, aucun profit n'est dégagé ;
- Dans le cas où le résultat pourrait être déterminé de manière fiable, si le résultat à terminaison estimé est négatif, une perte à terminaison doit être constatée immédiatement sous déduction de la perte déjà comptabilisée à l'avancement ;

Le pourcentage global d'avancement du programme s'entend du produit :

- de l'avancement des opérations déterminé par le rapport entre le chiffre d'affaires acté à la date d'arrêté des comptes et le chiffre d'affaires prévisionnel du programme ;
- et de l'avancement des dépenses déterminées par référence à la grille des stades d'avancement pratiquée par URBAT PROMOTION (cf. note 26).

1.3.13 CICE

Le groupe comptabilise le CICE en moins des charges de personnel conformément à la note d'information de l'ANC du 28 février 2013.

Au 31 décembre 2018, l'impact du CICE s'élève à la somme de 122 390 euros.
Il a notamment permis le financement de dépenses d'investissement, de formation et de recrutement.

1.4 – RETRAITEMENTS DE CONSOLIDATION

Les retraitements suivants ont été effectués dans les comptes sociaux des filiales :

1.4.1 Transactions intra-groupe

Les opérations réalisées entre les sociétés du groupe et figurant dans les comptes individuels au bilan et au compte de résultat sont neutralisées dans les comptes consolidés.

1.4.2 Profits internes

Les plus ou moins-values réalisées sur cessions internes d'immobilisations corporelles, incorporelles ou financières sont éliminés du compte de résultat.

Les stocks de programmes sont retraités des profits internes réalisés par les sociétés dans le cadre de la facturation des honoraires de gestion de programme aux Sociétés civiles de Construction-Vente.

Les frais de commercialisation comptabilisés en stocks dans les sociétés civiles de construction vente sont retraités du profit interne réalisé dans la cadre de la facturation des honoraires de commercialisation.

Il a été défini un taux de marge fixe de 7,5% correspondant à l'excédent brut d'exploitation (EBE) sur longue période chez Urvat Promotion. Il est convenu que ce taux reste fixe sauf variation à la hausse ou à la baisse de 5 points.

1.4.3 Participation des salariés

La participation des salariés est reclassée conformément au règlement 99-02 du CRC dans le résultat d'exploitation dans le poste « charges de personnel ».

1.5 – TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

Le tableau des flux de trésorerie présente, pour l'exercice, les entrées et les sorties de disponibilités et de leurs équivalents, classées en activité d'exploitation, d'investissement et de financement.

Le Groupe définit la trésorerie disponible comme l'ensemble des postes financiers du bilan réalisable (ou payable), dans un délai inférieur à un an soit :

- Les valeurs mobilières de placement et autres placements à court terme aisément convertibles en disponibilités,
- Les disponibilités bancaires, minorées des valeurs remises à l'encaissement au 31 décembre, mais non encore échues,
- Les soldes bancaires créditeurs, ne faisant pas l'objet d'une confirmation à plus d'un an par un établissement financier, ainsi que les intérêts courus et non échus qui s'y rattachent.

Les crédits d'accompagnements sont traités en tant que dette financière et mentionnés parmi les opérations de financement (non inclus dans la trésorerie passive).

La ligne « incidence des variations de périmètre » correspond, aux entrées ou sorties de périmètre (par acquisition), mais également aux variations de pourcentage de détention du groupe dans les filiales au cours de l'exercice. Les créations de sociétés sont sans incidence sur cette ligne du tableau des flux de trésorerie. En cas d'acquisition, cette ligne comprend le coût d'acquisition des titres diminué de la trésorerie apportée. Les autres flux ne tiennent compte que des mouvements depuis la date d'acquisition de la société.

La ligne « amortissements et provisions » ne comprend pas les dotations et reprises de provision sur actif circulant.

NOTE 2 - INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés du groupe regroupent les comptes de la société mère et des filiales dans lesquelles la société mère exerce directement un contrôle exclusif, conjoint ou une influence notable.

Sociétés intégrées dans le périmètre de consolidation

Société	N° Siret	31/12/2018		31/12/2017		Méthode de consolidation (1)
		% contrôle	% intérêt	% contrôle	% intérêt	
URBAT PROMOTION	352 588 727	100%	100%	100%	100%	IG
URBAT & CIE	309 541 779	100%	100%	100%	100%	IG
72 BD MIREILLE LAUZE	451 916 605	100%	100%	70%	70%	IG
ESPACE CONCORDE	478 613 839	100%	100%	100%	100%	IG
LA TOUR SAINTE	482 268 174	100%	100%	100%	100%	IG
LE CLOS DE LA GRANIÈRE	451 916 530	0%	0%	100%	100%	IG
LES EBENISTES	480 879 238	100%	100%	100%	100%	IG
LES HAUTS DE LA BLANCARDE	440 167 146	100%	100%	70%	70%	IG
LOTS 20 ET 21 MALBOSC	447 759 598	80%	80%	80%	80%	IG
OXYGENE	491 761 680	100%	100%	100%	100%	IG
PRES ARENES	493 133 318	100%	100%	100%	100%	IG
SAINT GABRIEL	494 075 286	100%	100%	100%	100%	IG
VALLON DE TOULOUSE ILOT B	433 395 654	0%	0%	70%	70%	IG
VILLAGE ESCALQUENS	493 047 021	85%	85%	85%	85%	IG
PEYRE PLANTADE	433 081 874	50%	50%	50%	50%	IP
LES JARDINS DE LA LIRONDE	447 483 744	50%	50%	50%	50%	IP
TREVILLE	500 836 846	100%	100%	100%	100%	IG
BOULEVARD SAINT JEAN	504 705 336	100%	100%	100%	100%	IG
JARDINS D'Espagne	504 621 319	100%	100%	100%	100%	IG
LE CLOS SAINT BARNABE	518 302 385	100%	100%	100%	100%	IG
LES JARDINS DE MONTOLIVET	519 447 759	100%	100%	100%	100%	IG
AVENUE DE LA CROIX ROUGE	521 280 867	100%	100%	100%	100%	IG
LE HAMEAU DES TROIS LUCS	525 183 380	0%	0%	100%	100%	IG
ESSENCIA	523 057 743	100%	100%	100%	100%	IG
COTEAUX ALBERA	529 591 026	100%	100%	100%	100%	IG
LES TERRASSES DE L'HIPPODROME	533 755 195	100%	100%	100%	100%	IG
AVENUE DE FRONTON	533 804 993	100%	100%	100%	100%	IG
VILLA MERMOZ	533 755 153	100%	100%	100%	100%	IG
LES CLOS FLEURI	533 805 644	100%	100%	100%	100%	IG
LE MAS D'INGRIL	535 270 516	100%	100%	100%	100%	IG
LE COTEAUX DU PAS REDON	537 511 412	100%	100%	100%	100%	IG
VALLON DES CAILLOLS	534 228 168	100%	100%	100%	100%	IG
LES RESTANQUES	537 513 277	100%	100%	100%	100%	IG
PREMIERE LIGNE	538 235 649	0%	0%	100%	100%	IG
VILLA POMPIDOU	538 678 350	0%	0%	100%	100%	IG
RUE TOLSTOI	539 407 213	100%	100%	100%	100%	IG
DOMAINE DE GASCOGNE	539 698 431	100%	100%	100%	100%	IG
COTE SUD	752 651 638	100%	100%	100%	100%	IG
AVENUE JULES JULIEN	752 976 746	100%	100%	100%	100%	IG
VIA DOMITIA	750 100 232	100%	100%	100%	100%	IG
PARVIS DES OLIVIERS	754 044 519	100%	100%	100%	100%	IG

Société	N° Siret	31/12/2018		31/12/2017		Méthode de consolidation (1)
		% contrôle	% intérêt	% contrôle	% intérêt	
RUE REGUELONGUE	754 044 600	100%	100%	100%	100%	IG
AV MARCEL DELPRAT	789 850 880	100%	100%	100%	100%	IG
CORNEBARRIEU	790 262 711	100%	100%	100%	100%	IG
CHATEAUBANNE III	790 833 362	100%	100%	100%	100%	IG
BOULEVARD DU COMMANDEUR	433 970 837	50%	50%	50%	50%	IP
LE ROYAL	794 084 384	100%	100%	100%	100%	IG
LE CLOS LEVEQUE	794 714 261	0%	0%	100%	100%	IG
COTE 7 EME	793 467 499	100%	100%	100%	100%	IG
SIX FOURS VILLAGE	797 778 883	100%	100%	100%	100%	IG
5 AVENUE DE NICE	797 778 859	0%	0%	100%	100%	IG
LE VERGER RIMBAUD	797 778 875	100%	100%	100%	100%	IG
COTE VILLAGE	799 670 062	100%	100%	100%	100%	IG
LES REMPARTS ST MICHEL	799 670 112	100%	100%	100%	100%	IG
LE CLOS DES AVANT- MONTS	799 674 866	100%	100%	100%	100%	IG
LES HAUTS DU PARC	804 728 798	100%	100%	100%	100%	IG
SAINT LAZARE FONCIER	801 204 363	100%	100%	100%	100%	IG
FRONTIGNAN LA PEYRADE	802 611 293	0%	0%	100%	100%	IG
LE CIGALON	803 204 064	100%	100%	100%	100%	IG
LES JARDINS DU METRO	807 632 377	100%	100%	100%	100%	IG
CARRE SAINT JEAN	807 632 450	100%	100%	100%	100%	IG
LES TERRASSES DE RIMBAUD	808 529 671	100%	100%	100%	100%	IG
AVENUE GEORGES FRECHE	809 524 671	100%	100%	100%	100%	IG
PORTE DU SUD LATTES	809 524 309	100%	100%	100%	100%	IG
BOULEVARD DU 11 NOVEMBRE	809 613 417	100%	100%	100%	100%	IG
53 BD MARIUS RICHARD MARSEILLE	811 348 085	100%	100%	100%	100%	IG
LE PLAN DU CASTELLET	812 454 585	100%	100%	100%	100%	IG
TOULOUSE CHEMIN DE SAINT AMAND	812 453 709	100%	100%	100%	100%	IG
MONTFAVET CLOS DE LA JARRETIERE	813 545 076	100%	100%	100%	100%	IG
FRONTIGNAN ZAC DES PIELLES LOT6AB	812 943 231	100%	100%	100%	100%	IG
45BOULEVARD GILLIBERT MARSEILLE	813 542 743	100%	100%	100%	100%	IG
20 RUE ALFRED DE MUSSET TOULON	813 542 446	100%	100%	100%	100%	IG
ST EXUPERY LA SEYNE SUR MER	814 381 000	100%	100%	100%	100%	IG
139 CHEMIN DE CROIX BENITE TOULOUSE	815 154 752	100%	100%	100%	100%	IG
AVENUE DES AIGUIERS SOLLIES-PONT	817 409 295	100%	100%	100%	100%	IG
NOUVELLE VAGUE LES ANGLES	817 408 586	100%	100%	100%	100%	IG
AVENUE WILLAM BOOTH MARSEILLE	817 406 507	100%	100%	100%	100%	IG
CROIX DE LAVIT MONTPELLIER	817 483 597	100%	100%	100%	100%	IG
CHEMINPUJIBET TOULOUSE	817 483 522	100%	100%	100%	100%	IG
UP IMMO GESTION	814 746 616	100%	100%	100%	100%	IG
RUE DES BOUISSETTES MONTPELLIER	819030214	100%	100%	100%	100%	IG
RUE DE LA REPUBLIQUE SIX FOURS	819023763	100%	100%	100%	100%	IG
RUE MARIUS BERLIET	819986357	100%	100%	100%	100%	IG

Société	N° Siret	31/12/2018		31/12/2017		Méthode de consolidation (1)
		% contrôle	% intérêt	% contrôle	% intérêt	
LYON						
BOULEVARD PRAT ISTRES	820241107	100%	100%	100%	100%	IG
RUE PROFESSEUR TEDENAT- MONTPELLIER	820238335	100%	100%	100%	100%	IG
LOISIRS 113	421109620	100%	100%	100%	100%	IG
RUE LATCHE BEAUZELLE	821641065	100%	100%	100%	100%	IG
RUE PREVOT D'AUGIER SETE	821847373	100%	100%	100%	100%	IG
203 RUE DES CAMOIN	822267555	100%	100%	100%	100%	IG
GAUDRADE PUGET SUR ARGENS	821662806	100%	100%	100%	100%	IG
ZAC OVALIE MONTPELLIER	822679213	100%	100%	100%	100%	IG
SALETTES MANSET CASTANET TOLOSANS	823273099	100%	100%	100%	100%	IG
105 ROUTE DE LYON AVIGNON	823340831	100%	100%	100%	100%	IG
FERDINAND DE LESSEPS AIX	823828561	100%	100%	100%	100%	IG
MONTEE SAINT ROCH COGOLIN	824061394	100%	100%	100%	100%	IG
CAP MER LATTES	824459049	100%	100%	100%	100%	IG
RUE DHUODA NIMES	824452106	100%	100%	100%	100%	IG
CAMP LOUNG LA SALVETAT ST GILLES	825014756	100%	100%	100%	100%	IG
ST BARNABE 13004	822 586 137	50%	50%	50%	50%	IP
IMPASSE DES SALVIAS CASTELNAU	827681909	100%	100%	100%	100%	IG
Etablissement DOMAISON FRERES	463800565	100%	100%	100%	100%	IG
IMPASSE DE LA CHARBONNIERE TOULOUSE	828893354	100%	100%	100%	100%	IG
RUE DES JARDINS OULLINS	829107572	100%	100%	100%	100%	IG
CHARLES DE GAULLE LE PONTET	829718345	100%	100%	100%	100%	IG
216 AVENUE DE LODEVE MONTPELLIER	829718410	100%	100%	100%	100%	IG
AV DU 8 MAI 1945 LA CRAU	829948421	100%	100%	100%	100%	IG
69 RUE LIANDER MARSEILLE	829948397	100%	100%	100%	100%	IG
IMPASSE DES VIOLETTES CUGNAUX	830105177	100%	100%	100%	100%	IG
AVENUE RAYNAUD SIX FOURS	832046460	100%	100%	100%	100%	IG
HENRI BARBUSSE LA SEYNE SUR MER	831304803	100%	100%	100%	100%	IG
SNC AVENUE GREGORY PERPIGNAN	831881131	100%	100%	100%	100%	IG
FREDERIC MISTRAL ISTRES	832046577	100%	100%	100%	100%	IG
AVENUE JEAN MOULIN VITROLLES	832877328	100%	100%	100%	100%	IG
BOULEVARD GUEY MARSEILLE	832907067	100%	100%	100%	100%	IG
AVENUE GENERAL DE GAULLE AGDE	834070690	100%	100%	100%	100%	IG
RUE LOUIS PLANA TOULOUSE	834046831	100%	100%	100%	100%	IG

Société	N° Siret	31/12/2018		31/12/2017		Méthode de consolidation (1)
		% contrôle	% intérêt	% contrôle	% intérêt	
AV GENERAL LECLERC VILLENEUVE LES AVIGNION	834139362	100%	100%	100%	100%	IG
AVENUE DE GASCOGNE TOURNEFEUILLE	834070575	100%	100%	100%	100%	IG
RUE DU STADE CUGNAUX	837702745	100%	100%	100%	100%	IG
AVENUE DE NICE GARDANNE 4	837690700	100%	100%	100%	100%	IG
RUE RAPHAEL PONSON MARSEILLE	837700889	100%	100%	100%	100%	IG
RUE DE LA CREDENCE MARSEILLE	837683507	100%	100%	100%	100%	IG
CHEMIN DES MOUISSEQUES LA SEYNE SUR MER (*)	837701259	100%	100%			IG
AVENUE VINCENT PICAREAU SIX FOURS LES PLAGES (*)	839835899	100%	100%			IG
AVENUE ARISTIDE BRIAND TOULOUSE (*)	837684075	100%	100%			IG
DOMAINE D'OPPIDA LA CLAUVADE CUERS (*)	839842465	100%	100%			IG
AVENUE JOSEPH GASQUET 2 TOULON (*)	839833654	100%	100%			IG
AVENUE DES ALLIES ROQUEVAIRE (*)	841048085	100%	100%			IG
AMARYLLIS BD DES FAUVETTES MARSEILLE (*)	843513714	100%	100%			IG
AVENUE DES SOUSPIROUS AVIGNON (*)	843513342	100%	100%			IG
RUE JEAN BOUIN MARTIGUES (*)	843620709	100%	100%			IG
80 RUE ANTONIN PERRIN VILLEURBANNE (*)	843829573	100%	100%			IG
ALLEE DU BON ACCUEIL MONTPELLIER (*)	843892837	100%	100%			IG
3347 ROUTE DE STRASBOURG RILLIEUX LA PAPE (*)	843886433	100%	100%			IG
CHEMIN DU MARBRE NOIR AIX EN PROVENCE (*)	843612623	100%	100%			IG

(*) Sociétés créées ou acquises en 2018

(1) IG : Intégration Globale
I.P. : Intégration Proportionnelle
MEE : Mise En Equivalence

Siège social des sociétés du périmètre

Le siège social des sociétés incluses dans le périmètre de consolidation est le suivant :
1401, Avenue du Mondial 98
34000 MONTPELLIER

Sauf

Saint Barnabé 13004
Etoile Richter - 80 Place Ernest Granier

CS 19501
34000 MONTPELLIER
SCI 14 Boulevard du Commandeur
167 rue François Mauriac
13010 Marseille

Les Jardins de la Lironde
79 Boulevard de Dunkerque
13002 Marseille

Sociétés exclues du périmètre de consolidation

La société suivante a été exclue du périmètre de consolidation : Les jardins du centre (société dans laquelle le groupe exerce une influence non significative).

NOTE 3 - INFORMATIONS PERMETTANT LA COMPARABILITE DES COMPTES

3.1 - INFORMATIONS RELATIVES AUX VARIATIONS DE PERIMETRE

Entrées dans le périmètre de consolidation :

Les sociétés suivantes sont entrées dans le périmètre de consolidation dans le cadre de l'établissement des comptes consolidés au 31 décembre 2018.

Créations (13 sociétés civiles de construction vente) :

- CHEMIN DES MOUISSEQUES LA SEYNE SUR MER
- AVENUE VINCENT PICAREAU SIX FOURS LES PLAGES
- AVENUE ARISTIDE BRIAND TOULOUSE
- DOMAINE D'OPPIDA LA CLAUVADE CUERS
- AVENUE JOSEPH GASQUET 2 TOULON
- AVENUE DES ALLIES ROQUEVAIRE
- AMARYLLIS
- AVENUE DES SOUSPIROUS AVIGNON
- RUE JEAN BOUIN MARTIGUES
- 80 RUE ANTONIN PERRIN VILLEURBANNE
- ALLEE DU BON ACCUEIL MONTPELLIER
- 3347 ROUTE DE STRASBOURG RILLIEUX LA PAPE
- CHEMIN DU MARBRE NOIR AIX EN PROVENCE

Restructurations internes

Liquidation de sociétés (4 sociétés civiles de construction-vente) :

- PREMIERE LIGNE
- VILLA POMPIDOU
- LE CLOS LEVEQUE
- 5 AVENUE DE NICE

Dissolution sans liquidation de 4 SCCV (sociétés civiles de construction-vente) emportant Transmission Universelle de leur Patrimoine :

- LE HAMEAU DES TROIS LUCS
- LE CLOS DE LA GRANIERE
- FRONTIGNAN LA PEYRADE
- VALLON DE TOULOUSE ILOT B

3.2 - INFORMATIONS RELATIVES AUX CHANGEMENTS COMPTABLES

Il n'y a pas eu de changement de méthode comptable au cours de l'exercice.

Toutefois la société a souhaité appliquer la recommandation de la CNCC qui estime que les frais normalement supportés par l'acheteur mais pris en charge par la société de promotion immobilière à titre commercial peuvent être assimilés à une réduction sur le prix de vente. Ces frais sont à comptabiliser en diminution du chiffre d'affaires à la date de signature du contrat de vente en l'état futur d'achèvement par les parties chez le notaire.

En k€	<u>Données 2017</u>	<u>Données 2018</u>
Chiffre d'affaires sans reclassement		127 478
Frais pris en charge par la société de promotion immobilière à titre commercial		(1 415)
Chiffre d'affaires	141 052	126 063

Sans ce reclassement le chiffre d'affaires 2018 du groupe Urvat aurait été de 127 478 k€.

NOTE 4 - CHARGES DE PERSONNEL ET EFFECTIFS

En milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Salaires bruts	(6 989)	(7 147)
Charges sociales	(2 926)	(3 054)
Total	(9 915)	(10 201)

L'effectif moyen du groupe a évolué de la façon suivante : 127 126

Personnel salarié	31/12/2018	31/12/2017
Cadres	81	77
Non cadres	46	49

NOTE 5 - AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

En milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Dotations amortissements immobilisations incorporelles	(2)	(11)
Dotations amortissements immobilisations corporelles	(148)	(113)
Dotations aux provisions sur actif circulant	(141)	(81)
Dotations aux provisions pour risques et charges	(460)	(907)
Total dotations	(751)	(1 112)
Reprises provisions sur actif circulant	210	149
Reprises provisions pour risques et charges	427	157
Total reprises	637	306

NOTE 6 – RESULTAT FINANCIER

Le résultat financier net s'analyse comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Charges d'intérêts et assimilées	(75)	(60)
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
Reprises / (- dotations) nettes aux provisions financières	-	-
Autres produits et charges financières	-	-
Résultat financier	(75)	(60)

NOTE 7 – RESULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel s'analyse comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Reprises / (- dotations) nettes de provisions exceptionnelles		
Autres	(1)	(136)
Résultat exceptionnel	(1)	(136)

NOTE 8 – IMPOTS SUR LES RESULTATS

La ventilation des impôts inscrits au compte de résultat est la suivante :

En milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Impôts courants	(2 905)	(4 195)
Impôts différés	559	494
Charge d'impôts	(2 346)	(3 701)

La charge d'impôts courants est égale au montant d'impôts sur les bénéfices dû aux administrations fiscales au titre de l'exercice considéré, en application des règles et des taux en vigueur. La charge d'impôts différés est déterminée conformément à la méthode décrite en Note 1 - § 1.3.7.

Suite à la décision de l'ANC (*Règlement ANC n°2012-5 du 8 novembre 2012, applicable pour les exercices ouverts à compter du 1^o janvier 2013*) les contrats de VEFA sont des contrats longs terme. Les honoraires de commercialisation sont désormais comptabilisés en stocks et ne peuvent plus être déduits fiscalement lors de leurs engagements.

Pour l'exercice 2018, le principal élément composant le montant d'impôts différés est lié au destockage à l'avancement du terrain du programme SCI Loisirs 113.

Taux d'impôt effectif

Le taux effectif d'impôt qui ressort au compte de résultat consolidé diffère du taux normal d'impôt en vigueur en France. L'analyse des origines de cet écart est présentée ci-dessous :

En milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Taux d'impôt courant en France	28%	28%
Résultat avant impôts	6 997	10 626
Montant de l'impôt théorique correspondant	1 959	2 975
Différences permanentes	25	16
Contribution supplémentaire d'Impôt Société (3,3%)	48	68
Différence de taux d'IS sur résultat fiscal UPL et SCI 113 (*)	326	658
Autres (**)	(12)	(18)
Montant réel de l'impôt	2 346	3 701
Taux effectif d'impôt	33,54%	34,83%

(*) – Le taux normal d'IS est passé de 33,33% à 28% depuis le 1^{er} janvier 2017 avec une application progressive jusqu'en 2020 (dans la limite de 75k€ pour 2017, dans la limite de 500k€ pour 2018, pour l'ensemble du résultat fiscal pour 2020).

(**) – Principalement le CICE.

NOTE 9 – ECARTS D'ACQUISITION

Au 31 décembre 2018, aucun écart d'acquisition n'existe.

NOTE 10 – IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les mouvements au cours de la période se présentent comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2017	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	31/12/2018
Valeurs brutes					
Concessions & brevets et droits similaires	278	-	-	-	278
Total	278	-	-	-	278
Amortissements					
Concessions & brevets et droits similaires	(274)	-	(2)	-	(276)
Total	(274)	-	(2)	-	(276)
Valeur nette	4	-	(2)	-	2

NOTE 11 – IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les variations des différentes catégories d'immobilisations corporelles se présentent comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2017	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	31/12/2018
Valeurs brutes					
Constructions	267	-	98	-	365
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	998	-	127	-	1 125
Total	1 265	-	225	-	1 490
Amortissements	(664)	-	(148)	-	(812)
Valeur nette	601	-	77	-	678

NOTE 12 – IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Les immobilisations financières sont essentiellement composées des éléments suivants :

En milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Prêts et cautions nets	200	182
Valeur nette des titres non consolidés	-	-
Valeur nette	200	182

Les titres de participation non consolidés se répartissent comme suit :

En milliers d'euros	% de détention	Valeur nette comptable des titres	
		N	N-1
Les jardins du centre	10%	NS	NS
Total		NS	NS

NS : non significatif

Titres mis en équivalence :

Néant.

NOTE 13 – STOCKS ET ENCOURS

Les stocks se décomposent comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2017	Variation	31/12/2018
Encours de production de biens	99 892	14 339	114 231
Stocks de produits intermédiaires et finis	46	-	46
Marchandises	49	-	49
Dépréciation	(3)	-	(3)
Valeur nette	99 985	14 339	114 323

Le montant des stocks s'élève à 114 m€ et représente 39,6% du total actif à fin 2018 contre 38,8% à fin 2017.

Suite à la décision de l'ANC (*Règlement ANC n°2012-5 du 8 novembre 2012, applicable pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2013*), les contrats de Vefa sont des contrats à long terme. En conséquence, les frais de commercialisation directement imputables à un contrat donné sont donc à comptabiliser en encours de production.

Avant 2013, les honoraires de commercialisation sur les ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) étaient comptabilisés en charges constatées d'avance. Depuis la clôture 31 décembre 2013 ils le sont en stocks.

NOTE 14 - CLIENTS ET COMPTES RATTACHES

Les créances clients se décomposent comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Valeurs brutes	130 993	117 527
Dépréciation	(11)	-
Valeur nette	130 982	117 527

NOTE 15 – AUTRES CREANCES ET COMPTES DE REGULARISATION

Les autres créances et comptes de régularisations se décomposent comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Autres créances	9 228	9 528
Actifs d'impôts différés	1 394	957
Etat impôts sur les bénéfices	578	123
Etat créances fiscales - hors impôt société	12 191	10 481
Personnel et organismes sociaux	3	7
Comptes courants	73	273
Charges constatées d'avance	1 518	1 205
Dépréciation	(309)	(389)
Valeur nette	24 676	22 185

Les autres créances ont toutes une échéance inférieure à un an.

Les impôts différés sont présentés en net dans les comptes consolidés. Compte tenu des écritures constatées sur l'exercice, la position nette est un impôt différé actif, constaté en autres créances.

Le poste « Autres créances » d'un montant de 9,2m€ est composé principalement par :

- 2,3m€ de la SSCV Malbosc relatif au contentieux en-cours avec les acquéreurs du programme. Cette somme sera couverte par les assurances;
- 1,1m€ de la SCCV Espace Concorde relatif à un contentieux. Cette somme est provisionnée à hauteur de 50%.
- 4,3m€ de Urvat Promotion relatif à des avances sur des opérations immobilières en cours de lancement ou en cours d'étude ;
- le solde se rapporte à des comptes prorata (avances de frais aux différents corps d'état du programme) et à des sommes séquestrées chez les notaires dans le cadre d'opérations immobilières.

Le montant des dépréciations se rapporte aux avances sur des programmes à l'étude qui présentent un risque de non lancement.

Le poste « Etat créances fiscales – hors impôt société » correspond principalement à de la TVA.

NOTE 16 – VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

Néant.

NOTE 17 - TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES – PART DU GROUPE

En milliers d'euros	Nombre d'actions	Capital Social	Primes et réserves	Résultat de l'exercice	Total
N-2	3 651 600	40 168	18 883	4 284	63 335
Affectation du résultat			4 284	-4 284	-
Dividendes versés			-1 524	-	-1 524
Augmentation de capital			-	-	-
Part du groupe dans le résultat			-	6 925	6 925
Autres mouvements			-3	-	-3
N-1	3 651 600	40 168	21 640	6 925	68 733
Affectation du résultat			6 925	-6 925	-
Dividendes versés			-2 268	-	-2 268
Augmentation de capital			-	-	-
Part du groupe dans le résultat			-	4 650	4 650
Autres mouvements			-	-	-
N	3 651 600	40 168	26 297	4 650	71 115

La situation consolidée à fin 2018 est essentiellement impactée par le résultat de l'exercice et la distribution de dividendes.

Au 31 décembre 2018, le capital social est fixé à la somme de 40 168k€ et il est divisé en 3 651 600 actions de 11 € chacune, de même catégorie.

NOTE 18 - TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS – INTERÊTS MINORITAIRES

En milliers d'euros	Primes et réserves	Résultat de l'exercice	Total
N-2	1	(47)	(46)
Affectation du résultat	(47)	47	-
Dividendes versés	46	-	46
Augmentation de capital	-	-	-
Part des minoritaires dans le résultat	-	1	1
Autres mouvements	-	-	-
N-1	(1)	1	1
Affectation du résultat	1	(1)	0
Dividendes versés	-	-	-
Augmentation de capital	-	-	-
Part des minoritaires dans le résultat	-	-	-
Autres mouvements	-	-	-
N	-	-	-

NOTE 19 – PROVISIONS

Les provisions s'analysent comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2017	Dot.	Rep.	Autres mvts	31/12/2018
Provisions pour risques, litiges	2380	404	(427)	-	2 357
Provisions pour charges	231	56	-	-	287
Valeur nette	2 611	460	(427)	-	2 644

Les provisions pour charges correspondent à la provision pour engagement de retraite.

Provisions pour litiges :

FONTAINES DE MALBOSC

Une provision pour risques de 148 K€ a été constatée dans les comptes de la société URBAT PROMOTION SAS au 31 décembre 2011 afin de couvrir les coûts d'un sinistre intervenu sur un ensemble immobilier porté par la SCCV « LOTS 20 et 21 MALBOSC ». Cette société est une filiale à 80 % de la société URBAT PROMOTION SAS. Les conclusions définitives de l'expert technique ont été déposées en Janvier 2010.

L'expert a conclu à la reconstruction-démolition des immeubles et confirme les parts de responsabilité retenues dans son pré rapport, imputables à chaque intervenant dans cette opération.

Par jugement confirmé par un arrêt de la cour d'appel de Montpellier en date du 10 février 2009 et par un arrêt de la cour de cassation en date du 16 décembre 2009, la compagnie d'assurance est tenue dans le cadre de la garantie dommage ouvrage de financer le coût de la démolition-reconstruction.

La SCCV est dégagée de toute responsabilité.

La responsabilité de la société URBAT PROMOTION SAS en tant que maître d'oeuvre d'exécution est retenue.

Une provision pour risques dans les comptes sociaux est donc constatée. Elle s'élevait à 162 K€ au 31/12/2016.

Le calcul de la provision prend en compte notamment la responsabilité de la société URBAT PROMOTION SAS et le partage de responsabilité avec les autres intervenants, le coût réel des travaux, les frais d'avocat et aussi pour la détermination des couvertures d'assurance de l'application d'une jurisprudence opposant la compagnie MAAF à son assuré la société SEMEDO ET SANCHEZ, entreprise de gros-oeuvre de l'opération.

En effet la Cour d'Appel d'Aix en Provence le 11 mars 2010 a confirmé un jugement rendu par le TGI de Marseille le 14 mai 2007 jugeant qu'avaient été édifiés deux bâtiments distincts et que la garantie effondrement due par la MAAF doit s'apprécier distinctement pour chacun d'eux.

Un complément de provision a été passé sur 2017 à hauteur de 453 K€ correspondant à l'actualisation du calcul de la quote part de responsabilité de la société URBAT maître d'oeuvre. Ce calcul fait suite à une décision en date du 13 juillet 2017 homologuant le rapport sur les préjudices matériels et retenant la condamnation in solidum des différents intervenants : Montpellier Béton, fournisseur de béton 8%, VERITAS bureau de contrôle 27%, BET structure JIBE 27%, entreprise de gros oeuvre Semedo et SANCHEZ 26% et URBAT maître d'oeuvre 12%. Le tribunal retient les garanties des différents assureurs : la MAAF assureur de SEMEDO et SANCHEZ, la SMABTP assureur du BET JIBE, la SAM AREAS DOMMAGES assureur de MONTPELLIER BETON et QBE insurance assureur de VERITAS en indiquant un seul sinistre et donc un seul plafond de garantie.

Le tribunal en ce qui concerne la garantie du GAN assureur de URBAT fait application de la police prévoyant un plafond de garantie de 460k€. Le tribunal indique que URBAT a reçu deux missions confiées d'une part par le maître d'ouvrage SCCV LOTS 20 ET 21 MALBOSC et d'autre part par la SCP 47 QUAI DU VERDANSON pour les commerces et qu'en conséquence il y a deux sinistres et donc deux plafonds de garantie et deux franchises. Le tribunal ne retient pas l'existence de deux bâtiments distincts ce que nous réclamons en appel.

Au 31 décembre 2018, la provision est inchangée par rapport à 2017, elle tient compte de cette décision, et s'élève à 615 K€.

SBMT NK CONSTRUCTION

Un problème a été rencontré sur le programme TREVILLE, opération située sur Toulouse (réalisation d'immeuble collectif ainsi que des villas) concernant le bâtiment G et H (immeuble collectif - organisme social Colomiers Habitat). L'organisme a en effet constaté des fissures en façades ainsi que sur les Villas.

Les enjeux financiers pour URBAT dans ce dossier incluent non seulement les recours mais également les garanties de l'assureur ALLIANZ IARD.

Les enjeux financiers pour URBAT après recours et garantie d'ALLIANZ s'élèvent en l'état à la somme de 103 K€ pour les villas et 9 K€ pour les bâtiments G et H appartenant à COLOMIERS HABITAT. Une provision de 114 K€ a donc été constituée dans les comptes au 31/12/2015 (112 K€ d'enjeux financiers et 2 K€ de frais d'avocats). Un complément de provision a été comptabilisé en 2017 pour tenir compte d'un jugement en date du 29 janvier 2017 dans le dossier COLOMIERS HABITAT et par lequel URBAT PROMOTION a été condamné in solidum avec AXA au paiement de travaux de reprises, la société URBAT se voyant imputée une part de responsabilité de 25%. La garantie d'ALLIANZ a été rejetée par le Tribunal. La provision s'élevait au 31 décembre 2017 à 129k€.

Concernant le dossier COLOMBIERS HABITAT, au cours de l'exercice 2018, ALLIANZ a fait savoir qu'elle prenait en charge une somme de 11k€ correspondant au montant des travaux de reprise déduction faite de la franchise contractuelle minimale (14k€ - 3k€). **Le reste à charge pour URBAT sur ce dossier est donc d'environ 2,5k€.**

En second lieu, en ce qui concerne le dossier des villas, le jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de Toulouse le 3 décembre 2018 fait intégralement droit aux demandes de la SCCV TREVILLE.

Ce jugement a été assorti de l'exécution provisoire. Les sommes mises à sa charge pour URBAT PROMOTION s'élèvent, après prise en compte des dépens et des frais annexes, à la somme totale de 76,8 K€.

Le montant à percevoir par la SCCV TREVILLE hors quote part URBAT PROMOTION, s'élève à la somme de 294 K€ HT.

En lecture du rapport d'expertise, des discussions amiables avaient été engagées et la Société INK avait proposé de réaliser les travaux de reprise pour un montant de 270 K€ HT, de sorte qu'il serait envisageable de financer les travaux de reprise sans tenir compte de la part imputée à URBAT PROMOTION. Concernant les villas, **le risque pour URBAT PROMOTION correspond donc à la franchise contractuelle de 15k€.**

Une reprise de 109 K€ a été comptabilisée à la clôture de l'exercice 2018, la provision sur ce litige a donc été ramenée à 20 k€.

ESPACE CONCORDE

Une provision pour risques d'environ 510k€ a été constatée dans les comptes de la SCCV Espace Concorde au 31/12/2015 pour faire suite à un litige avec le SA Foncière Inea.

En effet, par acte authentique du 30/12/2005, la SA Ireliia (aujourd'hui SA Foncière Inea) s'est portée acquéreur en l'état futur d'achèvement de la SCCV Espace Concorde de deux bâtiments à Pérols (34470), pour un montant de travaux de 10 967k€.

Différentes sociétés sont intervenues à l'acte de construire, dont la société Urvat en tant que maître d'oeuvre. Suite à un retard de livraison ainsi qu'à des réserves sur la construction (façades notamment), la société Foncière Inea a retenu 3% du prix de cession des bâtiments, soit 329k€, et a sollicité la désignation d'un expert judiciaire qui a rédigé un rapport déposé le 31/12/2012. Par jugement du Tribunal au 01/12/2015, celui-ci a condamné la SCCV Espace Concorde à payer la somme de 1 270k€ et ordonné l'exécution provisoire à concurrence de 1.000k€.

Au regard des erreurs importantes du jugement, la SCCV Espace Concorde a fait appel de cette décision. Selon le cabinet d'avocat de la société, le risque maximum pour la SCCV Espace Concorde sur ce dossier devrait être de 510K€, montant qui a été provisionné dans les comptes de la SCCV au 31/12/2015 et inchangé au 31/12/2018 le dossier est toujours en l'attente d'une fixation devant la Cour d'Appel de Montpellier.

TOUR SAINTE

Une provision sur un compte courant d'associé du programme Tour Sainte qui ne répond pas aux appels de fonds qui lui sont adressés a été constituée au cours de l'exercice clos le 31/12/2011 dans les comptes sociaux de la SAS URBAT PROMOTION. Le montant de la provision s'établit à 292 K€. L'associé étant toujours défaillant au 31/12/2013 la provision a été maintenue.

Suite à un protocole intervenu en 2014, URBAT PROMOTION a racheté les 50 % de part de la société Safing. Ce protocole prévoit aussi la reprise du compte courant de SAFING (EURL Tour Sainte) par URBAT.

La provision pour risque ayant pour but la défaillance de SAFING, celle-ci n'a plus eu vocation d'être maintenue sur 2014 et a fait l'objet d'une reprise pour 292 K€.

Au niveau de la SCCV, une provision pour risques est comptabilisée pour 257k, ce montant reste inchangé depuis 2016.

CROIX ROUGE

Cette opération à Marseille fait l'objet de plusieurs contentieux sur des levées de réserves avec des acquéreurs. Par ailleurs, le mur de la résidence côté avenue de la Croix Rouge s'est effondré en partie et une expertise a eu lieu afin de déterminer les causes du sinistre.

La SCCV s'est engagée à préfinancer les mesures d'expertise mais aussi les mesures conservatoires nécessaires.

Suite au dépôt du rapport d'expertise une assignation au fond a été diligentée.

Le montant de la provision, comptabilisée dans les comptes de la SCCV, au 31 décembre 2016 s'établit à 75k€.

La provision au 31 décembre 2018 a été modifiée pour tenir compte des derniers contentieux et tient compte des conclusions du rapport d'expertise (contentieux relatif au mur) chiffrant les travaux à financer au montant total de 204 k€.

La responsabilité principale (80% des travaux à financer) est à imputer à l'un des protagonistes : Urvat, SCCV ou Iris Consult. Cette imputation ne peut résulter d'une donnée technique et sera du ressort du juge du fond.

En l'absence de réponse de notre assureur nous avons provisionné 50% de 80% du sinistre soit à 82 k€.

Pour les contentieux sur les levées de réserves et celui relatif au mur la provision comptabilisée au 31 décembre 2018 s'élève à 111k€.

MARCEL DELPRAT

Des voisins à notre opération ont sollicité une expertise aux fins de faire évaluer le préjudice lié à la proximité de l'opération à leur maison d'habitation.

L'expert a conclu à une décote de la valeur de la maison des requérants d'environ 25% et a la réalisation de quelques travaux d'aménagement paysager. Une provision a été constituée en lecture de ce rapport.

Au 31 décembre 2017, la provision s'élevait à 132 K€ et reste inchangée au 31 décembre 2018.

NOTE 20 – DETTES FINANCIERES

Les dettes financières du Groupe se décomposent comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Emprunts bancaires	-	-
Autres emprunts et dettes assimilées	1	1
Intérêts courus	19	17
Découverts bancaires	-	-
Crédits d'accompagnements (*)	30 085	22 952
Total des dettes financières	30 105	22 970

(*) Précision sur les crédits d'accompagnement :

Les crédits d'accompagnement sont des « autorisations de découvert » données par les banques pour une opération de promotion immobilière donnée.

Echéancier des dettes financières

Les dates d'échéance des dettes financières sont les suivantes :

En milliers d'euros	Total	- de 1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Emprunts bancaires	-	-	-	-
Autres emprunts et dettes assimilées	1	1	-	-
Intérêts courus	19	19	-	-
Découverts bancaires	-	-	-	-
Crédits d'accompagnements	30 085	30 085	-	-
Total des dettes financières	30 105	30 105	-	-

NOTE 21 – AUTRES DETTES ET COMPTES DE REGULARISATION

Les autres dettes et comptes de régularisation se décomposent comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Dettes fiscales	22 769	20 805
Dettes sociales	2 224	1 939
Etat impôts sur les bénéfices	-	2 225
Autres dettes	294	217
Impôts différés passif	-	122
Comptes courants	5 557	4 841
Produits constatés d'avance	122 076	102 665
Total des autres dettes et comptes de régularisation	152 920	132 814

La hausse des produits constatés d'avance est liée au niveau des ventes qui reste élevé auquel s'ajoute un avancement technique des opérations en-cours de construction moins important que l'an dernier.

Toutes les dettes incluses dans les autres dettes et comptes de régularisation ont une échéance inférieure à un an. Les produits constatés d'avance représentent 79,8% des autres dettes (contre 77% au 31 décembre 2017) et sont liés à l'application de la méthode préférentielle décrite au point 1.3.12.

NOTE 22 – IMPÔTS DIFFÉRÉS

Actifs d'impôts différés non constatés

Au 31 décembre 2018, le Groupe a constaté dans les comptes consolidés les actifs d'impôts différés en fonction du caractère jugé probable de leur récupération.

Il n'y a aucun actif d'impôt différé non constaté dans les comptes consolidés.

Ventilation des actifs nets d'impôts différés

Au 31 décembre 2018, les impôts différés s'établissaient comme suit :

En milliers d'Euros	2018.12	2017.12
Actifs nets d'impôts différés	1 394	957
Passif nets d'impôts différés	-	(122)
Total	1 394	835

En milliers d'Euros	2018.12	2017.12
Annulation marge interne sur honoraires	391	350
Annulation de provisions internes	(59)	(68)
Indemnité fin de carrière	81	65
Harmonisation méthode avancement	-	(122)
Destockage avancement terrain SCI Loisir 113	955	561
Activation déficits fiscaux	49	46
Autres	(23)	3
Total	1 394	835

NOTE 23 – REMUNERATIONS DES ORGANES DE DIRECTION

La rémunération des organes de direction n'est pas indiquée car cela reviendrait indirectement à dévoiler des rémunérations individuelles.

NOTE 24 – EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant.

NOTE 25 – ENGAGEMENTS HORS BILAN

Le Groupe a donné et reçu les engagements suivants :

En milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Engagements donnés		
Cautions	7 899	8 146
Total des engagements donnés	7 899	8 146
Engagements reçus		
Encours de caution sur PUV ou compromis	5 066	4 044
Cautions dation	17	2 029
Engagements GFA	62 673	51 715
Total des engagements reçus	67 756	57 788

NOTE 26 – GRILLE DES STADES D'AVANCEMENT PRATIQUEE PAR URBAT

GRILLE TYPE COLLECTIF AVEC SOUS SOL

AVANCEMENT	%
OUVERTURE DE CHANTIER	2,5
FONDATIIONS	5
PLANCHER HAUT DU REZ DE CHAUSSE	20
MILIEU SUPERSTRUCTURE GROS-ŒUVRE	37,5
HORS EAU	55
HORS AIR	81
CLOISONS	75
APPAREILLAGE / ACHEVEMENT	95
LIVRAISON / DAT	100

GRILLE TYPE COLLECTIF SANS SOUS SOL

AVANCEMENT	%
OUVERTURE DE CHANTIER	2,5
FONDATIIONS	8
PLANCHER HAUT DU REZ DE CHAUSSE	18
MILIEU SUPERSTRUCTURE GROS-ŒUVRE	32,5
HORS EAU	47
HORS AIR	55
CLOISONS	71
APPAREILLAGE / ACHEVEMENT	96
LIVRAISON / DAT	100

GRILLE TYPE VILLAS

AVANCEMENT	%
OUVERTURE DE CHANTIER	4
FONDATIIONS	6
PLANCHER HAUT DU REZ DE CHAUSSE	25
HORS EAU	47
HORS AIR	53
CLOISONS	69
APPAREILLAGE / ACHEVEMENT	97
LIVRAISON / DAT	100

GRILLE TYPE BUREAU

AVANCEMENT	%
OUVERTURE DE CHANTIER	2,5
FONDATIIONS	10
PLANCHER BAS DU REZ DE CHAUSSE	19
MILIEU SUPERSTRUCTURE GROS-ŒUVRE	33,5
FIN GROS ŒUVRE	48
HORS EAU	63
FACADE	80
APPAREILLAGE / ACHEVEMENT	95
LIVRAISON / DAT	100