

RCS : MONTPELLIER

Code greffe : 3405

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 1999 B 00064

Numéro SIREN : 352 588 727

Nom ou dénomination : URBAT PROMOTION

Ce dépôt a été enregistré le 27/11/2020 sous le numéro de dépôt 17985

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 - 34965 Montpellier Cedex 2
352 588 727 RCS Montpellier

COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2019

Certifié conforme à l'original par le Président

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

Bilan SAS URBAT Promotion

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/19	Net au 31/12/18
ACTIF				
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions brevets licences procédés...	261 883	251 794	10 089	2 502
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes/immo.Incorp.				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions	376 617	136 825	239 792	263 845
Installations techniques, mat. et outillage				
Autres immobilisations corporelles	1 159 437	766 979	392 457	414 381
Immobilisations corporelles en cours				
Avances & acomptes				
Immobilisations financières				
Participations	31 490		31 490	31 490
Créances rattachées à des participations				
TIAP				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	209 864		209 864	198 549
ACTIF IMMOBILISE	2 039 290	1 155 598	883 692	910 766
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approv.				
En-cours de production de biens	15 915		15 915	14 628
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis	38 771		38 771	38 771
Marchandises				
Avances et acptes versés				
Créances				
Créances clients et comptes rattachés	12 263 081	327 748	11 935 333	11 136 519
Autres créances	75 377 510	295 294	75 082 216	72 136 848
Capital souscrit-appelé non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	2 682 353		2 682 353	1 796 143
Charges constatées d'avance	976 678		976 678	1 518 259
ACTIF CIRCULANT	91 354 308	623 042	90 731 266	86 641 168
Charges à répartir/plusieurs exercices				
Prime de remboursement des emprunts				
Ecarts de conversion - Actif				
TOTAL ACTIF	93 393 598	1 778 640	91 614 958	87 551 934

Bilan SAS URBAT Promotion

	Net au 31/12/19	Net au 31/12/18
PASSIF		
Capital		
Capital	40 167 600	40 167 600
dont versé	40 167 600	40 167 600
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation ou d'équivalence		
Réserves		
Réserve légale	4 016 760	4 016 760
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	25 642 006	21 292 298
Report à nouveau		
Résultat		
Résultat de l'exercice	2 527 135	4 349 708
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	72 353 501	69 826 366
Provisions pour risques	1 815 028	1 059 164
Provisions pour charges		
PROVISIONS	1 815 028	1 059 164
AUTRES FONDS PROPRES		
Emprunts et dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 411	10 196
Emprunts et dettes financières diverses	6 607 631	6 746 716
Fournisseurs et autres dettes		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	222 436	61 383
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 046 373	1 723 458
Dettes fiscales et sociales	4 315 729	4 629 363
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	5 252 848	3 495 288
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance		
DETTES	17 446 429	16 666 403
Ecart de conversion - Passif		
TOTAL PASSIF	91 614 958	87 551 934

Compte de résultat SAS URBAT Promotion

	du 01/01/19 au 31/12/19 12 mois	du 01/01/18 au 31/12/18 12 mois
PRODUITS		
Ventes de marchandises France		
Ventes de marchandises Export		
Production vendue de biens France		
Production vendue de biens Export		
Production vendue de services France	15 728 661	16 339 629
Production vendue de services Export		
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	15 728 661	16 339 629
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions d'exploitation		
Reprise/provisions (et amortis) transferts de charges	489 876	1 281 623
Autres produits	5	4 225
Total des produits d'exploitation	16 218 542	17 625 476
Achats de marchandises		
Variation de stock de marchandises		
Achats matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stock de mat. premières & autres approv.		
Autres achats & charges externes	5 369 147	4 970 659
Impôts, taxes et versements assimilés	378 802	434 054
Salaires et Traitements	7 580 109	7 348 780
Charges sociales	3 225 747	3 093 819
Dotations aux amortissements sur immobilisations	167 164	150 064
Dotations aux dépréciations sur immobilisations		
Dotations aux dépréciations sur actif circulant	259 203	298 608
Dotations d'exploitation aux provisions	1 010 360	103 901
Autres charges	72 968	81 167
Total des charges d'exploitation	18 063 499	16 481 052
RESULTAT D'EXPLOITATION	-1 844 957	1 144 425
Bénéfice attribué ou perte transférée		
Perte supportée ou bénéfice transféré		
Quotes-parts de résultat/opérations faites en commun		
Produits financiers de participations	9 733 306	9 130 422
Prod. fin. des autres val.mob. & créances actif immob.		
Autres intérêts & produits assimilés	3 335	2 745
Reprises / provis° et dépréciat° & transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de V.M.P.		
Total des produits financiers	9 736 641	9 133 166
Dotations aux amortissements dépréciations & provisions		
Intérêts & charges assimilées	5 363 050	3 736 114
Différences négatives de change		
Charges nets sur cessions de V.M.P.		
Total des charges financières	5 363 050	3 736 114
RESULTAT FINANCIER	4 373 591	5 397 052
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	2 528 634	6 541 476

Compte de résultat SAS URBAT Promotion

	du 01/01/19 au 31/12/19 12 mois	du 01/01/18 au 31/12/18 12 mois
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opération en capital		
Reprises/provis°, dépréciat° & transferts de charges		
Total produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 499	1 188
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, dépréciations & provisions		
Total charges exceptionnelles	1 499	1 188
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-1 499	-1 188
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		2 190 581
TOTAL DES PRODUITS	25 955 183	26 758 642
TOTAL DES CHARGES	23 428 048	22 408 934
BENEFICE OU PERTE	2 527 135	4 349 708

Annexe SAS URBAT Promotion

	Applicable	N/A	N/S
REGLES ET METHODES COMPTABLES			
- Faits caractéristiques		x	
- Règles et méthodes comptables	x		
INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN			
- Actif immobilisé	x		
- Détail des immobilisations	x		
- Frais d'établissement		x	
- Frais de recherche et de développement		x	
- Fonds commercial		x	
- Charges financières incluses dans le coût de production		x	
- Immobilisations en cours de production		x	
- Approche par composant		x	
- Tableau de réévaluation des immobilisations		x	
- Estimation du portefeuille de TIAP		x	
- Liste des filiales et participations	x		
- Détail des amortissements	x		
- Stocks et en-cours	x		
- Intérêts sur éléments de l'actif circulant		x	
- Détail des créances et échéances	x		
- Créances et dettes relatives à des entreprises liées		x	
- Eléments fongibles de l'actif circulant		x	
- Informations sur la créance résultant du report en arrière des déficits		x	
- Valeurs mobilières de placement		x	
- Dépréciation des actifs	x		
- Dépréciation des stocks		x	
- Dépréciation des créances		x	
- Dépréciation des valeurs mobilières de placement		x	
- Charges à payer	x (Détail)		
- Produits à recevoir	x (Détail)		
- Composition du capital	x		
- Parts bénéficiaires		x	
- Obligations convertibles échangeables		x	
- Actions propres		x	
- Tableau d'affectation du résultat de l'exercice précédent	x		
- Tableau de variation des capitaux propres	x		
- Provisions réglementées		x	
- Provisions	x		
- Echéances des dettes	x		
- Dettes garanties par des sûretés réelles		x	
- Passifs sans évaluation fiable		x	
- Primes de remboursement d'emprunts		x	
- Ecart de conversion sur créances et dettes		x	
- Clause de réserve de propriété		x	
- Dettes et créances représentées par des effets de commerce		x	
- Règlement des difficultés des entreprises		x	
- Charges constatées d'avance	x (Détail)		
- Produits constatés d'avance		x	

Annexe SAS URBAT Promotion

	Applicable	N/A	N/S
- Mouvements de l'exercice affectant les charges à répartir et les primes de rembourst		x	
INFORMATIONS RELATIVES AU RESULTAT			
- Ventilation du chiffre d'affaires net	x		
- Frais accessoires d'achat		x	
- Rémunération des Commissaires Aux Comptes		x	
- Eléments imputables à un autre exercice		x	
- Opérations faites en commun		x	
- Transferts de charges d'exploitation et financières	x		
- Charges et produits financiers concernant les entreprises liées		x	
- Eléments exceptionnels imputables à un autre exercice		x	
- Détail du résultat exceptionnel		x	
- Transferts de charges exceptionnelles		x	
- Résultat et impôt sur les bénéfices		x	
- Incidence des évaluations fiscales dérogatoires		x	
- Ventilation de l'impôt sur les bénéfices	x		
- Accroissements et allègements de la dette future d'impôt sur les bénéfices		x	
- Impôts sur les Bénéfices - Intégration Fiscale	x		
- Incidence des modifications votées entre les dates de clôture et d'arrêté		x	
AUTRES INFORMATIONS			
- Identité de la société mère consolidant les comptes de la société	x		
- Evénements postérieurs à la clôture	x		
- Informations sur transactions effectuées sur les marchés de produits dérivés		x	
- Effectifs	x		
- Droit Individuel à la Formation		x	
- Avances et crédits alloués aux dirigeants		x	
- Rémunération allouées aux membres des organes de direction		x	
- Transactions avec des parties liées	x		
- Engagements financiers donnés	x		
- Engagements financiers reçus	x		
- Crédit-bail		x	
- Crédit-bail (Etat simplifié)		x	
- Engagement de retraite	x		
- Aspects environnementaux		x	
- Tableau des cinq derniers exercices		x	

Règles et méthodes comptables SAS URBAT Promotion

Désignation de la société : SAS URBAT Promotion

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2019, dont le total est de 91 614 958 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 2 527 135 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01 janvier 2019 au 31 décembre 2019.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels. Ces comptes annuels ont été arrêtés le 25 septembre 2020 par le Directoire.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Règles générales

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et réglementaires applicables en France.

Ils respectent en particulier les dispositions du règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2016-07 du 4 novembre 2016, modifiant le règlement n°2014-03 relatif au plan comptable général, qui a été homologué par arrêté du 26 décembre 2016.

Les conventions comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

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

Seules sont exprimées les informations significatives.

L'entreprise applique les recommandations du Plan comptable "plan comptable professionnel des promoteurs de construction immobilière" retenu dans son secteur d'activité suivant l'avis CNC, avis de conformité du 12 juillet 1984 du CNC.

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

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux, à leur coût de production pour les actifs produits par l'entreprise, à leur valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit et par voie d'échange.

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement et de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue. Les frais accessoires, droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes, ne sont pas incorporés à ce coût d'acquisition.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire sur la durée d'utilisation.

Les durées d'utilisation sont les suivantes :

- * Concessions et Brevets : 1 à 3 ans
- * Agencements des constructions : 5 à 10 ans
- * Installations générales, agencements et aménagements divers : 10 ans
- * Matériel de bureau : 3 à 10 ans
- * Matériel informatique : 3 ans
- * Mobilier : 5 à 10 ans

Participations, titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

Règles et méthodes comptables SAS URBAT Promotion

Stocks et en-cours

La société a reclassé le 2 janvier 2009 du compte titres de participations au compte stocks les titres qu'elle détient dans les sociétés dédiées à un programme immobilier.

En effet, il ressort des règles tant comptables (réponse CNCC 2007-09) que fiscales (réponse Marcus 23/08/1982 n°3125° applicables que les titres de ce type de société doivent être comptabilisés en coût de production.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire correspondant à la valeur d'utilité devient inférieure à la valeur brute.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Provisions

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixée de façon précise.

Engagement de retraite

La convention collective de l'entreprise SAS URBAT Promotion , prévoit des indemnités de fin de carrière. Il n'a pas été signé un accord particulier. Les engagements correspondants n'ont pas été constatés sous la forme de provision.

Dettes

Les dettes sont enregistrées pour leur valeur nominale de remboursement. Elles ne font pas l'objet d'une actualisation.

Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion

INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN

Actif immobilisé

	Valeur en début d'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur en fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	279 211	12 982	30 310	261 883
Immobilisations incorporelles	279 211	12 982	30 310	261 883
- Terrains				
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	365 476	11 141		376 617
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers	395 602			395 602
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	728 965	104 653	69 784	763 835
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours				
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	1 490 043	115 794	69 784	1 536 053
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	31 490			31 490
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	198 549	11 315		209 864
Immobilisations financières	230 039	11 315		241 354
ACTIF IMMOBILISE	1 999 294	140 091	100 094	2 039 290

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

	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immobilisations financières	Total
Ventilation des augmentations				
Virements de poste à poste				
Virements de l'actif circulant				
Acquisitions	12 982	115 794	11 315	140 091
Apports				
Créations				
Réévaluations				
Augmentations de l'exercice	12 982	115 794	11 315	140 091
Ventilation des diminutions				
Virements de poste à poste				
Virements vers l'actif circulant				
Cessions	30 310	69 784		100 094
Scissions				
Mises hors service				
Diminutions de l'exercice	30 310	69 784		100 094

Tableau-liste des filiales et participations

Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
A. RENSEIGNEMENTS DETAILLE SUR CHAQUE TITRE										
- Filiales (détenues à + 50 %)										
SNC URBAT & CIE	30	23	100,00	30	30	47			-85	
SASU UP IMMO GESTION	1	73	100,00	1	1	3 710		1 413	67	1 600
- Participations (détenues entre 10 et 50%)										
B. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES AUTRES TITRES										
- Autres filiales françaises										
- Autres filiales étrangères										
- Autres participations françaises										
- Autres participations étrangères										
(Montants en K€)										

Intitulés des colonnes :

- (1) Capital
- (2) Capitaux propres autres que le capital
- (3) Quote-part du capital détenue (en %)
- (4) Valeur brute comptable des titres détenus
- (5) Valeur nette comptable des titres détenus
- (6) Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés
- (7) Montant des cautions et avals donnés par la société
- (8) Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé
- (9) Résultat (bénéfice ou perte) du dernier exercice clos
- (10) Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice

La société SAS URBAT PROMOTION LOGEMENT présentant des comptes consolidés, le contenu du tableau des filiales et participations est simplifié (art. 841-6, renvoi 2, du PCG).

Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion

Détail des amortissements

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

	Valeur en début d'exercice	Augmentations dotations	Diminutions sorties reprises	Valeur en fin d'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de dévelop. (I)				
Autres immobilisations incorporelles (II)	276 710	5 395	30 310	251 794
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Inst. géné. agenc. aménagements constructions	101 631	35 193		136 825
Inst. techniques, matériel et outillage industriels				
Inst. géné. agencements et aménag. divers	270 697	35 916		306 612
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier	439 490	90 661	69 784	460 367
Emballages récupérables et divers				
Total (III)	811 818	161 770	69 784	903 804
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III)	1 088 528	167 164	100 094	1 155 598

Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion

Actif circulant

Détail des créances et échéances

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Capital souscrit:			
Capital souscrit non appelé			
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres	209 864		209 864
Créances de l'actif circulant :			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	12 263 081	12 263 081	
Créances de titres prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés	28 649	28 649	
Sécurité Sociale et autres org. sociaux			
Etat et autres collectivités publiques			
Impôts sur les bénéficiaires	2 049 252	2 049 252	
Taxe sur la valeur ajoutée	189 277	189 277	
Autres impôts, taxe et assimilé			
Divers	15 886	15 886	
Groupe et associés	61 416 232	61 416 232	
Débiteurs divers	11 678 214	11 678 214	
Charges constatées d'avance	976 678	976 678	
Total	88 827 133	88 617 269	209 864
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			
Prêts et Avances consentis aux associés pers. phys.			

Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion

Dépréciation des actifs

Les flux s'analysent comme suit :

	Dépréciations au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Dépréciations à la fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Immobilisations financières				
Stocks				
Créances et Valeurs mobilières	520 355	259 203	156 517	623 042
Total	520 355	259 203	156 517	623 042
Répartition des dotations et reprises :				
Exploitation		259 203	156 517	
Financières				
Exceptionnelles				

Charges à payer

	Montant
Fournisseurs - fact. non parvenues	522 860
Dettes prov. congés payés	441 473
Provision pour prime	181 342
Autres charges à payer	116 609
Charges sur congés à payer	195 573
Form continue	85 733
Effort const.	31 539
Cotorep	28 084
Forfait social sur interest.	40 106
Charges sociales sur primes	80 334
Etat - autres charges à payer	23 098
Charges à payer	5 251 587
Autres charges a payer	135
Total	6 998 472

Le poste Divers - Charges à payer concerne les remontées des résultats déficitaires des sociétés civiles de construction-vente, qui s'élèvent à 5 252 k€ sur l'exercice 2019

Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion

Produits à recevoir

	Montant
Fact. à établir	792 931
Etat - produits à recevoir	15 886
Prod à recevoir	8 144 447
Autres produits à recevoir	1 808
Autres produits à rec. cpte de pass	8 400
Total	8 963 472

Le poste Divers - Produits à recevoir concerne les remontées des résultats bénéficiaires des sociétés civiles de construction-vente, qui s'élèvent à 8 134 k€ sur l'exercice 2019.

Capitaux propres**Composition du capital**

Capital d'un montant de 40 167 600,000 euros décomposé en 3 651 600 titres d'une valeur nominale de 11,000 euros.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital au début de l'exercice	3 651 600	11,00
Titres émis pendant l'exercice		
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital à la fin de l'exercice	3 651 600	11,00

Tableau d'affectation du résultat de l'exercice précédent

Décision de l'assemblée générale du 27 mai 2019.

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	
Résultat de l'exercice précédent	4 349 708
Prélèvements sur les réserves	
Total des origines	4 349 708
Affectations aux réserves	4 349 708
Distributions	
Autres répartitions	
Report à Nouveau	
Total des affectations	4 349 708

Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion

Tableau de variation des capitaux propres

	Début d'exercice	Affectation du résultat N-1	Résultat N	Augmentation du capital	Autres variations	Fin d'exercice
Capital	40 167 600					40 167 600
Réserves légales	4 016 760					4 016 760
Réserves générales	21 292 298	4 349 708				25 642 006
Résultat	4 349 708	-4 349 708	2 527 135			2 527 135
Total Capitaux Propres	69 826 366		2 527 135			72 353 501

Provisions

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises utilisées de l'exercice	Reprises non utilisées de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
Litiges	1 059 164	1 010 358	254 495		1 815 028
Garanties données aux clients					
Pertes sur marchés à terme					
Amendes et pénalités					
Pertes de change					
Pensions et obligations similaires					
Pour impôts					
Renouvellement des immobilisations					
Gros entretien et grandes révisions					
Autres provisions pour risques et charges					
Total	1 059 164	1 010 358	254 495		1 815 028

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 déchargée de toute responsabilité.

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

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

Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion

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-œuvre de l'opération.

En effet la CA 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'œuvre.

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 œuvre Semedo et SANCHEZ 26% et URBAT maître d'œuvre 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 2019, la provision est inchangée par rapport à 2017 et 2018, elle tient compte de cette décision, et s'élève à 615 K€.

DOMAINE DE LA TOUR SAINTE

Par jugement rendu par la 3ème chambre civile du TGI de MARSEILLE le 7 novembre 2019, la compagnie d'assurance GAN est condamnée à relever et garantir la société URBAT et la SCI DOMAINE DE LA TOUR SAINTE sauf en ce qui concerne les préjudices immatériels supportés par la société URBAT pour un montant de 82500€. La compagnie d'assurance GAN a fait appel du jugement.

En conséquence une provision de 85k € a été constituée au 31 décembre 2019.

CROIX ROUGE

Selon le rapport de l'expert judiciaire en date du 20 octobre 2016, les travaux de reprise liés à l'effondrement du mur et affaissement du parking s'élèvent à la somme de 204.141,28 euros hors préjudices immatériels du fait de l'absence d'occupation des places de parking. S'agissant des responsabilités, il retient celle de la société STPCL à hauteur de 10 % et celle du contrôleur technique, BUREAU VERITAS, également à hauteur de 10 %. S'agissant des 80 % restants, l'expert judiciaire laisse le soin au Tribunal de trancher ce point et d'opérer une répartition entre la SCCV AVENUE DE LA CROIX ROUGE, URBAT PROMOTION et le BET IR en lecture du rapport d'expertise judiciaire. La SCCV et URBAT ont été assignés en réparation des désordres et du préjudice subi. Les sociétés URBAT et la SCCV AVENUE DE LA CROIX ROUGE sont assignés au fond. Des déclarations de sinistre ont été faites auprès d'ALLIANZ.

Une provision de 50k € a été constituée au 31 décembre 2019.

SAUSSAYE et SCI DOMUS ESTHETICA

Le tribunal judiciaire de Montpellier par jugement en date du 30 juin 2020 a retenu la responsabilité d'URBAT en sa qualité de maître d'oeuvre d'exécution, in solidum avec le BET ATE et le BUREAU VERITAS, en ce qui concerne les défauts du système de climatisation et de chauffage.

Le Juge retient également la responsabilité du désordre à la SAS URBAT qui a manqué à son obligation de surveillance des travaux en ce qui concerne les défauts des vitrages.

Le Tribunal condamne ainsi la société URBAT à payer à Monsieur SAUSSAYE et à la SCI DOMUS ESTHETICA la somme globale de 47 220 € outre les dépens en ce compris les frais d'expertise. Le jugement n'est pas assorti de l'exécution provisoire.

La provision s'élève au 31 décembre 2019 à 50k €.

LE HAMEAU

En l'état des dernières écritures du SDC, le montant total des demandes s'élève, tous préjudices confondus, à la somme d'un montant

Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion

de : 636.672 € portant sur des désordres de nature décennale, des dommages intérêts aux fins de réparation matérielle des défauts d'isolation acoustique et phonique, de dommages intérêts en réparation du préjudice de jouissance ; des frais irrépétibles et des dépenses non chiffrés.

Les désordres devraient être garantis soit par la compagnie GAN et les assureurs RCD des constructeurs responsables dans la limite des plafonds de garantie.

La provision s'élève au 31 décembre 2019 à 95k €.

SDC NOUVEAU PALACE PRES D'ARENE

Le SDC de la résidence Nouveau PALACE sise à Montpellier fait état de désordres, malfaçons et défauts de conformité affectant l'ensemble immobilier et a saisi en août 2012 le juge des référés en demande d'expertise judiciaire à l'encontre de la SCCV PRES D ARENES maître d'ouvrage.

En parallèle ALLIANZ assureur DO a été condamné à une garantie automatique n'ayant pas respecté les délais de réponse aux déclarations de sinistre.

URBAT maître d'oeuvre a été attrait aux opérations d'expertise plusieurs années après.

M DERDERIAN a rendu son rapport d'expertise le 14 janvier 2020 retenant la responsabilité d'URBAT maître d'oeuvre au titre de divers désordres de nature décennale d'une part, affectant des éléments d'équipement d'autre part et enfin de non-conformité contractuelle.

Une provision de 382k € a été constituée au 31 décembre 2019.

SCI MAGI

La société M.A.G.I. et URBAT ont régularisé une promesse unilatérale de vente portant sur la maîtrise foncière d'un terrain sur la commune de Toulouse sous diverses conditions suspensives. La Mairie de Toulouse ayant rejeté le projet, URBAT n'a pas donné de suite. La société MAGI a assigné URBAT en date du 5 mars 2019, à comparaître devant le TGI de TOULOUSE sollicitant sa condamnation au paiement en principal d'une indemnité d'immobilisation d'un montant de 310.000 €.

La provision s'élève au 31 décembre 2019 à 155k €.

Ventilation des dotations/reprises des provisions

	Dotations	Reprises
Exploitation	1 269 563	411 013
Financières		
Exceptionnelles		

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

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 411	1 411		
Emprunts et dettes financières diverses	2 000			2 000
Dettes Fournisseurs et comptes rattachés	1 046 373	1 046 373		
Dettes fiscales et sociales	4 315 729	4 315 729		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	6 605 631	6 605 631		
Autres dettes	5 252 848	5 252 848		
Produits constatés d'avance				
Total	17 223 992	17 221 992		2 000
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés sur l'exercice				
Montant des emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques				

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

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Charges constatées d'avance	976 678		
Total	976 678		

Le poste de charges constatées d'avance s'élève à 977 k€ au 31/12/2019. Il est composé à hauteur de 802 k€ des commissions sur ventes versées par avance aux commerciaux et aux prospecteurs fonciers de la société.

*Informations relatives au compte de résultat SAS URBAT Promotion**Ventilation du chiffre d'affaires net***Répartition par secteurs d'activités**

Secteur d'activité	2019
Production vendue services - France	15 728 661
TOTAL	15 728 661

Les prestations techniques et commerciales fournies par la société aux sociétés civiles de construction vente sont facturées en fonction de l'échéancier suivant:

- Honoraires de gestion : 25% lors de l'obtention du permis de construire, 25% lors de l'assemblée générale de lancement de l'opération, 45% répartis par mensualités pendant la durée prévue des travaux et 5% lors de l'obtention du certificat de conformité ou de la déclaration d'achèvement des travaux.
- Honoraires de direction des travaux : 25% appelés lors du lancement des appels d'offres auprès des entreprises, 10% à la signature des marchés et 65% facturés sous forme d'acomptes mensuels pendant la durée des travaux.
- Honoraires de pilotage : facturés selon une périodicité mensuelle pendant la durée prévue de la construction.
- Honoraires de commercialisation : facturés après la signature de l'acte authentique de vente.
- Honoraires de travaux supplémentaires et de métrés : facturés de façon concomitante à la réalisation de la prestation concernée.
- Honoraires de refacturations : 1% du montant total de la facturation aux SCCV.

*Charges et produits d'exploitation et financiers***Résultat financier**

Informations relatives au compte de résultat SAS URBAT Promotion

	31/12/2019	31/12/2018
Produits financiers de participation	9 733 306	9 130 422
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	3 335	2 745
Reprises sur provisions et transferts de charge		
Différences positives de change		
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement		
Total des produits financiers	9 736 641	9 133 166
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées	5 363 050	3 736 114
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des charges financières	5 363 050	3 736 114
Résultat financier	4 373 591	5 397 052

Les résultats comptables des sociétés civiles de construction-vente sont déterminés suivant la méthode de l'avancement des travaux.

Il est à noter que la société BOULEVARD DU COMMANDEUR, gérée en co-promotion, a fait l'objet d'un traitement comptable particulier, puisque la marge de l'opération a été comptabilisée selon la méthode de l'achèvement.

Dans les produits financiers sont compris les résultats bénéficiaires des sociétés civiles de construction-vente réalisés sur l'exercice 2019 à hauteur de 8 134 k€, et les dividendes perçus de UP IMMO GESTION pour un montant de 1 600k €.

Les résultats déficitaires et les pertes sur liquidation des sociétés civiles de construction-vente réalisés sur l'exercice 2019 sont enregistrés en charges financières pour un montant de 5 252 K€.

Transferts de charges d'exploitation et financières

Nature	Exploitation	Financier
Transfert de charges d'exploitation	78 863	
Transferts de charges exploitation	78 863	
Transfert de charges financières		
Total	78 863	

Parties liées

Montant compris dans les charges financières : 5 260 462 euros

Montant compris dans les produits financiers : 9 733 306 euros

Informations relatives au compte de résultat SAS URBAT Promotion

Résultat et impôts sur les bénéfices**Ventilation de l'impôt sur les bénéfices**

	Résultat avant Impôt	Impôt correspondant	Résultat après Impôt
+ Résultat courant	2 528 634		2 528 634
+ Résultat exceptionnel	-1 499		-1 499
- Participation des salariés			
Résultat comptable	2 527 135		2 527 135

Impôts sur les bénéfices – Intégration fiscale

A partir de l'exercice ouvert au 01/01/2017, la société SAS URBAT Promotion est comprise dans le périmètre d'intégration fiscale du groupe SAS URBAT Promotion.

Le périmètre d'intégration fiscale comporte la SAS URBAT PROMOTION ainsi que la SASU UP IMMO GESTION.

Au titre de l'intégration fiscale, montant compris dans l'impôt sur les sociétés :

Charges de l'exercice : 0 euros.

L'intégration fiscale a permis une économie d'impôt de 343 092 euros.

La convention d'intégration fiscale prévoit qu'à la clôture d'un exercice déficitaire, la société UP IMMO GESTION ne sera titulaire à ce titre d'aucune créance sur URBAT

*Autres informations SAS URBAT Promotion***AUTRES INFORMATIONS***Identité de la société mère consolidant les comptes de la société*

HC SAS

Au capital de : 31 037 000 euros

1401 AVENUE DU MONDIAL 98
34000 MONTPELLIER*Evènements postérieurs à la clôture*

L'état d'urgence sanitaire pour pandémie liée au Coronavirus Covid-2019 a été prononcé par l'OMS (Organisation Mondiale de la Santé) le 30 janvier 2020. S'agissant d'un événement post-clôture non lié à des conditions existant au 31/12/2019, cet événement n'a pas d'incidence sur le bilan et le compte de résultat à cette date.

Conformément aux dispositions du PCG sur les informations à mentionner dans l'annexe, l'entreprise constate que cette crise sanitaire a un impact significatif sur son activité depuis le 1er janvier 2020, sans toutefois remettre en cause la continuité d'exploitation.

- Le groupe est susceptible de devoir faire face aux effets de la crise du coronavirus de multiples façons (ralentissement de la commercialisation des programmes immobiliers, ruptures d'approvisionnement, arrêt temporaire de chantiers et absentéisme etc...).

- La société a mis en place une démarche consistant à bénéficier de l'ensemble des mesures d'accompagnement annoncées par le gouvernement et devant lui permettre d'assurer sa continuité d'exploitation, notamment chômage partiel et reports d'échéances de paiements.

Eu égard à ces mesures et à la situation de l'entreprise à la date de l'arrêté des comptes (le 25/09/2020), elle estime que la poursuite de son exploitation n'est pas remise en cause.

Effectifs

Effectif moyen du personnel : 136 personnes dont 2 apprentis.

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition
Cadres	87	
Agents de maîtrise et techniciens		
Employés	49	
Ouvriers		
Total	136	

Autres informations SAS URBAT Promotion

Transactions avec des parties liées

Aucune transaction significative ou à des conditions différentes de celles du marché n'a été conclue avec une partie liée.

Engagements financiers**Engagements donnés**

	Montant en euros
Effets escomptés non échus	
<i>BANQUE POPULAIRE (SCCV RUE DDHUODA NIMES)</i>	4 982 000
<i>BANQUE POPULAIRE (SCI AV GENERAL LECLERC VILLENEUVE LES AVIGNONS)</i>	917 000
<i>BECM (NOUVEL'R)</i>	2 000 000
Avals et cautions	7 899 000
Engagements en matière de pensions	
Engagements de crédit-bail mobilier	
Engagements de crédit-bail immobilier	
Autres engagements donnés	
Total	7 899 000
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	

*Autres informations SAS URBAT Promotion***Engagements reçus***Avals, cautions et autres engagements*

	Montant en euros
Avals et cautions	
<i>En cours de cautions sur PUV ou compromis au 31/12/2018</i>	3 091 050
Autres engagements reçus	3 091 050
Total	3 091 050
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	

Engagements de retraite

Montant des engagements pris en matière de pensions, compléments de retraite et indemnités assimilées : 297 304 euros
 Pour un régime à prestations définies, il est fait application de la recommandation CNC 03-R-01 du 1er avril 2003.

Les hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :

- Taux d'actualisation : 1,1 %
- Taux de croissance des salaires : 3 %
- Age de départ à la retraite : 65 ans
- Table de taux de mortalité : Table INSEE 2010-2012

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 - 34965 Montpellier Cedex 2
352 588 727 RCS Montpellier

Ci-après la « **Société** »

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
DU 05 OCTOBRE 2020**

L'an deux-mille-vingt,
Le cinq octobre,
A 17h30.

Les associés de la Société URBAT PROMOTION se sont réunis en assemblée générale (l' « **Assemblée Générale** »), au siège social de la Société, sur convocation faite par le Président du Directoire.

[...]

TROISIEME RESOLUTION

(Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019)

L'Assemblée Générale,

Décide d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à 2.527.135 euros de la manière suivante :

Origine

Résultat bénéficiaire de l'exercice : 2.527.135 €

Affectation

Au poste « autres réserves » : 2.527.135 €

Soit au total : 2.527.135 €

L'Assemblée générale **prend acte** de ce que les sommes distribuées à titre de dividendes, au titre des trois exercices précédents, ont été les suivantes :

Exercices	Revenus éligibles au PFU		Revenus non éligibles au PFU
	Dividendes	Autres revenus	
31/12/2018	0 €		0 €
31/12/2017	37.375 €		2.230.458 €
31/12/2016	25.123 €		1.499.013 €

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité
Voix pour : 3 651 000
Voix contre : 0

[...]

SIXIEME RESOLUTION
(Pouvoirs en vue des formalités)

L'Assemblée Générale,

Délègue tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes, et plus particulièrement à Maître Henri de Crozals, SCP Doria Avocats, 23 bis rue Maguelone 34000 Montpellier, à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité
Voix pour : 3 651 000
Voix contre : 0

[...]

EXTRAIT CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL
PAR LE PRESIDENT
LA SAS VINCI IMMOBILIER



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 - 34965 Montpellier Cedex 2
352 588 727 RCS Montpellier

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS
EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2019

Certifié conforme à l'original par le Président

A handwritten signature in blue ink, consisting of a vertical line with a hook at the bottom and a horizontal stroke extending to the right.



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

Adresse Contact :

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

SCP Frédéric Menon & Associés

395, rue Maurice Béjar
34080 Montpellier

URBAT PROMOTION S.A.S.

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2019
URBAT PROMOTION S.A.S.
Résidence Oxygène - 1491 Avenue du Mondial 98
CS 68214 - Montpellier Cedex 2
Ce rapport contient 30 pages
Référence : dr.gm.jl.jm-25092020



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

Adresse Contact :

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

SCP Frédéric Menon & Associés

395, rue Maurice Béjart
34080 Montpellier

URBAT PROMOTION S.A.S.

Siège social : Résidence Oxygène - 1491 Avenue du Mondial 98
CS 68214 - Montpellier Cedex 2
Capital social : €.40 167 600

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2019

A l'assemblée générale de la société URBAT PROMOTION,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société URBAT PROMOTION relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces comptes ont été arrêtés par le Directoire le 25 septembre 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes, notamment pour ce qui concerne les résultats comptables des sociétés civiles de construction-vente déterminés suivant la méthode de l'avancement des travaux et comptabilisés en résultat financier.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Directoire arrêté le 25 septembre 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté du rapport de gestion relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-4 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Directoire.

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

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

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

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

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

URBAT PROMOTION S.A.S.
Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels
25 septembre 2020

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

Les commissaires aux comptes

Montpellier, le 25 septembre 2020
KPMG Audit Sud-Est



Didier Redon
Associé

Montpellier, le 25 septembre 2020
SCP Frédéric Menon & Associés



Mathieu Clément
Associé

Bilan SAS URBAT Promotion

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/19	Net au 31/12/18
ACTIF				
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions brevets licences procédés...	261 883	251 794	10 089	2 502
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes/immo.Incorp.				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions	376 617	136 825	239 792	263 845
Installations techniques, mat. et outillage				
Autres immobilisations corporelles	1 159 437	766 979	392 457	414 381
Immobilisations corporelles en cours				
Avances & acomptes				
Immobilisations financières				
Participations	31 490		31 490	31 490
Créances rattachées à des participations				
TIAP				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	209 864		209 864	198 549
ACTIF IMMOBILISE	2 039 290	1 155 598	883 692	910 766
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approv.				
En-cours de production de biens	15 915		15 915	14 628
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis	38 771		38 771	38 771
Marchandises				
Avances et acptes versés				
Créances				
Créances clients et comptes rattachés	12 263 081	327 748	11 935 333	11 136 519
Autres créances	75 377 510	295 294	75 082 216	72 136 848
Capital souscrit-appelé non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	2 682 353		2 682 353	1 796 143
Charges constatées d'avance	976 678		976 678	1 518 259
ACTIF CIRCULANT	91 354 308	623 042	90 731 266	86 641 168
Charges à répartir/plusieurs exercices				
Prime de remboursement des emprunts				
Ecarts de conversion - Actif				
TOTAL ACTIF	93 393 598	1 778 640	91 614 958	87 551 934

Bilan SAS URBAT Promotion

	Net au 31/12/19	Net au 31/12/18
PASSIF		
Capital		
Capital	40 167 600	40 167 600
dont versé	40 167 600	40 167 600
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation ou d'équivalence		
Réserves		
Réserve légale	4 016 760	4 016 760
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	25 642 006	21 292 298
Report à nouveau		
Résultat		
Résultat de l'exercice	2 527 135	4 349 708
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	72 353 501	69 826 366
Provisions pour risques	1 815 028	1 059 164
Provisions pour charges		
PROVISIONS	1 815 028	1 059 164
AUTRES FONDS PROPRES		
Emprunts et dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 411	10 196
Emprunts et dettes financières diverses	6 607 631	6 746 716
Fournisseurs et autres dettes		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	222 436	61 383
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 046 373	1 723 458
Dettes fiscales et sociales	4 315 729	4 629 363
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	5 252 848	3 495 288
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance		
DETTES	17 446 429	16 666 403
Ecart de conversion - Passif		
TOTAL PASSIF	91 614 958	87 551 934

Compte de résultat SAS URBAT Promotion

	du 01/01/19 au 31/12/19 12 mois	du 01/01/18 au 31/12/18 12 mois
PRODUITS		
Ventes de marchandises France		
Ventes de marchandises Export		
Production vendue de biens France		
Production vendue de biens Export		
Production vendue de services France	15 728 661	16 339 629
Production vendue de services Export		
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	15 728 661	16 339 629
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions d'exploitation		
Reprise/provisions (et amortis) transferts de charges	489 876	1 281 623
Autres produits	5	4 225
Total des produits d'exploitation	16 218 542	17 625 476
Achats de marchandises		
Variation de stock de marchandises		
Achats matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stock de mat. premières & autres approv.		
Autres achats & charges externes	5 369 147	4 970 659
Impôts, taxes et versements assimilés	378 802	434 054
Salaires et Traitements	7 580 109	7 348 780
Charges sociales	3 225 747	3 093 819
Dotations aux amortissements sur immobilisations	167 164	150 064
Dotations aux dépréciations sur immobilisations		
Dotations aux dépréciations sur actif circulant	259 203	298 608
Dotations d'exploitation aux provisions	1 010 360	103 901
Autres charges	72 968	81 167
Total des charges d'exploitation	18 063 499	16 481 052
RESULTAT D'EXPLOITATION	-1 844 957	1 144 425
Bénéfice attribué ou perte transférée		
Perte supportée ou bénéfice transféré		
Quotes-parts de résultat/opérations faites en commun		
Produits financiers de participations	9 733 306	9 130 422
Prod. fin. des autres val.mob. & créances actif immob.		
Autres intérêts & produits assimilés	3 335	2 745
Reprises / provis° et dépréciat° & transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de V.M.P.		
Total des produits financiers	9 736 641	9 133 166
Dotations aux amortissements dépréciations & provisions		
Intérêts & charges assimilées	5 363 050	3 736 114
Différences négatives de change		
Charges nets sur cessions de V.M.P.		
Total des charges financières	5 363 050	3 736 114
RESULTAT FINANCIER	4 373 591	5 397 052
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	2 528 634	6 541 476

Compte de résultat SAS URBAT Promotion

	du 01/01/19 au 31/12/19 12 mois	du 01/01/18 au 31/12/18 12 mois
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opération en capital		
Reprises/provis°, dépréciat° & transferts de charges		
Total produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 499	1 188
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, dépréciations & provisions		
Total charges exceptionnelles	1 499	1 188
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-1 499	-1 188
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		2 190 581
TOTAL DES PRODUITS	25 955 183	26 758 642
TOTAL DES CHARGES	23 428 048	22 408 934
BENEFICE OU PERTE	2 527 135	4 349 708

Annexe SAS URBAT Promotion

	Applicable	N/A	N/S
REGLES ET METHODES COMPTABLES			
- Faits caractéristiques		x	
- Règles et méthodes comptables	x		
INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN			
- Actif immobilisé	x		
- Détail des immobilisations	x		
- Frais d'établissement		x	
- Frais de recherche et de développement		x	
- Fonds commercial		x	
- Charges financières incluses dans le coût de production		x	
- Immobilisations en cours de production		x	
- Approche par composant		x	
- Tableau de réévaluation des immobilisations		x	
- Estimation du portefeuille de TIAP		x	
- Liste des filiales et participations	x		
- Détail des amortissements	x		
- Stocks et en-cours	x		
- Intérêts sur éléments de l'actif circulant		x	
- Détail des créances et échéances	x		
- Créances et dettes relatives à des entreprises liées		x	
- Eléments fongibles de l'actif circulant		x	
- Informations sur la créance résultant du report en arrière des déficits		x	
- Valeurs mobilières de placement		x	
- Dépréciation des actifs	x		
- Dépréciation des stocks		x	
- Dépréciation des créances		x	
- Dépréciation des valeurs mobilières de placement		x	
- Charges à payer	x (Détail)		
- Produits à recevoir	x (Détail)		
- Composition du capital	x		
- Parts bénéficiaires		x	
- Obligations convertibles échangeables		x	
- Actions propres		x	
- Tableau d'affectation du résultat de l'exercice précédent	x		
- Tableau de variation des capitaux propres	x		
- Provisions réglementées		x	
- Provisions	x		
- Echéances des dettes	x		
- Dettes garanties par des sûretés réelles		x	
- Passifs sans évaluation fiable		x	
- Primes de remboursement d'emprunts		x	
- Ecart de conversion sur créances et dettes		x	
- Clause de réserve de propriété		x	
- Dettes et créances représentées par des effets de commerce		x	
- Règlement des difficultés des entreprises		x	
- Charges constatées d'avance	x (Détail)		
- Produits constatés d'avance		x	

Annexe SAS URBAT Promotion

	Applicable	N/A	N/S
- Mouvements de l'exercice affectant les charges à répartir et les primes de rembourst		x	
INFORMATIONS RELATIVES AU RESULTAT			
- Ventilation du chiffre d'affaires net	x		
- Frais accessoires d'achat		x	
- Rémunération des Commissaires Aux Comptes		x	
- Eléments imputables à un autre exercice		x	
- Opérations faites en commun		x	
- Transferts de charges d'exploitation et financières	x		
- Charges et produits financiers concernant les entreprises liées		x	
- Eléments exceptionnels imputables à un autre exercice		x	
- Détail du résultat exceptionnel		x	
- Transferts de charges exceptionnelles		x	
- Résultat et impôt sur les bénéfices		x	
- Incidence des évaluations fiscales dérogatoires		x	
- Ventilation de l'impôt sur les bénéfices	x		
- Accroissements et allègements de la dette future d'impôt sur les bénéfices		x	
- Impôts sur les Bénéfices - Intégration Fiscale	x		
- Incidence des modifications votées entre les dates de clôture et d'arrêté		x	
AUTRES INFORMATIONS			
- Identité de la société mère consolidant les comptes de la société	x		
- Evénements postérieurs à la clôture	x		
- Informations sur transactions effectuées sur les marchés de produits dérivés		x	
- Effectifs	x		
- Droit Individuel à la Formation		x	
- Avances et crédits alloués aux dirigeants		x	
- Rémunération allouées aux membres des organes de direction		x	
- Transactions avec des parties liées	x		
- Engagements financiers donnés	x		
- Engagements financiers reçus	x		
- Crédit-bail		x	
- Crédit-bail (Etat simplifié)		x	
- Engagement de retraite	x		
- Aspects environnementaux		x	
- Tableau des cinq derniers exercices		x	

Règles et méthodes comptables SAS URBAT Promotion

Désignation de la société : SAS URBAT Promotion

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2019, dont le total est de 91 614 958 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 2 527 135 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01 janvier 2019 au 31 décembre 2019.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels. Ces comptes annuels ont été arrêtés le 25 septembre 2020 par le Directoire.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Règles générales

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et réglementaires applicables en France.

Ils respectent en particulier les dispositions du règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2016-07 du 4 novembre 2016, modifiant le règlement n°2014-03 relatif au plan comptable général, qui a été homologué par arrêté du 26 décembre 2016.

Les conventions comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

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

Seules sont exprimées les informations significatives.

L'entreprise applique les recommandations du Plan comptable "plan comptable professionnel des promoteurs de construction immobilière" retenu dans son secteur d'activité suivant l'avis CNC, avis de conformité du 12 juillet 1984 du CNC.

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

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux, à leur coût de production pour les actifs produits par l'entreprise, à leur valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit et par voie d'échange.

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement et de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue. Les frais accessoires, droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes, ne sont pas incorporés à ce coût d'acquisition.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire sur la durée d'utilisation.

Les durées d'utilisation sont les suivantes :

- * Concessions et Brevets : 1 à 3 ans
- * Agencements des constructions : 5 à 10 ans
- * Installations générales, agencements et aménagements divers : 10 ans
- * Matériel de bureau : 3 à 10 ans
- * Matériel informatique : 3 ans
- * Mobilier : 5 à 10 ans

Participations, titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

Règles et méthodes comptables SAS URBAT Promotion

Stocks et en-cours

La société a reclassé le 2 janvier 2009 du compte titres de participations au compte stocks les titres qu'elle détient dans les sociétés dédiées à un programme immobilier.

En effet, il ressort des règles tant comptables (réponse CNCC 2007-09) que fiscales (réponse Marcus 23/08/1982 n°3125° applicables que les titres de ce type de société doivent être comptabilisés en coût de production.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire correspondant à la valeur d'utilité devient inférieure à la valeur brute.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Provisions

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixée de façon précise.

Engagement de retraite

La convention collective de l'entreprise SAS URBAT Promotion , prévoit des indemnités de fin de carrière. Il n'a pas été signé un accord particulier. Les engagements correspondants n'ont pas été constatés sous la forme de provision.

Dettes

Les dettes sont enregistrées pour leur valeur nominale de remboursement. Elles ne font pas l'objet d'une actualisation.

Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion

INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN

Actif immobilisé

	Valeur en début d'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur en fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	279 211	12 982	30 310	261 883
Immobilisations incorporelles	279 211	12 982	30 310	261 883
- Terrains				
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	365 476	11 141		376 617
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers	395 602			395 602
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	728 965	104 653	69 784	763 835
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours				
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	1 490 043	115 794	69 784	1 536 053
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	31 490			31 490
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	198 549	11 315		209 864
Immobilisations financières	230 039	11 315		241 354
ACTIF IMMOBILISE	1 999 294	140 091	100 094	2 039 290

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

	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immobilisations financières	Total
Ventilation des augmentations				
Virements de poste à poste				
Virements de l'actif circulant				
Acquisitions	12 982	115 794	11 315	140 091
Apports				
Créations				
Réévaluations				
Augmentations de l'exercice	12 982	115 794	11 315	140 091
Ventilation des diminutions				
Virements de poste à poste				
Virements vers l'actif circulant				
Cessions	30 310	69 784		100 094
Scissions				
Mises hors service				
Diminutions de l'exercice	30 310	69 784		100 094

Tableau-liste des filiales et participations

Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
A. RENSEIGNEMENTS DETAILLE SUR CHAQUE TITRE										
- Filiales (détenues à + 50 %)										
SNC URBAT & CIE	30	23	100,00	30	30	47			-85	
SASU UP IMMO GESTION	1	73	100,00	1	1	3 710		1 413	67	1 600
- Participations (détenues entre 10 et 50%)										
B. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES AUTRES TITRES										
- Autres filiales françaises										
- Autres filiales étrangères										
- Autres participations françaises										
- Autres participations étrangères										
(Montants en K€)										

Intitulés des colonnes :

- (1) Capital
- (2) Capitaux propres autres que le capital
- (3) Quote-part du capital détenue (en %)
- (4) Valeur brute comptable des titres détenus
- (5) Valeur nette comptable des titres détenus
- (6) Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés
- (7) Montant des cautions et avals donnés par la société
- (8) Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé
- (9) Résultat (bénéfice ou perte) du dernier exercice clos
- (10) Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice

La société SAS URBAT PROMOTION LOGEMENT présentant des comptes consolidés, le contenu du tableau des filiales et participations est simplifié (art. 841-6, renvoi 2, du PCG).

Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion

Détail des amortissements

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

	Valeur en début d'exercice	Augmentations dotations	Diminutions sorties reprises	Valeur en fin d'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de dévelop. (I)				
Autres immobilisations incorporelles (II)	276 710	5 395	30 310	251 794
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Inst. géné. agenc. aménagements constructions	101 631	35 193		136 825
Inst. techniques, matériel et outillage industriels				
Inst. géné. agencements et aménag. divers	270 697	35 916		306 612
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier	439 490	90 661	69 784	460 367
Emballages récupérables et divers				
Total (III)	811 818	161 770	69 784	903 804
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III)	1 088 528	167 164	100 094	1 155 598

Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion

Actif circulant

Détail des créances et échéances

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Capital souscrit:			
Capital souscrit non appelé			
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres	209 864		209 864
Créances de l'actif circulant :			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	12 263 081	12 263 081	
Créances de titres prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés	28 649	28 649	
Sécurité Sociale et autres org. sociaux			
Etat et autres collectivités publiques			
Impôts sur les bénéficiaires	2 049 252	2 049 252	
Taxe sur la valeur ajoutée	189 277	189 277	
Autres impôts, taxe et assimilé			
Divers	15 886	15 886	
Groupe et associés	61 416 232	61 416 232	
Débiteurs divers	11 678 214	11 678 214	
Charges constatées d'avance	976 678	976 678	
Total	88 827 133	88 617 269	209 864
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			
Prêts et Avances consentis aux associés pers. phys.			

Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion

Dépréciation des actifs

Les flux s'analysent comme suit :

	Dépréciations au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Dépréciations à la fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Immobilisations financières				
Stocks				
Créances et Valeurs mobilières	520 355	259 203	156 517	623 042
Total	520 355	259 203	156 517	623 042
Répartition des dotations et reprises :				
Exploitation		259 203	156 517	
Financières				
Exceptionnelles				

Charges à payer

	Montant
Fournisseurs - fact. non parvenues	522 860
Dettes prov. congés payés	441 473
Provision pour prime	181 342
Autres charges à payer	116 609
Charges sur congés à payer	195 573
Form continue	85 733
Effort const.	31 539
Cotorep	28 084
Forfait social sur interest.	40 106
Charges sociales sur primes	80 334
Etat - autres charges à payer	23 098
Charges à payer	5 251 587
Autres charges a payer	135
Total	6 998 472

Le poste Divers - Charges à payer concerne les remontées des résultats déficitaires des sociétés civiles de construction-vente, qui s'élèvent à 5 252 k€ sur l'exercice 2019

Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion

Produits à recevoir

	Montant
Fact. a etablr	792 931
Etat - produits à recevoir	15 886
Prod à recevoir	8 144 447
Autres produits a recevoir	1 808
Autres produits a rec. cpte de pass	8 400
Total	8 963 472

Le poste Divers - Produits à recevoir concerne les remontées des résultats bénéficiaires des sociétés civiles de construction-vente, qui s'élèvent à 8 134 k€ sur l'exercice 2019.

Capitaux propres**Composition du capital**

Capital d'un montant de 40 167 600,000 euros décomposé en 3 651 600 titres d'une valeur nominale de 11,000 euros.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital au début de l'exercice	3 651 600	11,00
Titres émis pendant l'exercice		
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital à la fin de l'exercice	3 651 600	11,00

Tableau d'affectation du résultat de l'exercice précédent

Décision de l'assemblée générale du 27 mai 2019.

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	
Résultat de l'exercice précédent	4 349 708
Prélèvements sur les réserves	
Total des origines	4 349 708
Affectations aux réserves	4 349 708
Distributions	
Autres répartitions	
Report à Nouveau	
Total des affectations	4 349 708

Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion

Tableau de variation des capitaux propres

	Début d'exercice	Affectation du résultat N-1	Résultat N	Augmentation du capital	Autres variations	Fin d'exercice
Capital	40 167 600					40 167 600
Réserves légales	4 016 760					4 016 760
Réserves générales	21 292 298	4 349 708				25 642 006
Résultat	4 349 708	-4 349 708	2 527 135			2 527 135
Total Capitaux Propres	69 826 366		2 527 135			72 353 501

Provisions

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises utilisées de l'exercice	Reprises non utilisées de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
Litiges	1 059 164	1 010 358	254 495		1 815 028
Garanties données aux clients					
Pertes sur marchés à terme					
Amendes et pénalités					
Pertes de change					
Pensions et obligations similaires					
Pour impôts					
Renouvellement des immobilisations					
Gros entretien et grandes révisions					
Autres provisions pour risques et charges					
Total	1 059 164	1 010 358	254 495		1 815 028

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 déchargée de toute responsabilité.

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

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

Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion

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-œuvre de l'opération.

En effet la CA 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'œuvre.

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 œuvre Semedo et SANCHEZ 26% et URBAT maître d'œuvre 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 2019, la provision est inchangée par rapport à 2017 et 2018, elle tient compte de cette décision, et s'élève à 615 K€.

DOMAINE DE LA TOUR SAINTE

Par jugement rendu par la 3ème chambre civile du TGI de MARSEILLE le 7 novembre 2019, la compagnie d'assurance GAN est condamnée à relever et garantir la société URBAT et la SCI DOMAINE DE LA TOUR SAINTE sauf en ce qui concerne les préjudices immatériels supportés par la société URBAT pour un montant de 82500€. La compagnie d'assurance GAN a fait appel du jugement.

En conséquence une provision de 85k € a été constituée au 31 décembre 2019.

CROIX ROUGE

Selon le rapport de l'expert judiciaire en date du 20 octobre 2016, les travaux de reprise liés à l'effondrement du mur et affaissement du parking s'élèvent à la somme de 204.141,28 euros hors préjudices immatériels du fait de l'absence d'occupation des places de parking. S'agissant des responsabilités, il retient celle de la société STPCL à hauteur de 10 % et celle du contrôleur technique, BUREAU VERITAS, également à hauteur de 10 %. S'agissant des 80 % restants, l'expert judiciaire laisse le soin au Tribunal de trancher ce point et d'opérer une répartition entre la SCCV AVENUE DE LA CROIX ROUGE, URBAT PROMOTION et le BET IR en lecture du rapport d'expertise judiciaire. La SCCV et URBAT ont été assignés en réparation des désordres et du préjudice subi. Les sociétés URBAT et la SCCV AVENUE DE LA CROIX ROUGE sont assignés au fond. Des déclarations de sinistre ont été faites auprès d'ALLIANZ.

Une provision de 50k € a été constituée au 31 décembre 2019.

SAUSSAYE et SCI DOMUS ESTHETICA

Le tribunal judiciaire de Montpellier par jugement en date du 30 juin 2020 a retenu la responsabilité d'URBAT en sa qualité de maître d'œuvre d'exécution, in solidum avec le BET ATE et le BUREAU VERITAS, en ce qui concerne les défauts du système de climatisation et de chauffage.

Le Juge retient également la responsabilité du désordre à la SAS URBAT qui a manqué à son obligation de surveillance des travaux en ce qui concerne les défauts des vitrages.

Le Tribunal condamne ainsi la société URBAT à payer à Monsieur SAUSSAYE et à la SCI DOMUS ESTHETICA la somme globale de 47 220 € outre les dépens en ce compris les frais d'expertise. Le jugement n'est pas assorti de l'exécution provisoire.

La provision s'élève au 31 décembre 2019 à 50k €.

LE HAMEAU

En l'état des dernières écritures du SDC, le montant total des demandes s'élève, tous préjudices confondus, à la somme d'un montant

Informations relatives au bilan SAS URBAT Promotion

de : 636.672 € portant sur des désordres de nature décennale, des dommages intérêts aux fins de réparation matérielle des défauts d'isolation acoustique et phonique, de dommages intérêts en réparation du préjudice de jouissance ; des frais irrépétibles et des dépenses non chiffrés.

Les désordres devraient être garantis soit par la compagnie GAN et les assureurs RCD des constructeurs responsables dans la limite des plafonds de garantie.

La provision s'élève au 31 décembre 2019 à 95k €.

SDC NOUVEAU PALACE PRES D'ARENE

Le SDC de la résidence Nouveau PALACE sise à Montpellier fait état de désordres, malfaçons et défauts de conformité affectant l'ensemble immobilier et a saisi en août 2012 le juge des référés en demande d'expertise judiciaire à l'encontre de la SCCV PRES D ARENES maître d'ouvrage.

En parallèle ALLIANZ assureur DO a été condamné à une garantie automatique n'ayant pas respecté les délais de réponse aux déclarations de sinistre.

URBAT maître d'oeuvre a été attrait aux opérations d'expertise plusieurs années après.

M DERDERIAN a rendu son rapport d'expertise le 14 janvier 2020 retenant la responsabilité d'URBAT maître d'oeuvre au titre de divers désordres de nature décennale d'une part, affectant des éléments d'équipement d'autre part et enfin de non-conformité contractuelle.

Une provision de 382k € a été constituée au 31 décembre 2019.

SCI MAGI

La société M.A.G.I. et URBAT ont régularisé une promesse unilatérale de vente portant sur la maîtrise foncière d'un terrain sur la commune de Toulouse sous diverses conditions suspensives. La Mairie de Toulouse ayant rejeté le projet, URBAT n'a pas donné de suite. La société MAGI a assigné URBAT en date du 5 mars 2019, à comparaître devant le TGI de TOULOUSE sollicitant sa condamnation au paiement en principal d'une indemnité d'immobilisation d'un montant de 310.000 €.

La provision s'élève au 31 décembre 2019 à 155k €.

Ventilation des dotations/reprises des provisions

	Dotations	Reprises
Exploitation	1 269 563	411 013
Financières		
Exceptionnelles		

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

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 411	1 411		
Emprunts et dettes financières diverses	2 000			2 000
Dettes Fournisseurs et comptes rattachés	1 046 373	1 046 373		
Dettes fiscales et sociales	4 315 729	4 315 729		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	6 605 631	6 605 631		
Autres dettes	5 252 848	5 252 848		
Produits constatés d'avance				
Total	17 223 992	17 221 992		2 000
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés sur l'exercice				
Montant des emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques				

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

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Charges constatées d'avance	976 678		
Total	976 678		

Le poste de charges constatées d'avance s'élève à 977 k€ au 31/12/2019. Il est composé à hauteur de 802 k€ des commissions sur ventes versées par avance aux commerciaux et aux prospecteurs fonciers de la société.

*Informations relatives au compte de résultat SAS URBAT Promotion**Ventilation du chiffre d'affaires net***Répartition par secteurs d'activités**

Secteur d'activité	2019
Production vendue services - France	15 728 661
TOTAL	15 728 661

Les prestations techniques et commerciales fournies par la société aux sociétés civiles de construction vente sont facturées en fonction de l'échéancier suivant:

- Honoraires de gestion : 25% lors de l'obtention du permis de construire, 25% lors de l'assemblée générale de lancement de l'opération, 45% répartis par mensualités pendant la durée prévue des travaux et 5% lors de l'obtention du certificat de conformité ou de la déclaration d'achèvement des travaux.
- Honoraires de direction des travaux : 25% appelés lors du lancement des appels d'offres auprès des entreprises, 10% à la signature des marchés et 65% facturés sous forme d'acomptes mensuels pendant la durée des travaux.
- Honoraires de pilotage : facturés selon une périodicité mensuelle pendant la durée prévue de la construction.
- Honoraires de commercialisation : facturés après la signature de l'acte authentique de vente.
- Honoraires de travaux supplémentaires et de métrés : facturés de façon concomitante à la réalisation de la prestation concernée.
- Honoraires de refacturations : 1% du montant total de la facturation aux SCCV.

*Charges et produits d'exploitation et financiers***Résultat financier**

Informations relatives au compte de résultat SAS URBAT Promotion

	31/12/2019	31/12/2018
Produits financiers de participation	9 733 306	9 130 422
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	3 335	2 745
Reprises sur provisions et transferts de charge		
Différences positives de change		
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement		
Total des produits financiers	9 736 641	9 133 166
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées	5 363 050	3 736 114
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des charges financières	5 363 050	3 736 114
Résultat financier	4 373 591	5 397 052

Les résultats comptables des sociétés civiles de construction-vente sont déterminés suivant la méthode de l'avancement des travaux.

Il est à noter que la société BOULEVARD DU COMMANDEUR, gérée en co-promotion, a fait l'objet d'un traitement comptable particulier, puisque la marge de l'opération a été comptabilisée selon la méthode de l'achèvement.

Dans les produits financiers sont compris les résultats bénéficiaires des sociétés civiles de construction-vente réalisés sur l'exercice 2019 à hauteur de 8 134 k€, et les dividendes perçus de UP IMMO GESTION pour un montant de 1 600k €.

Les résultats déficitaires et les pertes sur liquidation des sociétés civiles de construction-vente réalisés sur l'exercice 2019 sont enregistrés en charges financières pour un montant de 5 252 K€.

Transferts de charges d'exploitation et financières

Nature	Exploitation	Financier
Transfert de charges d'exploitation	78 863	
Transferts de charges exploitation	78 863	
Transfert de charges financières		
Total	78 863	

Parties liées

Montant compris dans les charges financières : 5 260 462 euros

Montant compris dans les produits financiers : 9 733 306 euros

Informations relatives au compte de résultat SAS URBAT Promotion

Résultat et impôts sur les bénéfices**Ventilation de l'impôt sur les bénéfices**

	Résultat avant Impôt	Impôt correspondant	Résultat après Impôt
+ Résultat courant	2 528 634		2 528 634
+ Résultat exceptionnel	-1 499		-1 499
- Participation des salariés			
Résultat comptable	2 527 135		2 527 135

Impôts sur les bénéfices – Intégration fiscale

A partir de l'exercice ouvert au 01/01/2017, la société SAS URBAT Promotion est comprise dans le périmètre d'intégration fiscale du groupe SAS URBAT Promotion.

Le périmètre d'intégration fiscale comporte la SAS URBAT PROMOTION ainsi que la SASU UP IMMO GESTION.

Au titre de l'intégration fiscale, montant compris dans l'impôt sur les sociétés :

Charges de l'exercice : 0 euros.

L'intégration fiscale a permis une économie d'impôt de 343 092 euros.

La convention d'intégration fiscale prévoit qu'à la clôture d'un exercice déficitaire, la société UP IMMO GESTION ne sera titulaire à ce titre d'aucune créance sur URBAT

*Autres informations SAS URBAT Promotion***AUTRES INFORMATIONS***Identité de la société mère consolidant les comptes de la société*

HC SAS

Au capital de : 31 037 000 euros

1401 AVENUE DU MONDIAL 98
34000 MONTPELLIER*Evènements postérieurs à la clôture*

L'état d'urgence sanitaire pour pandémie liée au Coronavirus Covid-2019 a été prononcé par l'OMS (Organisation Mondiale de la Santé) le 30 janvier 2020. S'agissant d'un événement post-clôture non lié à des conditions existant au 31/12/2019, cet événement n'a pas d'incidence sur le bilan et le compte de résultat à cette date.

Conformément aux dispositions du PCG sur les informations à mentionner dans l'annexe, l'entreprise constate que cette crise sanitaire a un impact significatif sur son activité depuis le 1er janvier 2020, sans toutefois remettre en cause la continuité d'exploitation.

- Le groupe est susceptible de devoir faire face aux effets de la crise du coronavirus de multiples façons (ralentissement de la commercialisation des programmes immobiliers, ruptures d'approvisionnement, arrêt temporaire de chantiers et absentéisme etc...).

- La société a mis en place une démarche consistant à bénéficier de l'ensemble des mesures d'accompagnement annoncées par le gouvernement et devant lui permettre d'assurer sa continuité d'exploitation, notamment chômage partiel et reports d'échéances de paiements.

Eu égard à ces mesures et à la situation de l'entreprise à la date de l'arrêté des comptes (le 25/09/2020), elle estime que la poursuite de son exploitation n'est pas remise en cause.

Effectifs

Effectif moyen du personnel : 136 personnes dont 2 apprentis.

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition
Cadres	87	
Agents de maîtrise et techniciens		
Employés	49	
Ouvriers		
Total	136	

Autres informations SAS URBAT Promotion

Transactions avec des parties liées

Aucune transaction significative ou à des conditions différentes de celles du marché n'a été conclue avec une partie liée.

Engagements financiers**Engagements donnés**

	Montant en euros
Effets escomptés non échus	
<i>BANQUE POPULAIRE (SCCV RUE DDHUODA NIMES)</i>	4 982 000
<i>BANQUE POPULAIRE (SCI AV GENERAL LECLERC VILLENEUVE LES AVIGNONS)</i>	917 000
<i>BECM (NOUVEL'R)</i>	2 000 000
Avals et cautions	7 899 000
Engagements en matière de pensions	
Engagements de crédit-bail mobilier	
Engagements de crédit-bail immobilier	
Autres engagements donnés	
Total	7 899 000
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	

*Autres informations SAS URBAT Promotion***Engagements reçus***Avals, cautions et autres engagements*

	Montant en euros
Avals et cautions	
<i>En cours de cautions sur PUV ou compromis au 31/12/2018</i>	3 091 050
Autres engagements reçus	3 091 050
Total	3 091 050
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	

Engagements de retraite

Montant des engagements pris en matière de pensions, compléments de retraite et indemnités assimilées : 297 304 euros
 Pour un régime à prestations définies, il est fait application de la recommandation CNC 03-R-01 du 1er avril 2003.

Les hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :

- Taux d'actualisation : 1,1 %
- Taux de croissance des salaires : 3 %
- Age de départ à la retraite : 65 ans
- Table de taux de mortalité : Table INSEE 2010-2012