

RCS : MONTPELLIER

Code greffe : 3405

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-C)

Numéro de gestion : 1999 B 00064

Numéro SIREN : 352 588 727

Nom ou dénomination : URBAT PROMOTION

Ce dépôt a été enregistré le 03/12/2020 sous le numéro de dépôt 18425

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 CONSOLIDES 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 at the bottom, forming a stylized 'J' or 'L' shape.

BILAN CONSOLIDE

En milliers d'euros	Notes	31/12/2019	31/12/2018
ACTIF			
Ecarts d'acquisition	9		
Immobilisations incorporelles	10	10	2
Immobilisations corporelles	11	632	678
Immobilisations financières	12	211	200
Titres mis en équivalence			
Total de l'actif immobilisé		853	880
Stocks et en cours de services	13	131 195	114 323
Clients et comptes rattachés	14	127 902	130 981
Autres créances et comptes de régularisation	15	24 571	24 676
Valeurs mobilières de placement	16	-	-
Disponibilités		21 166	18 131
Total de l'actif circulant		304 834	288 113
TOTAL DE L'ACTIF		305 687	288 993

En milliers d'euros	Notes	31/12/2019	31/12/2018
PASSIF			
Capital social		40 168	40 168
Primes		-	-
Réserves		30 948	26 298
Résultat de l'exercice		1 136	4 650
Capitaux propres part du groupe	17	72 252	71 115
Intérêts minoritaires	18	-	-
Provisions	19	4 616	2 643
Emprunts et dettes financières	20	41 379	30 105
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		34 165	32 209
Autres dettes et comptes de régularisation	21	153 274	152 920
TOTAL DU PASSIF		305 687	288 993

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

En milliers d'euros	Notes	31/12/2019	31/12/2018
Chiffre d'affaires		143 976	126 063
Production stockée		16 405	14 510
Transfert de charges		95	207
Autres produits d'exploitation		1 154	1 116
Produits d'exploitation		161 630	141 896
Achats consommés		(137 776)	(115 945)
Charges externes		(7 703)	(7 838)
Charges de personnel	4	(10 806)	(9 915)
Impôts et taxes		(455)	(491)
Dotations aux amortissements	5	(167)	(150)
Dotations / reprises nettes de provisions		(1 948)	36
Autres charges d'exploitation		(538)	(520)
Charges d'exploitation		(159 393)	(134 823)
Résultat d'exploitation		2 237	7 073
Résultat financier	6	(108)	(75)
Résultat courant des sociétés intégrées		2 129	6 998
Résultat exceptionnel	7	(3)	(1)
Résultat avant impôt des sociétés intégrées		2 126	6 997
Impôt sur les résultats	8	(989)	(2 346)
Résultat net des sociétés intégrées		1 136	4 650
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		-	-
Intérêts minoritaires		-	-
Résultat net part du groupe		1 136	4 650
Résultat net par action			
Sur la base du nombre moyen d'actions en circulation			
Nombre d'actions		3 651 600	3 651 600
Résultat net en euros par action		0,31 €	1,27 €

Les notes annexes font partie intégrante des comptes consolidés.

NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES

Sommaire

Tableau des flux de trésorerie consolidés	7
Note 1 Principes comptables et règles de consolidation	8
Note 2 Informations relatives au périmètre de consolidation	15
Note 3 Informations permettant la comparabilité des comptes	20
NOTES ANNEXES POSTE DU COMPTE DE RESULTAT	
Note 4 Charges de personnel et effectifs	21
Note 5 Amortissement et provisions	21
Note 6 Résultat financier	22
Note 7 Résultat exceptionnel	22
Note 8 Impôts sur les résultats	22
NOTE ANNEXES POSTES DE L'ACTIF	
Note 9 Ecart d'acquisition	24
Note 10 Immobilisations incorporelles	24
Note 11 Immobilisations corporelles	24
Note 12 Immobilisations financières	25
Note 13 Stocks et encours	25
Note 14 Clients et comptes rattachés	26
Note 15 Autres actifs et comptes de régularisation	26
Note 16 Valeurs mobilières de placement	27
NOTES ANNEXES POSTES DU PASSIF	
Note 17 Tableau de variation des capitaux propres - groupe	27
Note 18 Tableau de variation des capitaux propres - minoritaires	28
Note 19 Provisions	28
Note 20 Emprunts et dettes financières	32
Note 21 Autres dettes et comptes de régularisation	32
Note 22 Impôts différés	33
AUTRES INFORMATIONS	
Note 23 Rémunérations des organes de Direction	33
Note 24 Evénements postérieurs à la clôture	33
Note 25 Engagements hors bilan	34
Note 26 Grille des stades d'avancement pratiquée par Urvat	35

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Opérations d'exploitation		
Résultat net	1 136	4 650
Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie :		
Amortissements et provisions	2 139	183
Plus-values sur cessions d'actifs immobilisés	-	-
Variation de la charge d'impôts différés	566	(559)
Elimination du résultat des sociétés mises en équivalence	-	-
Autres produits et charges sans incidence de trésorerie	-	-
Marge brute d'autofinancement	3 842	4 275
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	(12 022)	(8 717)
Flux de trésorerie nets affectés aux opérations d'exploitation	(8 180)	(4 442)
Opérations d'investissement		
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	(13)	-
Acquisitions d'immobilisations corporelles	(116)	(226)
Variation des autres immobilisations financières	(11)	(18)
Produits de cession d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	-
Incidence des variations de périmètre	-	-
Flux de trésorerie nets affectés aux opérations d'investissement	(140)	(244)
Opérations de financement		
Augmentation / (remboursement) des dettes financières (y compris comptes courants)	80	916
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-	(2 268)
Variation des crédits d'accompagnement	11 275	7 134
Flux nets de trésorerie provenant des opérations de financement	11 355	5 783
(Diminution) / Augmentation de la trésorerie	3 035	1 096
Trésorerie à l'ouverture de la période	18 131	17 035
Variation des valeurs mobilières de placement		
Variation des disponibilités	3 035	1 096
Variation des concours bancaires courants		
Trésorerie à la clôture de la période	21 166	18 131
En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Variation de trésorerie sur entrée de périmètre	-	-
Investissements en titres consolidés	-	-
Variation de trésorerie sur sortie de périmètre	-	-
Prix de cession des titres consolidés	-	-
Incidence des apports et fusions	-	-
Total Incidence des variations de périmètre	-	-

Les notes annexes font partie intégrante des comptes consolidés

NOTE 1 - PRINCIPES COMPTABLES ET REGLES DE CONSOLIDATION

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

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

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

Les comptes consolidés sont arrêtés par le Directoire en date du 25 septembre 2020.

1.1 REFERENTIEL ET PRINCIPES COMPTABLES APPLIQUES

Les comptes consolidés du Groupe ont été établis en conformité avec les dispositions légales et réglementaires en vigueur en France. Les principes et méthodes comptables utilisés par le Groupe pour les exercices clos les 31 décembre 2019 et 31 décembre 2018 sont conformes aux dispositions du Règlement 99-02 du Comité de la Réglementation Comptable.

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

1.2 - MODALITES DE CONSOLIDATION

1.2.1 Méthodes de consolidation

Participations dans les filiales sous contrôle exclusif

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

Participations dans les filiales sous influence notable

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

Participations dans les filiales sous contrôle conjoint

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

1.2.2 Ecarts d'acquisition

L'écart de première consolidation constaté lors d'une prise de participation, égal à la différence, à la date d'acquisition, entre le prix d'achat des titres de participation (frais d'acquisition compris) et les capitaux propres retraités des sociétés achetées, est affecté aux

postes appropriés du bilan consolidé, la partie non affectée étant inscrite soit à la rubrique écarts d'acquisition à l'actif du bilan, soit en provision pour risques au passif.

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

1.2.3 Conversion des éléments en devises

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

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

1.2.4 Date de clôture

Toutes les sociétés consolidées ont clôturé leurs comptes au 31 décembre 2019.

1.3 - METHODE ET REGLES D'EVALUATION

1.3.1 Application des méthodes préférentielles

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

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

1.3.2 Immobilisations incorporelles

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

1.3.3 Immobilisations corporelles

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

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

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

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

1.3.4 Titres de participations non consolidés et autres immobilisations financières

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

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

1.3.5 Stocks et en-cours

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

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

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

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

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

1.3.6 Créances

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

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

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

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

1.3.7 Imposition différée

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

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

1.3.8 Provisions

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

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

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

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

Les paramètres de calcul, adoptés au 31 décembre 2019, sont les suivants :

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

- Table de mortalité : INSEE 2010-2012

1.3.9 Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel enregistre l'ensemble des éléments qui, du fait de leur nature ou de leur montant, ne peuvent pas être rattachés aux activités ordinaires de l'entreprise. Les éléments exceptionnels provenant de l'activité ordinaire sont ceux dont la réalisation n'est pas liée à l'exploitation courante de l'entreprise, soit parce qu'ils sont anormaux dans leur montant ou leur incidence, soit parce qu'ils surviennent rarement.

1.3.10 Trésorerie

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

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

1.3.11 Résultat net par action

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

1.3.12 Comptabilisation des opérations de promotion

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

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

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

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

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

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

- de l'avancement des opérations déterminé par le rapport entre le chiffre d'affaires acté à la date d'arrêté des comptes et le chiffre d'affaires prévisionnel du programme ;

- et de l'avancement des dépenses déterminées par référence à la grille des stades d'avancement pratiquée par URBAT PROMOTION (cf. note 26).

1.3.13- Frais pris en charge par la société à titre commercial

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

1.4 – RETRAITEMENTS DE CONSOLIDATION

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

1.4.1 Transactions intra-groupe

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

1.4.2 Profits internes

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

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

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

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

1.4.3 Participation des salariés

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

1.5 – TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

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

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

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

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

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

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

NOTE 2 - INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

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

Sociétés intégrées dans le périmètre de consolidation

Société	N° Siret	31/12/2019		31/12/2018		Méthode de consolidation (1)
		% contrôle	% intérêt	% contrôle	% intérêt	
URBAT PROMOTION	352 588 727	100%	100%	100%	100%	IG
URBAT & CIE	309 541 779	100%	100%	100%	100%	IG
72 BD MIREILLE LAUZE	451 916 605	100%	100%	70%	70%	IG
ESPACE CONCORDE	478 613 839	100%	100%	100%	100%	IG
LA TOUR SAINTE	482 268 174	100%	100%	100%	100%	IG
LES EBENISTES	480 879 238	100%	100%	100%	100%	IG
LES HAUTS DE LA BLANCARDE	440 167 146	100%	100%	100%	100%	IG
LOTS 20 ET 21 MALBOSC	447 759 598	80%	80%	80%	80%	IG
OXYGENE	491 761 680	100%	100%	100%	100%	IG
PRES ARENES	493 133 318	100%	100%	100%	100%	IG
SAINTE GABRIEL	494 075 286	100%	100%	100%	100%	IG
VILLAGE ESCALQUENS	493 047 021	85%	85%	85%	85%	IG
PEYRE PLANTADE	433 081 874	50%	50%	50%	50%	IP
LES JARDINS DE LA LIRONDE	447 483 744	50%	50%	50%	50%	IP
TREVILLE	500 836 846	100%	100%	100%	100%	IG
BOULEVARD SAINT JEAN	504 705 336	100%	100%	100%	100%	IG
JARDINS D'Espagne	504 621 319	100%	100%	100%	100%	IG
LE CLOS SAINT BARNABE	518 302 385	100%	100%	100%	100%	IG
LES JARDINS DE MONTOLIVET	519 447 759	100%	100%	100%	100%	IG
AVENUE DE LA CROIX ROUGE	521 280 867	100%	100%	100%	100%	IG
ESSENCIA	523 957 743	100%	100%	100%	100%	IG
COTEAUX ALBERA	529 591 026	100%	100%	100%	100%	IG
LES TERRASSES DE L'HIPPODROME	533 755 195	100%	100%	100%	100%	IG
AVENUE DE FRONTON	533 804 993	100%	100%	100%	100%	IG
VILLA MERMOZ	533 755 153	100%	100%	100%	100%	IG
LES CLOS FLEURI	533 805 644	100%	100%	100%	100%	IG
LE MAS D'INGRIL	535 270 516	100%	100%	100%	100%	IG
LE COTEAUX DU PAS REDON	537 511 412	100%	100%	100%	100%	IG
VALLON DES CAILLOLS	534 228 168	100%	100%	100%	100%	IG
LES RESTANQUES	537 513 277	100%	100%	100%	100%	IG
RUE TOLSTOI	539 407 213	100%	100%	100%	100%	IG
DOMAINE DE GASCOGNE	539 698 431	100%	100%	100%	100%	IG
COTE SUD	752 651 638	100%	100%	100%	100%	IG
AVENUE JULES JULIEN	752 976 746	100%	100%	100%	100%	IG
VIA DOMITIA	750 100 232	100%	100%	100%	100%	IG
PARVIS DES OLIVIERIS	754 044 519	100%	100%	100%	100%	IG
RUE REGUELONGUE	754 044 600	100%	100%	100%	100%	IG
AV MARCEL DELPRAT	789 850 880	100%	100%	100%	100%	IG
CORNEBARRIEU	790 262 711	100%	100%	100%	100%	IG
CHATEAUBANNE III	790 833 362	100%	100%	100%	100%	IG
BOULEVARD DU COMMANDEUR	433 970 837	50%	50%	50%	50%	IP
LE ROYAL	794 084 384	100%	100%	100%	100%	IG

Société	N° Siret	31/12/2019		31/12/2018		Méthode de consolidation (1)
		% contrôle	% intérêt	% contrôle	% intérêt	
COTE 7 EME	793 467 499	100%	100%	100%	100%	IG
SIX FOURS VILLAGE	797 778 883	100%	100%	100%	100%	IG
LE VERGER RIMBAUD	797 778 875	100%	100%	100%	100%	IG
COTE VILLAGE	799 670 062	100%	100%	100%	100%	IG
LES REMPARTS ST MICHEL	799 670 112	100%	100%	100%	100%	IG
LE CLOS DES AVANT-MONTS	799 674 866	100%	100%	100%	100%	IG
LES HAUTS DU PARC	804 728 798	100%	100%	100%	100%	IG
SAINTE LAZARE FONCIER	801 204 363	100%	100%	100%	100%	IG
LE CIGALON	803 204 064	100%	100%	100%	100%	IG
LES JARDINS DU METRO	807 632 377	100%	100%	100%	100%	IG
CARRE SAINT JEAN	807 632 450	100%	100%	100%	100%	IG
LES TERRASSES DE RIMBAUD	808 529 671	100%	100%	100%	100%	IG
AVENUE GEORGES FRECHE	809 524 671	100%	100%	100%	100%	IG
PORTE DU SUD LATTES	809 524 309	100%	100%	100%	100%	IG
BOULEVARD DU 11 NOVEMBRE	809 613 417	100%	100%	100%	100%	IG
53 BD MARIUS RICHARD MARSEILLE	811 348 085	100%	100%	100%	100%	IG
LE PLAN DU CASTELLET'	812 454 585	100%	100%	100%	100%	IG
TOULOUSE CHEMIN DE SAINT AMAND	812 453 709	100%	100%	100%	100%	IG
MONTFAVET CLOS DE LA JARRETIERE	813 545 076	100%	100%	100%	100%	IG
FRONTIGNAN ZAC DES PIELLES LOT6AB	812 943 231	100%	100%	100%	100%	IG
45BOULEVARD GILLIBERT MARSEILLE	813 542 743	100%	100%	100%	100%	IG
20 RUE ALFRED DE MUSSET TOULON	813 542 446	100%	100%	100%	100%	IG
ST EXUPERY LA SEYNE SUR MER	814 381 000	100%	100%	100%	100%	IG
139 CHEMIN DE CROIX BENITE TOULOUSE	815 154 752	100%	100%	100%	100%	IG
AVENUE DES AIGUIERS SOLLIES-PONT	817 409 295	100%	100%	100%	100%	IG
NOUVELLE VAGUE LES ANGLES	817 408 586	100%	100%	100%	100%	IG
AVENUE WILLAM BOOTH MARSEILLE	817 406 507	100%	100%	100%	100%	IG
CROIX DE LAVIT MONTPELLIER	817 483 597	100%	100%	100%	100%	IG
CHEMINPUJIBET TOULOUSE	817 483 522	100%	100%	100%	100%	IG
UP IMMO GESTION RUE DES BOUISSETTES MONTPELLIER	814 746 616	100%	100%	100%	100%	IG
RUE DE LA REPUBLIQUE SIX FOURS	819030214	100%	100%	100%	100%	IG
RUE MARIUS BERLIET LYON	819023763	100%	100%	100%	100%	IG
819986357		100%	100%	100%	100%	IG
BOULEVARD PRAT ISTRES	820241107	100%	100%	100%	100%	IG
RUE PROFESSEUR TEDENAT-MONTPELLIER	820238335	100%	100%	100%	100%	IG
RUE LATCHE BEAUZELLE	821641065	100%	100%	100%	100%	IG
RUE PREVOT D'AUGIER SETE	821847373	100%	100%	100%	100%	IG
203 RUE DES CAMOIN	822267555	100%	100%	100%	100%	IG

Société	N° Siret	31/12/2019		31/12/2018		Méthode de consolidation (1)
		% contrôle	% intérêt	% contrôle	% intérêt	
GAUDRADE PUGET SUR ARGENS	821662806	100%	100%	100%	100%	IG
ZAC OVALIE MONTPELLIER	822679213	100%	100%	100%	100%	IG
SALETTES MANSET CASTANET TOLOSANS	823273099	100%	100%	100%	100%	IG
105 ROUTE DE LYON AVIGNON	823340831	100%	100%	100%	100%	IG
FERDINAND DE LESSEPS AIX	823828561	100%	100%	100%	100%	IG
MONTEE SAINT ROCH COGOLIN	824061394	100%	100%	100%	100%	IG
CAP MER LATTES	824459049	100%	100%	100%	100%	IG
RUE DHUODA NIMES	824452106	100%	100%	100%	100%	IG
CAMP LOUNG LA SALVETAT ST GILLES	825014756	100%	100%	100%	100%	IG
ST BARNABE 13004	822 586 137	50%	50%	50%	50%	IP
IMPASSE DES SALVIAS CASTELNAU	827681909	100%	100%	100%	100%	IG
Etablissement DOMAISON FRERES	463800565	100%	100%	100%	100%	IG
IMPASSE DE LA CHARBONNIERE TOULOUSE	828893354	100%	100%	100%	100%	IG
RUE DES JARDINS OULLINS	829107572	100%	100%	100%	100%	IG
CHARLES DE GAULLE LE PONTET	829718345	100%	100%	100%	100%	IG
216 AVENUE DE LODEVE MONTPELLIER	829718410	100%	100%	100%	100%	IG
AV DU 8 MAI 1945 LA CRAU	829948421	100%	100%	100%	100%	IG
69 RUE LIANDER MARSEILLE	829948397	100%	100%	100%	100%	IG
IMPASSE DES VIOLETTES CUGNAUX	830105177	100%	100%	100%	100%	IG
AVENUE RAYNAUD SIX FOURS	832046460	100%	100%	100%	100%	IG
HENRI BARBUSSE LA SEYNE SUR MER	831304803	100%	100%	100%	100%	IG
SNC AVENUE GREGORY PERPIGNAN	831881131	100%	100%	100%	100%	IG
FREDERIC MISTRAL ISTRES	832046577	100%	100%	100%	100%	IG
AVENUE JEAN MOULIN VITROLLES	832877328	100%	100%	100%	100%	IG
BOULEVARD GUEY MARSEILLE	832907067	100%	100%	100%	100%	IG
AVENUE GENERAL DE GAULLE AGDE	834070690	100%	100%	100%	100%	IG
RUE LOUIS PLANA TOULOUSE	834046831	100%	100%	100%	100%	IG
AV GENERAL LECLERC VILLENEUVE LES AVIGNON	834139362	100%	100%	100%	100%	IG
AVENUE DE GASCOGNE TOURNEFEUILLE	834070575	100%	100%	100%	100%	IG
RUE DU STADE CUGNAUX	837702745	100%	100%	100%	100%	IG
AVENUE DE NICE GARDANNE 4	837690700	100%	100%	100%	100%	IG
RUE RAPHAEL PONSON MARSEILLE	837700889	100%	100%	100%	100%	IG
RUE DE LA CREDENCE	837683507	100%	100%	100%	100%	IG

Société	N° Siret	31/12/2019		31/12/2018		Méthode de consolidation (1)
		% contrôle	% intérêt	% contrôle	% intérêt	
MARSEILLE						
CHEMIN DES MOUISSEQUES LA SEYNE SUR MER	837701259	100%	100%	100%	100%	IG
AVENUE VINCENT PICAREAU SIX FOURS LES PLAGES	839835899	100%	100%	100%	100%	IG
AVENUE ARISTIDE BRIAND TOULOUSE	837684075	100%	100%	100%	100%	IG
DOMAINE D'OPPIDA LA CLAUVADE CUERS	839842465	100%	100%	100%	100%	IG
AVENUE JOSEPH GASQUET 2 TOULON	839833654	100%	100%	100%	100%	IG
AVENUE DES ALLIES ROQUEVAIRE	841048085	100%	100%	100%	100%	IG
AMARYLLIS BD DES FAUVETTES MARSEILLE	843513714	100%	100%	100%	100%	IG
AVENUE DES SOUSPIROUS AVIGNON	843513342	100%	100%	100%	100%	IG
RUE JEAN BOUIN MARTIGUES	843620709	100%	100%	100%	100%	IG
80 RUE ANTONIN PERRIN VILLEURBANNE	843829573	100%	100%	100%	100%	IG
ALLEE DU BON ACCUEIL MONTPELLIER	843892837	100%	100%	100%	100%	IG
3347 ROUTE DE STRASBOURG RILLIEUX LA PAPE	843886433	100%	100%	100%	100%	IG
CHEMIN DU MARBRE NOIR AIX EN PROVENCE	843612623	100%	100%	100%	100%	IG
SNC RUE DE LANTISSARGUES MONTPELLIER (*)	849499108	100%	100%			IG
AVENUE MARCEAU 2 TOULON (*)	848360277	100%	100%			IG
CHEMIN DE LANUSSE TOULOUSE (*)	881113047	100%	100%			IG
AVENUE DE LA JUSTICE CASTELNAU MONTPELLIER (*)	847953544	100%	100%			IG
199 CHEMIN DE FIRMIS TOULOUSE (*)	850986662	100%	100%			IG
TRAVERSE CHANTE PERDRIX MARSEILLE (*)	850991415	100%	100%			IG
ROUTE DES MINES COGOLIN (*)	849707500	100%	100%			IG
CHEMIN SAINTE BARBE DRAGUIGNAN (*)	850988312	100%	100%			IG
ZAC ANDROMEDE ILOT 50 (*)	852653898	100%	100%			IG
RUE JEAN BAPTISTE MARTINI (*)	853115178	100%	100%			IG
VILLEFRANCHE SUR SAONE (*)						
RUE LIEUTENANT LEANDRI TOULON (*)	848376158	100%	100%			IG
CHEMIN DE GAILLARDIE TOULOUSE (*)	879042661	100%	100%			IG
RUE DE DELLE VILLEURBANNE (*)	879697522	100%	100%			IG

(*) Sociétés créées ou acquises en 2019

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

Siège social des sociétés du périmètre

Le siège social des sociétés incluses dans le périmètre de consolidation est le suivant :

*1401, Avenue du Mondial 98
34000 MONTPELLIER*

Sauf

*Saint Barnabé 13004
Etoile Richter - 80 Place Ernest Granier
CS 19501
34000 MONTPELLIER
SCI 14 Boulevard du Commandeur
167 rue François Mauriac
13010 Marseille*

*Les Jardins de la Lironde
79 Boulevard de Dunkerque
13002 Marseille*

Sociétés exclues du périmètre de consolidation

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

NOTE 3 - INFORMATIONS PERMETTANT LA COMPARABILITE DES COMPTES

3.1 - INFORMATIONS RELATIVES AUX VARIATIONS DE PERIMETRE

Entrées dans le périmètre de consolidation :

Les sociétés suivantes sont entrées dans le périmètre de consolidation dans le cadre de l'établissement des comptes consolidés au 31 décembre 2019.

Créations (13 sociétés civiles de construction vente) :

- SNC RUE DE LANTISSARGUES MONTPELLIER
- AVENUE MARCEAU 2 TOULON
- CHEMIN DE LANUSSE TOULOUSE
- AVENUE DE LA JUSTICE CASTELNAU MONTPELLIER
- 199 CHEMIN DE FIRMIS TOULOUSE
- TRAVERSE CHANTE PERDRIX MARSEILLE
- ROUTE DES MINES COGOLIN
- CHEMIN SAINTE BARBE DRAGUIGNAN
- ZAC ANDROMEDE ILOT 50
- RUE JEAN BAPTISTE MARTINI VILLEFRANCHE SUR SAONE
- RUE LIEUTENANT LEANDRI TOULON
- CHEMIN DE GAILLARDIE TOULOUSE
- RUE DE DELLE VILLEURBANNE

Restructurations internes

Fusion : (1 société civile de construction vente) :

- ABSORPTION DE LOISIRS 113 PAR UP IMMO GESTION

NOTE 4 - CHARGES DE PERSONNEL ET EFFECTIFS

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Salaires bruts	(7 580)	(6 989)
Charges sociales	(3 226)	(2 926)
Total	(10 806)	(9 915)

L'effectif moyen du groupe a évolué de la façon suivante : 135 127

Personnel salarié	31/12/2019	31/12/2018
Cadres	87	81
Non cadres	48	46

NOTE 5 - AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Dotations amortissements immobilisations incorporelles	(5)	(2)
Dotations amortissements immobilisations corporelles	(162)	(148)
Dotations aux provisions sur actif circulant	(100)	(141)
Dotations aux provisions pour risques et charges	(2 665)	(460)
Total dotations	(2 932)	(751)
Reprises provisions sur actif circulant	125	210
Reprises provisions pour risques et charges	693	427
Total reprises	818	637

NOTE 6 – RESULTAT FINANCIER

Le résultat financier net s'analyse comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Charges d'intérêts et assimilées	(108)	(75)
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
Reprises / (- dotations) nettes aux provisions financières	-	-
Autres produits et charges financières	-	-
Résultat financier	(108)	(75)

NOTE 7 – RESULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel s'analyse comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Reprises / (- dotations) nettes de provisions exceptionnelles		
Autres	(3)	(1)
Résultat exceptionnel	(3)	(1)

NOTE 8 – IMPOTS SUR LES RESULTATS

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

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Impôts courants	(423)	(2 905)
Impôts différés	(566)	559
Charge d'impôts	(989)	(2 346)

La charge d'impôts courants est égale au montant d'impôts sur les bénéfices dû aux administrations fiscales au titre de l'exercice considéré, en application des règles et des taux en vigueur.

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

La charge d'impôts différés est déterminée conformément à la méthode décrite en Note 1 - § 1.3.7. Le déficit d'ensemble du résultat de l'intégration fiscale UP IMMO / URBAT a été activé en totalité sur la période et porte sur un montant de 353k€.

Pour l'exercice 2019, le principal élément composant le montant d'impôts différés est lié à la reprise de l'impôt différé actif constitué les années précédentes sur le destockage à l'avancement du terrain du programme SCI Loisirs 113. En contrepartie, l'impôt courant a fortement baissé du fait de la déductibilité du mali de fusion en lien avec cette opération.

Taux d'impôt effectif

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

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Taux d'impôt courant en France	28%	28%
<u>Résultat avant impôts</u>	2 126	6 997
<u>Montant de l'impôt théorique correspondant</u>	595	1 959
Différences permanentes	77	25
Contribution supplémentaire d'Impôt Société (3,3%)	-	48
Différence de taux d'IS sur résultat fiscal UPL et SCI 113 (*)	130	326
Différence entre l'impôt sur destockage à l'avancement du terrain SCI Loisir 113 et le mali de fusion déductible	231	-
Autres	(44)	(12)
<u>Montant réel de l'impôt</u>	989	2 346
Taux effectif d'impôt	46.54%	33.54%

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

NOTE 9 – ECARTS D'ACQUISITION

Au 31 décembre 2019, aucun écart d'acquisition n'existe.

NOTE 10 – IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

En milliers d'euros	31/12/2018	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	31/12/2019
Valeurs brutes					
Concessions & brevets et droits similaires	278	-	13	(30)	262
Total	278	-	13	(30)	262
Amortissements					
Concessions & brevets et droits similaires	(276)	-	(5)	(30)	(252)
Total	(276)	-	(5)	(30)	(252)
Valeur nette	2	-	8	-	10

NOTE 11 – IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

En milliers d'euros	31/12/2018	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	31/12/2019
Valeurs brutes					
Constructions	365	-	11	-	377
Immobilisations en cours					
Autres immobilisations corporelles	1 125	-	105	(70)	1 159
Total	1 490	-	116	(70)	1 536
Amortissements	(812)	-	(162)	70	(904)
Valeur nette	678	-	(46)	-	632

NOTE 12 – IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Les immobilisations financières sont essentiellement composées des éléments suivants :

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Prêts et cautions nets	211	200
Valeur nette des titres non consolidés	-	-
Valeur nette	211	200

Titres mis en équivalence :

Néant.

NOTE 13 – STOCKS ET ENCOURS

Les stocks se décomposent comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2018	Variation	31/12/2019
Encours de production de biens	114 231	16 263	130 494
Stocks de produits intermédiaires et finis	46	52	98
Marchandises	49	556	605
Dépréciation	(3)	-	(3)
Valeur nette	114 323	16 871	131 195

Le montant des stocks s'élève à 131 m€ et représente 42,92% du total actif à fin 2019 contre 39,6% à fin 2018.

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

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

NOTE 14 - CLIENTS ET COMPTES RATTACHES

Les créances clients se décomposent comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Valeurs brutes	127 902	130 993
Dépréciation	-	(11)
Valeur nette	127 972	130 982

NOTE 15 – AUTRES CREANCES ET COMPTES DE REGULARISATION

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

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Autres créances	7 372	9 228
Actifs d'impôts différés	828	1 394
Etat impôts sur les bénéfices	2 256	578
Etat créances fiscales - hors impôt société	12 905	12 191
Personnel et organismes sociaux	29	3
Comptes courants	492	73
Charges constatées d'avance	985	1 518
Dépréciation	(295)	(309)
Valeur nette	24 571	24 676

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

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

Le poste « Autres créances » d'un montant de 7,4m€ est composé principalement par :

- 2,3m€ de la SSCV Malbosc relatif au contentieux en-cours avec les acquéreurs du programme. Cette somme sera couverte par les assurances ;
- 1m€ de la SCCV Espace Concorde relatif à un contentieux. Cette somme est provisionnée.
- 3,6m€ de Urbat Promotion relatif à des avances sur des opérations immobilières en cours de lancement ou en cours d'étude ;
- le solde se rapporte à des comptes prorata (avances de frais aux différents corps d'état du programme) et à des sommes séquestrées chez les notaires dans le cadre d'opérations immobilières.

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

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

NOTE 16 – VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

Néant.

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

En milliers d'euros	Nombre d'actions	Capital Social	Primes et réserves	Résultat de l'exercice	Total
N-2	3 651 600	40 168	21 640	6 925	68 733
Affectation du résultat			6 925	-6 925	-
Dividendes versés			-2 268	-	-2 268
Augmentation de capital			-	-	-
Part du groupe dans le résultat			-	4 650	4 650
Autres mouvements				-	-
N-1	3 651 600	40 168	26 297	4 650	71 115
Affectation du résultat			4 650	-4 650	-
Dividendes versés					
Augmentation de capital					
Part du groupe dans le résultat				1 136	1 136
Autres mouvements			1		1
N	3 651 600	40 168	30 948	1 136	72 252

La situation consolidée à fin 2019 est essentiellement impactée par le résultat de l'exercice.

Au 31 décembre 2019, le capital social est fixé à la somme de 40 168k€ et il est divisé en 3 651 600 actions de 11 € chacune, de même catégorie.

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

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

NOTE 19 – PROVISIONS

Les provisions s'analysent comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2018	Dot.	Rep.	Autres mvts	31/12/2019
Provisions pour risques, litiges	2 355	2 636	(673)	-	4 318
Provisions pour charges	287	10	-	-	297
Valeur nette	2 642	2 646	(673)	-	4 616

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

Par ailleurs, conformément à la note 1.3.12 Comptabilisation des opérations de promotion, le groupe a constaté des provisions pour pertes à terminaison dans ses comptes au 31/12/2019 pour un montant de 146k€ concernant l'entité AVENUE DU 8 MAI 1945 LA CRAU, 52k€ concernant l'entité AVENUE ARISTIDE BRIAND TOULOUSE, 96k€ concernant l'entité URBAT et COMPAGNIE et 76k€ concernant l'entité ROQUEVAIRE.

Provisions pour litiges :

FONTAINES DE MALBOSC

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

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

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

La SCCV est dégagée de toute responsabilité.

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

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

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

ESPACE CONCORDE

Selon un arrêt de la 3ème chambre civile de la Cour d'Appel de Montpellier en date du 22 mai 2020, la SCCV ESPACE CONCORDE a été condamnée à payer à la société INEA la somme de 905 k€ auquel il convient de rajouter les dépens et sous réserve de la validation des calculs d'indexation.

Le jugement en premier instance avait condamné la SCCV à 1251 k€, avec une exécution provisoire à hauteur de 1000 k€. Cette somme a été réglée à la société INEA. L'arrêt de la Cour d'Appel est aujourd'hui définitif et la liquidation du dossier est en cours. Au 31 décembre 2019 la provision s'élève à 935k€.

SDC NOUVEAU PALACE PRES D'ARENE :

Le syndicat des copropriétaires 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.

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 83 k€.

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 204k€ hors préjudices immatériels.

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 assignées en réparation des désordres et du préjudice subi.

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

MARCEL DELPRAT

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

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

Au 31 décembre 2019, la provision s'élevait à 132 K€ et reste inchangée par rapport au 31 décembre 2018.

REMPARTS SAINT-MICHEL

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

L'expert a conclu dans son rapport en date du 18 avril 2019, à une décote de la valeur de la maison des requérants d'environ 95 K€. Une provision a été constituée en lecture de ce rapport.

Au 31 décembre 2019, la provision s'élevait à 98 K€.

NOUVEAU SAINT JEAN :

Une expertise judiciaire judiciaire est en cours concernant une remontée des eaux usées dans le local de L'association Diocésaine qui fait état d'un préjudice financier de 29k€ par année depuis la survenance du sinistre.

L'assurance dommage-ouvrage avait refusé sa garantie. Un devis de réparation doit être fourni par le demandeur.

Au 31 décembre 2019 la provision s'élève à 62k€.

PORTES DU SUD LATTES :

Un contentieux oppose la SCCV et URBAT à l'acquéreur d'un local commercial qui se plaint de désordres et d'une impropreté à destination du bien. Une expertise judiciaire est en cours et une résolution de la vente est sollicitée.

La provision pour risque sur ce dossier correspond à l'indemnité sollicitée et aux frais subséquents soit au 31 décembre 2019 un montant de 170 k€.

LE HAMEAU :

En l'état des dernières écritures du SDC, le montant total des demandes s'élève, tous préjudices confondus, à un montant de 637 k€ 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 dépens 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 €.

CORNEBARRIEU :

Un contentieux oppose la SCCV à la société PROMETAL sur le montant du DGD.

Au 31 décembre 2019 la provision s'élève à 78 k€.

M 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 k€ 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 €.

SCI MAGI :

La société MAGI 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 k€.

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

VILLA MERMOZ :

Le SDC et neuf propriétaires de la résidence VILLA MERMOZ sise à Montpellier font état de désordres, malfaçons et défauts de conformité affectant l'ensemble immobilier et ont saisi en mai 2015 le juge des référés en demande d'expertise judiciaire à l'encontre de la SCCV VILLA MERMOZ, la SAS URBAT PROMOTION et ALLIANZ IARD en qualité d'assureur.

Par ordonnance du 11 février 2016, le juge des référés a désigné Monsieur AMBLARD en qualité d'expert judiciaire. Depuis, plusieurs désordres ont fait l'objet d'une indemnisation dans le cadre de la police Dommages ouvrage. A ce jour les opérations d'expertise sont toujours en cours pour les autres désordres (plus de 450 points de réclamation).

Une ordonnance rendue par le TGI de Montpellier en date du 13 février 2018 a ordonné le sursis à statuer jusqu'à ce que soit déposé le rapport de l'expert judiciaire.

Par voie de dire en date du 26 mars 2020, les requérants ont chiffré leurs réclamations au titre des vices et défauts de conformité dénoncés à la livraison des parties communes ainsi que pour les vices et défauts de conformité cachés à la livraison à la somme totale de 1 616 k€ TTC. Une discussion est en cours sur tous ces points.

La provision s'élève au 31 décembre 2019 à 403k €.

NOTE 20 – DETTES FINANCIERES

Les dettes financières du Groupe se décomposent comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Emprunts bancaires	-	-
Autres emprunts et dettes assimilées	2	1
Intérêts courus	-	19
Découverts bancaires	-	-
Crédits d'accompagnements (*)	41 377	30 085
Total des dettes financières	41 379	30 105

(*) Précision sur les crédits d'accompagnement :

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

Echéancier des dettes financières

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

En milliers d'euros	Total	- de 1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Emprunts bancaires	-	-	-	-
Autres emprunts et dettes assimilées	2	2	-	-
Intérêts courus	-	-	-	-
Découverts bancaires	-	-	-	-
Crédits d'accompagnements	41 377	41 377	-	-
Total des dettes financières	41 379	41 379	-	-

NOTE 21 – AUTRES DETTES ET COMPTES DE REGULARISATION

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

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Dettes fiscales	21 933	22 769
Dettes sociales	1 870	2 224
Etat impôts sur les bénéfices	127	-
Autres dettes	551	294
Impôts différés passif	-	-
Comptes courants	6 056	5 557
Produits constatés d'avance	122 737	122 076
Total des autres dettes et comptes de régularisation	153 274	152 920

Toutes les dettes incluses dans les autres dettes et comptes de régularisation ont une échéance inférieure à un an.

Les produits constatés d'avance représentent 80% des autres dettes (contre 79,8% au 31 décembre 2018) et sont liés à l'application de la méthode préférentielle décrite au point 1.3.12.

Le niveau des produits constatés d'avance reste stable à un niveau élevé. Par ailleurs, le chiffre d'affaires est en augmentation.

NOTE 22 – IMPÔTS DIFFÉRÉS

Actifs d'impôts différés non constatés

Au 31 décembre 2019, le Groupe a constaté dans les comptes consolidés les actifs d'impôts différés en fonction du caractère jugé probable de leur récupération.

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

Ventilation des actifs nets d'impôts différés

Au 31 décembre 2019, les impôts différés s'établissaient comme suit :

En milliers d'Euros	2019.12	2018.12
Actifs nets d'impôts différés	828	1 394
Passif nets d'impôts différés	-	-
Total	828	1 394

En milliers d'Euros	2019.12	2018.12
Annulation marge interne sur honoraires	385	391
Annulation de provisions internes	(92)	(59)
Indemnité fin de carrière	83	81
Destockage avancement terrain SCI Loisir 113	-	955
Destockage avancement terrain SARL Domaison	96	-
Activation déficits fiscaux	353	49
Autres	3	(23)
Total	828	1 394

NOTE 23 – REMUNERATIONS DES ORGANES DE DIRECTION

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

NOTE 24 – EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE – COVID-19

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.

La société est néanmoins amenée depuis cet état d'urgence à devoir faire face aux conséquences de cette pandémie et des moyens ont été mis en œuvre pour lutter contre sa propagation.

- Le groupe est susceptible de devoir faire face aux effets de la crise du coronavirus de multiples façons (ralentissement de la commercialisation des programmes, 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.

Cette crise sanitaire et ses conséquences économiques à moyen terme, qu'il est difficile à ce stade de pouvoir apprécier, sont susceptibles d'avoir une incidence sur certaines évaluations d'actifs et de passifs du bilan.

Eu égard à ces mesures et à la situation du groupe à la date de l'arrêté des comptes, celui-ci estime que sa continuité d'exploitation n'est pas compromise.

NOTE 25 – ENGAGEMENTS HORS BILAN

Le Groupe a donné et reçu les engagements suivants :

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
<u>Engagements donnés</u>		
Cautions	7 899	7 899
Total des engagements donnés	7 899	7 899
<u>Engagements reçus</u>		
Encours de caution sur PUV ou compromis	3 091	5 066
Cautions dation	285	17
Engagements GFA	72 988	62 673
Total des engagements reçus	76 364	67 756

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

GRILLE TYPE COLLECTIF AVEC SOUS SOL

AVANCEMENT	%
OUVERTURE DE CHANTIER	2,5
FONDATIONS	5
PLANCHER HAUT DU REZ DE CHAUSSE	20
MILIEU SUPERSTRUCTURE GROS-ŒUVRE	37,5
HORS EAU	55
HORS AIR	61
CLOISONS	75
APPAREILLAGE / ACHEVEMENT	95
LIVRAISON / DAT	100

GRILLE TYPE COLLECTIF SANS SOUS SOL

AVANCEMENT	%
OUVERTURE DE CHANTIER	2,5
FONDATIONS	6
PLANCHER HAUT DU REZ DE CHAUSSE	18
MILIEU SUPERSTRUCTURE GROS-ŒUVRE	32,5
HORS EAU	47
HORS AIR	55
CLOISONS	71
APPAREILLAGE / ACHEVEMENT	96
LIVRAISON / DAT	100

GRILLE TYPE VILLAS

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

GRILLE TYPE BUREAU

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

URBAT PROMOTION
Société par actions simplifiée à Directoire et Conseil de surveillance
Au capital de 40.167.600 euros
Résidence Oxygène-1401 Avenue du Mondial 98
CS 68214 - 34 965 Montpellier Cedex 2
352 588 727 RCS Montpellier

Ci-après la « **Société** »

RAPPORT DE GESTION DU GROUPE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2019
--

Conformément aux dispositions de l'article L. 233-26 du Code de commerce, nous vous présentons à présent les comptes consolidés du groupe URBAT (ci-après le « **Groupe** »).

Les comptes consolidés sont établis conformément aux dispositions légales et réglementaires actuellement en vigueur en France. Les règles et méthodes comptables appliquées sont conformes au règlement 99-02 du Comité de Réglementation Comptable du 29 avril 1999 actualisé par le règlement ANC 2016-08 du 02 décembre 2016.

Les modalités de consolidation sont exposées en annexe.

PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Au 31 décembre 2019, le périmètre de consolidation du Groupe URBAT comprenait les sociétés suivantes:

Dénomination	N°Siren	%de détention
URBAT PROMOTION	352 588 727	100 %
URBAT ET CIE	309 541 779	100 %
72 BD MIREILLE LAUZE	451 916 605	100 %
ESPACE CONCORDE	478 613 839	100 %
LA TOUR SAINTE	482 268 174	100 %
LES EBENISTES	480 879 238	100 %
LES HAUTS DE LA BLANCARDE	440 167 146	100 %
LOTS 20 ET 21 MALBOSC	447 759 598	80 %
OXYGENE	491 761 680	100 %
PRES ARENES	493 133 318	100 %
SAINT GABRIEL	494 075 286	100 %
VILLAGE ESCALQUENS	493 047 021	85 %
PEYRE PLANTADE	433 081 874	50 %
LES JARDINS DE LA LIRONDE	447 483 744	50 %
TREVILLE	500 836 846	100 %
BOULEVARD SAINT JEAN	504 705 336	100 %
JARDINS D'ESPAGNE	504 621 319	100 %
LE CLOS SAINT BARNABE	518 302 385	100 %
LES JARDINS DE MONTOLIVET	519 447 759	100 %
AVENUE DE LA CROIX ROUGE	521 280 867	100 %
ESSENCIA	523 057 743	100 %
COTEAUX ALBERA	529 591 026	100 %

LES TERRASSES DE L'HIPPODROME	533 755 195	100%
AVENUE DE FRONTON	533 804 993	100 %
VILLA MERMOZ	533 755 153	100 %
LE CLOS FLEURI	533 805 644	100 %
LE MAS D'INGRIL	535 270 516	100 %
LE COTEAUX DU PAS REDON	537 511 412	100 %
VALLON DES CAILLOLS	534 228 168	100 %
LES RESTANQUES	537 513 277	100 %
RUE TOLSTOI	539 407 213	100 %
DOMAINE DE GASCOGNE	539 698 431	100 %
COTE SUD	752 651 638	100 %
AVENUE JULES JULIEN	752 976 746	100 %
VIA DOMITIA	750 100 232	100 %
PARVIS DES OLIVIERS	754 044 519	100 %
RUE REGUELONGUE	754 044 600	100 %
AV MARCEL DELPRAT	789 850 800	100 %
CORNEBARRIEU	790 262 711	100 %
CHATEAUBANNE III	790 833 362	100 %
BOULEVARD DU COMMANDEUR	433 970 837	50 %
LE ROYAL	794 084 384	100 %
COTE 7 EME	793 467 499	100 %
SIX FOURS VILLAGE	797 778 883	100 %
LE VERGER RIMBAUD	797 778 875	100 %
COTE VILLAGE	799 670 062	100 %
LES REMPARTS ST MICHEL	799 670 112	100 %
LE CLOS DES AVANT-MONTS	799 674 866	100 %
LES HAUTS DU PARC	804 728 798	100 %
SAINT LAZARE FONCIER	801 204 363	100 %
LE CIGALON	803 204 064	100 %
LES JARDINS DU METRO	807 632 377	100 %
CARRE SAINT JEAN	807 632 450	100 %
LES TERRASSES DE RIMBAUD	808 529 671	100 %
AVENUE GEORGES FRECHE	809 524 671	100 %
PORTE DU SUD LATTES	809 524 309	100 %
BOULEVARD DU 11 NOVEMBRE	809 613 417	100 %
53 BD MARIUS RICHARD MARSEILLE	811 348 085	100 %
LE PLAN DU CASTELLET	812 454 585	100 %
TOULOUSE CHEMIN SAINT AMAND	812 453 709	100 %
MONTFAVET CLOS DE LA JARRETIERE	813 545 076	100 %
FRONTIGNAN ZAC DES PIELLES LOT6AB	812 943 231	100 %
45 BOULEVARD GILLIBERT MARSEILLE	813 542 743	100 %
20 RUE ALFRED DE MUSSET TOULON	813 542 446	100 %
ST EXUPERY LA SEYNE SUR MER	814 381 000	100 %
139 CHEMIN DE LA CROIX BENITE TOUTLOUSE	815 154 752	100 %
AVENUE DES AIGUIERS SOLLIES-PONT	815 409 295	100 %
NOUVELLE VAGUE LES ANGLES	817 408 586	100 %
AVENUE WILLAM BOOTH MARSEILLE	817 406 507	100 %
CROIX DE LAVIT MONTPELLIER	817 483 597	100 %
CHEMIN PUJIBET TOULOUSE	817 483 522	100 %
UP IMMO GESTION	814 746 616	100 %
RUE DES BOUISSETTES MONTPELLIER	819 030 214	100 %
RUE DE LA REPUBLIQUE SIX FOURS	819 023 763	100 %
RUE MARIUS BERLIET LYON	819 986 357	100 %
BOULEVARD PRAT ISTRES	820 241 107	100 %
RUE PROFESSEUR TEDENAT – MONTPELLIER	820 238 335	100 %

LOISIRS 113	421 109 620	100 %
RUE LATCHE BEAUZELLE	821 641 065	100 %
RUE PREVOT D'AUGIER SETE	821 847 373	100 %
203 RUE DES CAMOIN	822 267 555	100 %
GAUDRADE PUGET SUR ARGENS	821 662 806	100 %
ZAC OVALIE MONTPELLIER	822 679 213	100 %
SALETTES MANSSET CASTANET TOLOSANS	823 273 099	100 %
105 ROUTE DE LYON AVIGNON	823 340 831	100 %
FERDINAND DE LESSEPS AIX	823 828 561	100 %
MONTEE SAINT ROCH COGOLIN	824 061 394	100 %
CAP MER LATTES	824 459 049	100 %
RUE DHUODA NIMES	824 452 106	100 %
CAMP LOUNG LA SALVETAT ST GILLES	825 014 756	100 %
ST BARNABE 13004	822 586 137	50 %
IMPASSE DES SALVIAS CASTELNAU	827 681 909	100 %
ETABLISSEMENTS DOMAISON FRERES	463 800 565	100 %
IMPASSE DE LA CHARBONNIERE TOULOUSE	828 893 354	100 %
RUE DES JARDINS OULLINS	829 107 572	100 %
CHARLES DE GAULLE LE PONTET	829 718 345	100 %
216 AVENUE DE LODEVE MONTPELLIER	829 718 410	100 %
AV DU 8 MAI 1945 LA CRAU	829 948 421	100 %
69 RUE LIANDER MARSEILLE	829 948 397	100 %
IMPASSE DES VIOLETTES CUGNAUX	830 105 177	100 %
AVENUE RAYNAUD SIX FOURS	832 046 460	100 %
HENRI BARBUSSE LA SEYNE SUR MER	831 304 803	100 %
SNC AVENUE GREGORY PERPIGNAN	831 881 131	100 %
FREDERIC MISTRAL ISTRES	832 046 577	100 %
AVENUE JEAN MOULIN VITROLLES	832 877 328	100 %
BOULEVARD GUEY MARSEILLE	832 907 067	100 %
AVENUE GENERAL DE GAULLE AGDE	834 070 690	100 %
RUE LOUIS PLANA TOULOUSE	834 046 831	100 %
AV GENERAL LECLERC VILLENEUVE LES AVIGNONS	834 139 362	100 %
AVENUE DE GASCOGNE TOURNEFEUILLE	834 070 575	100 %
RUE DU STADE CUGNAUX	837 702 745	100 %
AVENUE DE NICE GARDANNE 4	837 690 700	100 %
RUE RAPHAEL PONSON MARSEILLE	837 700 889	100 %
RUE DE LA CREDENCE MARSEILLE	837 683 507	100 %
CHEMIN DES MOUISSEQUES LA SEYNE SUR MER	837 701 259	100 %
AVENUE VINCENT PICAREAU SIX FOURS LES PLAGES	839 835 899	100 %
AVENUE ARISTIDE BRIAND TOULOUSE	837 684 075	100 %
DOMAINE D'OPPIDA LA CLAUVADE CUERS	839 842 465	100 %
AVENUE JOSEPH GASQUET 2 TOULON	839 833 654	100 %
AVENUE DES ALLIES ROQUEVAIRE	841 048 085	100 %
AMARYLLIS BD DES FAUVETTES MARSEILLES	843 513 714	100 %
AVENUE DES SOUPIROUS AVIGNON	843 513 342	100 %
RUE JEAN BOUIN MARTIGUES	843 620 709	100 %
80 RUE ANTONIN PERRIN VILLEURBANNE	843 829 573	100 %
ALLEE DU BON ACCUEIL MONTPELLIER	843 892 837	100 %
3347 ROUTE DE STASBOURG RILLIEUX LA PAPE	843 886 433	100 %
CHEMIN DU MARBRE NOIR AIX EN PROVENCE	843 612 623	100 %
SNC RUE DE LANTISSARGUES MONTPELLIER	849 499 108	100 %
AVENUE MARCEAU 2 TOULON	848 360 277	100 %
CHEMIN DE LANUSSE TOULOUSE	881 113 047	100 %
AVENUE DE LA JUSTICE CASTELNAU MONTPELLIER	947 953 544	100 %
199 CHEMIN DE FIRMIS TOULOUSE	850 986 662	100 %

TRAVERS CHANTE PERDRIX MARSEILLE	850 991 415	100 %
ROUTE DES MINES CONGOLIN	849 707 500	100 %
CHEMIN SAINTE BARBE DRAGUIGNAN	850 988 312	100 %
ZAC ANDROMEDE ILOT 50	852 653 898	100 %
RUE JEAN BAPTISTE MARTINI VILLEFRANCHE SUR SAONE	853 115 178	100 %
RUE LIEUTENANT LEANDRI TOULON	848 376 158	100 %
CHEMIN DE GAILLARDIE TOULOUSE	879 042 661	100 %
RUE DE DELLE VILLEURBANNE	879 697 522	100 %

ENTREE DANS LE PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Les sociétés suivantes sont entrées dans le périmètre de consolidation dans le cadre de l'établissement des comptes consolidés au 31 décembre 2019. Les entrées de périmètre de l'exercice se rapportent à des créations de sociétés.

Dénomination	N° Siren	% de détention
SNC RUE DE LANTISSARGUES MONTPELLIER	849 499 108	100 %
AVENUE MARCEAU 2 TOULON	848 360 277	100 %
CHEMIN DE LANUSSE TOULOUSE	881 113 047	100 %
AVENUE DE LA JUSTICE CASTELNAU MONTPELLIER	947 953 544	100 %
199 CHEMIN DE FIRMIS TOULOUSE	850 986 662	100 %
TRAVERS CHANTE PERDRIX MARSEILLE	850 991 415	100 %
ROUTE DES MINES CONGOLIN	849 707 500	100 %
CHEMIN SAINTE BARBE DRAGUIGNAN	850 988 312	100 %
ZAC ANDROMEDE ILOT 50	852 653 898	100 %
RUE JEAN BAPTISTE MARTINI VILLEFRANCHE SUR SAONE	853 115 178	100 %
RUE LIEUTENANT LEANDRI TOULON	848 376 158	100 %
CHEMIN DE GAILLARDIE TOULOUSE	879 042 661	100 %
RUE DE DELLE VILLEURBANNE	879 697 522	100 %

SORTIE DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

La société UP IMMO GESTION a absorbé la société LOISIRS 113.

EXPOSE SUR LES RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

Au 31 décembre 2019, les résultats économiques et financiers du Groupe URBAT sont les suivants:

- Le montant du chiffre d'affaires H.T. s'est élevé à 143.976 k€ contre 126.063 k€ au titre de l'exercice précédent. Le chiffre d'affaires en 2019 est en hausse de 14,21 % par rapport à 2018. Cette variation s'explique par un niveau de ventes qui reste élevé auquel s'ajoute un avancement technique des opérations en cours de construction plus important que l'an dernier.

- Le total des produits d'exploitation s'élève à 161.630 k€ contre 141.896 k€ au titre de l'exercice précédent.
- Les charges d'exploitation de l'exercice se sont élevées à 159.393 k€ contre 134.823 k€ au titre de l'exercice précédent.
- Le montant des frais sur opérations abandonnées (terrains non-acquis) est de 467 K€ contre 397 k€ au titre de l'exercice 2018.
- L'effectif moyen du Groupe est de : 135 salariés en 2019 contre 127 sur 2018. Le montant des charges de personnel s'élève à 10.806 k€ contre 9.915 k€ au titre de l'exercice précédent. Cette augmentation correspond à l'accroissement du nombre de salariés dans le Groupe.
- Le résultat d'exploitation ressort à 2.237 k€ contre 7.073 k€ au titre de l'exercice précédent
- Le résultat financier s'élève à -108 k€ contre -75 k€ au titre de l'exercice précédent ;
- Le résultat courant des sociétés intégrées ressort à 2 129 k€ contre 6.998 k€ pour l'exercice précédent ;
- Le résultat exceptionnel s'élève à -3 k€ contre -1 k€ au titre de l'exercice précédent.
- L'impôt sur les résultats s'élève à 989 k€ contre 2.346 k€ au titre de l'exercice précédent.

Compte tenu des éléments ci-dessus :

	Exercice 2019 (en k€)	Exercice 2018 (en k€)	Variation
Résultat net des sociétés intégrées	1.136	4.650	-75.57 %
Résultat revenant aux intérêts minoritaires	0	0	
Résultat net part du groupe	1.136	4.650	-75.57 %
Total actif (valeurs nettes)	305.687	288.993	5,78 %

La trésorerie à la clôture s'élève à 21.166 k€ contre 18.131 k€ au titre de l'exercice précédent.

Les dettes financières s'élèvent à 41.379 k€ contre 30.105 K€ au titre de l'exercice 2018.

Le montant des engagements hors bilan sont les suivants :

- engagements donnés : 7.899 k€ contre 7.899 k€ au titre de l'exercice 2018 engagements reçus : 76.364 k€ contre 67.756 k€ au titre de l'exercice 2018 (GFA et en cours de cautions sur PUV).

LES SOCIETES CONSOLIDEES

Nous vous présentons les résultats et rendons compte de l'activité des sociétés consolidées au 31 décembre 2019 :

Libellé	Chiffre d'affaire	Résultat comptable
URBAT & Cie		- 84 976,67
72 BD MIREILLE LAUZE		- 1 444,79
ESPACE CONCORDE		- 398 554,09
LA TOUR SAINTE		225 546,15
LES EBENISTES		- 451,95
LES HAUTS DE LA BLANCARDE		- 824,29
LOTS 20 ET 21 MALBOSC		2 500,00
OXYGENE		- 3 126,61
PRES ARENES		- 6 903,93
SAINT GABRIEL	210 000,00	- 27 196,79
VILLAGE ESCALQUENS		- 243,72
PAYRE PLANTADE		- 696,00
LES JARDINS DE LA LIRONDE		- 5 325,55
TREVILLE		- 4 420,80
NOUVEAU ST JEAN		- 76 155,99
JARDIN D'ESPAGNE		- 13 544,53
LE CLOS ST BARNABE	- 7 594,21	- 27 178,55
JARDINS MONTOLIVET		- 40,27
AVENUE DE LA CROIX ROUGE		72 624,99
ESSENCIA		51 558,69
COTEAUX ALBERA	124 583,33	88 421,72
LES TERRASSES DE L'HIPPODROME		- 6 410,61
AVENUE DE FRONTON	82 866,00	- 2 897,82
VILLA MERMOZ		- 373 649,18
LES CLOS FLEURI	325,00	- 98 112,49
LE MAS D'INGRIL		- 71 300,63
LE COTEAUX DU PAS REDON		- 62 260,32
VALLON DES CAILLOLS		2 541,57
LES RESTANQUES		13 357,92
RUE TOLSTOI		32 745,18
DOMAINE DE GASCOGNE	937 946,85	86 014,68
COTE SUD		- 1 901,76
AVENUE JULES JULIEN	342 930,00	77 406,73
VIA DOMITIA	15 069,91	- 27 391,86
PARVIS DES OLIVIERIS	230 704,65	- 6 024,27
RUE REGUELONGUE	621 530,18	8 441,97
AV MARCEL DELPRAS		- 16 210,41
CORNEBARRIEU	- 2 009,97	- 328 773,37
CHATEAUBANNE III		35 715,13
LE ROYAL	425,00	189 894,76
COTE 7EME		79,15
SIX FOURS VILLAGE		- 32 883,07
LE VERGER RIMBAUD		- 137 393,12
COTE VILLAGE		17 384,49
LES REMPARTS ST MICHEL	6 648,79	- 123 175,59
LE CLOS DES AVANT-MONTS	- 2 995,38	- 24 712,31
SAINT LAZARE FONCIER	1 113 253,91	- 182 275,05
LE CIGALON		- 17 949,32
LES HAUTS DU PARC		- 3 839,37
LES JARDINS DU METRO	- 2 856,18	- 8 759,08
CARRE SAINT JEAN		3 011,40
LES TERRASSES DE RIMBAUD		- 56 261,71
AVENUE GEORGES FRECHE	16 666,66	- 26 396,74
PORTE DU SUD LATTES		- 181 073,86
BOULEVARD DU 11 NOVEMBRE		16 513,76
53 BD MARIUS RICHARD MARSEILLE		-
LE PLAN DU CASTELLET	19 127 544,27	2 762 782,42

TOULOUSE CHEMIN DE SAINT AMAND	4 580 322,46		395 939,37
MONTFAVET CLOS DE LA JARRETIERE		-	59 338,87
FRONTIGNAN ZAC DES PIELLES LOT6AB	- 47 193,67	-	73 126,72
45 BOULEVARD GILLIBERT MARSEILLE	86 291,67	-	34 300,66
20 RUE ALFRED DE MUSSET TOULON			-
ST EXUPERY LA SEYNE SUR MER	6 420 197,44		9 724,33
139 CHEMIN DE CROIX BENITE TOULOUSE		-	31 740,87
AVENUE DES AIGUIERS SOLLIES-PONT			2 091,75
NOUVELLE VAGUE LES ANGLES		-	859,89
AVENUE WILLAM BOOTH MARSEILLE	3 024 842,59	-	162 876,92
CROIX DE LAVIT MONTPELLIER	2 228 791,61		105 212,21
CHEMIN PUJIBET TOULOUSE	337 699,55		6 174,92
UP IMMO GESTION	1 413 219,87		66 945,49
RUE DES BOUISSETTES MONTPELLIER	207 486,40		19 954,86
RUE DE LA REPUBLIQUE SIX FOURS	4 003 497,65		82 709,18
RUE MARIUS BERLIET LYON	11 887,23	-	241 177,54
BOULEVARD PRAT ISTRES	3 362 986,75	-	99 850,21
RUE PROFESSEUR TEDENAT-MONTPELLIER	186 009,19	-	35 371,43
LOISIRS 113 AU 31/10/2019	4 132 914,64		707 328,89
RUE LATCHE BEAUZELLE		-	44 034,56
RUE PREVOT D'AUGIER SETE		-	82 565,80
203 RUE DES CAMOINS	3 270 596,32	-	284 255,37
GAUDRADE PUGET SUR ARGENS	6 045 531,66		377 412,25
ZAC OVALIE MONTPELLIER	6 980 538,50		566 464,34
SALETTES MANSSET CASTANET TOLOSANS	7 933 337,41		481 367,66
105 ROUTE DE LYON AVIGNON	5 042 965,00		200 226,12
FERDINAND DE LESSEPS AIX	2 984 009,45		385 981,38
MONTEE SAINT ROCH COGOLIN	3 586 019,15		46 905,77
CAP MER LATTES			-
RUE DHUODA NIMES	2 047 131,80		139 414,66
CAMP LOUNG LA SALVETAT ST GILLES	5 102 411,70		163 605,57
ST BARNABE 13004		-	45 353,16
IMPASSE DES SALVIAS CASTELNAU	100 037,80	-	65 600,48
DOMAISON FRERES	11 075 783,81		487 023,90
IMPASSE DE LA CHARBONNIERE TOULOUSE	868 475,63	-	4 414,19
RUE DES JARDINS OULLINS	1 686 234,05		78 340,37
CHARLES DE GAULLE LE PONTET	3 252 123,19		1 704,37
216 AVENUE DE LODEVE MONTPELLIER	3 558 347,09		230 698,21
AV DU 8 MAI 1945 LA CRAU	112 092,85	-	162 093,26
69 RUE LIANDIER MARSEILLE	4 862 722,59		155 030,61
IMPASSE DES VIOLETTES CUGNAUX			-
AVENUE RAYNAUD SIX FOURS	125 772,31	-	29 641,71
HENRI BARBUSSE LA SEYNE SUR MER		-	59 055,20
SNC AVENUE GREGORY PERPIGNAN	7 788 750,83		821 723,03
FREDERIC MISTRAL ISTRES	208 344,41	-	15 745,27
AVENUE JEAN MOULIN VITROLLES	3 329 419,88		19 570,04
BOULEVARD GUEY MARSEILLE	1 962 494,53		93 550,57
AVENUE GENERAL DE GAULLE AGDE			-
RUE LOUIS PLANA TOULOUSE	2 045 178,04		79 319,76
AV GENERAL LECLERC VILLENEUVE LES AVIGNON	1 746 039,64		8 780,69
AVENUE DE GASCOGNE TOURNEFEUILLE	3 679 542,41		44 540,63
RUE DU STADE CUGNAUX		-	59 154,07
AVENUE DE NICE GARDANNE 4	451 343,30	-	69 391,67
RUE RAPHAEL PONSON MARSEILLE			-
RUE DE LA CREDENCE MARSEILLE		-	18 883,30
CHEMIN DES MOUISSEQUES LA SEYNE SUR MER			12 957,12

AVENUE ARISTIDE BRIAND TOULOUSE	127 985,96	-	123 183,95
AVENUE VINCENT PICAREAU-SIX FOURS LES PLAGES	139 460,02	-	27 436,86
DOMAINE D'OPPIDA LA CLAUVADE CUERS	203 230,03	-	29 726,09
AVENUE JOSEPH GASQUET 2 TOULON		-	40 838,61
AVENUE DES ALLIES ROQUEVAIRE		-	130 070,03
AMARYLLIS		-	131 424,50
AVENUE DES SOUSPIROUS AVIGNON	76 250,00	-	90 837,42
SNC RUE DE LANTISSARGUES MONTPELLIER		-	56 923,71
RUE JEAN BOUIN MARTIGUES	62 701,74	-	96 780,18
AVENUE MARCEAU 2 TOULON		-	53 929,01
80 RUE ANTONIN PERRIN VILLEURBANNE	121 177,58	-	3 524,13
ALLEE DU BON ACCUEIL MONTPELLIER		-	50 335,33
3347 ROUTE DE STRASBOURG RILLIEUX LA PAPE		-	4 297,66
CHEMIN DE LANUSSE TOULOUSE			-
CHEMIN DU MARBRE NOIR AIX EN PROVENCE			-
AVENUE DE LA JUSTICE CASTELNAU MONTPELLIER		-	55 281,87
199 CHEMIN DE FIRMIS TOULOUSE		-	23 391,23
TRAVERSE CHANTE PERDRIX MARSEILLE		-	46 294,04
ROUTE DES MINES COGOLIN		-	3 700,00
CHEMIN SAINTE BARBE DRAGUIGNAN		-	42 357,00
ZAC ANDROMEDE ILOT 50		-	84 672,30
RUE JEAN BAPTISTE MARTINI VILLEFRANCHE SUR SAONE		-	30 954,99
RUE LIEUTENANT LEANDRI TOULON			-
CHEMIN DE GAILLARDIE TOULOUSE			-
RUE DE DELLE VILLEURBANNE			-

ENDETTEMENT

Le total des dettes de l'exercice s'élève à 228.818 k€ au 31 décembre 2019 ; il était à 215.234 K€ au 31 décembre 2018 :

- Les dettes financières s'élèvent 41.379 k€ (il s'agit des utilisations de crédit d'accompagnement consentis aux programmes), elles s'élevaient à 30.105 k€ au 31 décembre 2018.
- Le montant des autres dettes s'élève à 153.274 k€ contre 152.920 k€ au titre de l'exercice précédent. Les produits constatés d'avance restent stables à un niveau élevé, les dettes fiscales passent à 21.933 k€ contre 22.769 k€ au titre de l'exercice précédent. Par ailleurs, le chiffre d'affaires est en augmentation. Ce qui traduit un niveau de ventes qui reste élevé auquel s'ajoute un avancement technique des opérations en cours de construction plus important que l'an dernier.
- Le montant des dettes fournisseurs et comptes rattachés est de 34.165 k€ contre 32.209 k€ au titre de l'exercice 2018.

ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

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

EVENEMENTS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Le 15 janvier 2019, la SAS VINCI IMMOBILIER a acquis 1.822.148 actions de la Société représentant une participation de 49,90% et s'est engagée à acquérir l'intégralité des actions de la Société au quatrième trimestre de l'année 2020. La SAS VINCI IMMOBILIER est devenue membre du Conseil de surveillance et du Comité financier.

En conséquence, la société METROPOLES PARTICIPATIONS, Monsieur Stéphane DELMAS et Monsieur Alain CLAUSEL ont démissionné de leur statut de membre du Conseil de surveillance.

La Société a également conclu plusieurs conventions le 15 janvier 2019 :

- Une convention de compte courant d'associé avec la SAS VINCI IMMOBILIER
- Un bail commercial concernant la Résidence Oxygène avec la SAS HC
- Un contrat de prestation de services logistiques et bureautiques avec la SAS C'IMMO
- Un contrat de prestation de services logistiques et bureautiques avec la SAS HC.

En 2019 :

- 17 permis de construire ont été obtenus ;
- 5 permis de construire obtenus faisaient l'objet de recours gracieux ou contentieux au 31/12/2019 :
 - o 1 permis de construire sur le secteur de Toulon
 - o 2 permis de construire sur le secteur de Marseille
 - o 1 permis de construire sur le secteur de Lyon
 - o 1 permis de construire sur le secteur de Toulouse
- 11 permis de construire étaient en cours d'instruction au 31/12/2019 : 1 sur le secteur de Toulon, 5 sur le secteur de Marseille, 3 sur le secteur de Montpellier, 2 sur le secteur de Lyon et aucun sur le secteur de Toulouse

Les réservations nettes réalisées au titre de l'exercice 2019 s'élèvent à 1 069 (929 en libre et 140 en social) représentant un chiffre d'affaires de 178 984 k€H.T., le nombre des réservations au titre de l'exercice 2018 s'élevait à 1.142 (940 en libre et 202 en social) représentant un chiffre d'affaires de 176.571 K€H.T., soit une augmentation du CA H.T. sur l'exercice de 1,37%.

912 actes ont été signés en 2019 (728 actes en libre et 174 en social) contre 960 actes en 2018 (752 en libre et 208 en social).

Ces actes au titre de l'exercice 2019 représentent un chiffre d'affaires de 142 877k€contre 150 139 K€ en 2018, soit une baisse de 4,84%.

Le solde cumulé des réservations à signer au 31 décembre 2019 s'élève à 890 réservations.

Sur ces 890 réservations à acter, 360 réservations sont à acter sur des dépôts de pièces effectués à la date de la clôture et 530 sur des dépôts de pièces à effectuer en 2020.

En comparaison, le solde des réservations à acter au 31 décembre 2018 s'élevait à 1.012 réservations dont 352 sur des opérations pour lesquelles les dépôts de pièces étaient effectifs au 31 décembre 2018 et 660 sur des dépôts de pièces à réaliser en 2019.

GOVERNANCE DU GROUPE

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la société URBAT PROMOTION, est dirigée par un Directoire composé de deux membres Madame Sylvie Gautier et Monsieur Olivier DUBROU, par un Conseil de surveillance composé de deux membres la SAS VINCI IMMOBILIER et la SAS HC et par un Comité financier composé de deux membres la SAS VINCI IMMOBILIER et la SAS HC.

Depuis le 15 janvier 2019 la Société est composée de deux actionnaires, la SAS HC et la SAS VINCI IMMOBILIER.

La SAS HC est Président du Conseil de surveillance et du Comité financier, elle contrôle et anime la Société.

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

EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Le 27 janvier 2020, M. Olivier DUBROU a été révoqué de ses fonctions de Président du Directoire, de Président de la Société et de membre du Directoire. Madame Sylvie GAUTIER a été nommée Présidente du Directoire et Présidente de la Société à compter du 27 janvier jusqu'au 15 avril 2020.

La SAS VINCI IMMOBILIER a été nommée membre du Directoire jusqu'à l'assemblée d'approbation des comptes de l'exercice 2021 par ces mêmes décisions.

Le 9 mars 2020, l'Assemblée générale des actionnaires a nommé Olivier ROULLEAU de la ROUSIERE membre du Conseil de surveillance jusqu'à l'assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice 2024.

Le 14 avril 2020, le Conseil de surveillance et l'Assemblée générale des actionnaires ont nommé à compter du 15 avril 2020 et jusqu'à l'assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice 2021 la SAS VINCI IMMOBILIER, représentée par Monsieur Jean-Christophe LAURENT, comme Président du Directoire et Président de la Société. Madame Sylvie GAUTIER est nommée Directeur Général jusqu'à l'assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice 2021 par ces mêmes décisions.

En raison de la pandémie de coronavirus Covid-19 sévissant sur le territoire national et des mesures prises par le Gouvernement pour lutter contre sa propagation, la Société et le Groupe ont été astreints à une période de confinement du 17 mars au 11 mai 2020. La société a organisé la mise en télétravail de l'ensemble des collaborateurs dès le 16 mars 2020.

Les chantiers ont été temporairement arrêtés pendant cette période et les différents services ont fonctionné au ralenti compte tenu du confinement. Aussi, la société a eu recours au chômage partiel pour un certain nombre de collaborateurs.

La crise sanitaire et ses conséquences économiques à moyen terme, qu'il est difficile à ce stade de pouvoir apprécier, sont susceptibles d'avoir une incidence sur certaines évaluations d'actifs et de passifs du bilan.

Fait à Montpellier
Le 25 Septembre 2020

Le Directoire



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 CONSOLIDES
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 at the bottom, forming a stylized 'J' or 'L' shape.



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.

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2019
URBAT PROMOTION S.A.S.
Résidence Oxygène - 1401 Avenue du Mondial 98
CS 68214 - 34965 Montpellier
Ce rapport contient 39 pages
Référence : dr.gm.jl.jm-25092020



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

SCP Frédéric Menon & Associés

395, rue Maurice Béjart
34080 Montpellier

Adresse Contact :

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

URBAT PROMOTION S.A.S.

Siège social : Résidence Oxygène - 1401 Avenue du Mondial 98
CS 68214 - 34965 Montpellier
Capital social : € 40 167 600

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 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 consolidés 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 consolidés sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 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.

URBAT PROMOTION S.A.S.

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés
25 septembre 2020

Justification des appréciations

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

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

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

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

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport du Directoire sur la gestion du groupe arrêté le 25 septembre 2020.

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

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

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

URBAT PROMOTION S.A.S.

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés
25 septembre 2020

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Directoire.

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

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

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

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

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

URBAT PROMOTION S.A.S.

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés
25 septembre 2020

- 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 consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Les commissaires aux comptes

Montpellier, le 25 septembre 2020
KPMG Audit Sud-Est



Didier Redon
Associé

Montpellier, le 25 septembre 2020
SCP Frédéric Menon & Associés



Mathieu Clément
Associé

BILAN CONSOLIDE

En milliers d'euros	Notes	31/12/2019	31/12/2018
ACTIF			
Ecarts d'acquisition	9		
Immobilisations incorporelles	10	10	2
Immobilisations corporelles	11	632	678
Immobilisations financières	12	211	200
Titres mis en équivalence			
Total de l'actif immobilisé		853	880
Stocks et en cours de services	13	131 195	114 323
Clients et comptes rattachés	14	127 902	130 981
Autres créances et comptes de régularisation	15	24 571	24 676
Valeurs mobilières de placement	16	-	-
Disponibilités		21 166	18 131
Total de l'actif circulant		304 834	288 113
TOTAL DE L'ACTIF		305 687	288 993

En milliers d'euros	Notes	31/12/2019	31/12/2018
PASSIF			
Capital social		40 168	40 168
Primes		-	-
Réserves		30 948	26 298
Résultat de l'exercice		1 136	4 650
Capitaux propres part du groupe	17	72 252	71 115
Intérêts minoritaires	18	-	-
Provisions	19	4 616	2 643
Emprunts et dettes financières	20	41 379	30 105
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		34 165	32 209
Autres dettes et comptes de régularisation	21	153 274	152 920
TOTAL DU PASSIF		305 687	288 993

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

En milliers d'euros	Notes	31/12/2019	31/12/2018
Chiffre d'affaires		143 976	126 063
Production stockée		16 405	14 510
Transfert de charges		95	207
Autres produits d'exploitation		1 154	1 116
Produits d'exploitation		161 630	141 896
Achats consommés		(137 776)	(115 945)
Charges externes		(7 703)	(7 838)
Charges de personnel	4	(10 806)	(9 915)
Impôts et taxes		(455)	(491)
Dotations aux amortissements	5	(167)	(150)
Dotations / reprises nettes de provisions		(1 948)	36
Autres charges d'exploitation		(538)	(520)
Charges d'exploitation		(159 393)	(134 823)
Résultat d'exploitation		2 237	7 073
Résultat financier	6	(108)	(75)
Résultat courant des sociétés intégrées		2 129	6 998
Résultat exceptionnel	7	(3)	(1)
Résultat avant impôt des sociétés intégrées		2 126	6 997
Impôt sur les résultats	8	(989)	(2 346)
Résultat net des sociétés intégrées		1 136	4 650
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		-	-
Intérêts minoritaires		-	-
Résultat net part du groupe		1 136	4 650
Résultat net par action			
Sur la base du nombre moyen d'actions en circulation			
Nombre d'actions		3 651 600	3 651 600
Résultat net en euros par action		0,31 €	1,27 €

Les notes annexes font partie intégrante des comptes consolidés.

NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES

Sommaire

Tableau des flux de trésorerie consolidés	7
Note 1 Principes comptables et règles de consolidation	8
Note 2 Informations relatives au périmètre de consolidation	15
Note 3 Informations permettant la comparabilité des comptes	20
NOTES ANNEXES POSTE DU COMPTE DE RESULTAT	
Note 4 Charges de personnel et effectifs	21
Note 5 Amortissement et provisions	21
Note 6 Résultat financier	22
Note 7 Résultat exceptionnel	22
Note 8 Impôts sur les résultats	22
NOTE ANNEXES POSTES DE L'ACTIF	
Note 9 Ecart d'acquisition	24
Note 10 Immobilisations incorporelles	24
Note 11 Immobilisations corporelles	24
Note 12 Immobilisations financières	25
Note 13 Stocks et encours	25
Note 14 Clients et comptes rattachés	26
Note 15 Autres actifs et comptes de régularisation	26
Note 16 Valeurs mobilières de placement	27
NOTES ANNEXES POSTES DU PASSIF	
Note 17 Tableau de variation des capitaux propres - groupe	27
Note 18 Tableau de variation des capitaux propres - minoritaires	28
Note 19 Provisions	28
Note 20 Emprunts et dettes financières	32
Note 21 Autres dettes et comptes de régularisation	32
Note 22 Impôts différés	33
AUTRES INFORMATIONS	
Note 23 Rémunérations des organes de Direction	33
Note 24 Evénements postérieurs à la clôture	33
Note 25 Engagements hors bilan	34
Note 26 Grille des stades d'avancement pratiquée par Urvat	35

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Opérations d'exploitation		
Résultat net	1 136	4 650
Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie :		
Amortissements et provisions	2 139	183
Plus-values sur cessions d'actifs immobilisés	-	-
Variation de la charge d'impôts différés	566	(559)
Elimination du résultat des sociétés mises en équivalence	-	-
Autres produits et charges sans incidence de trésorerie	-	-
Marge brute d'autofinancement	3 842	4 275
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	(12 022)	(8 717)
Flux de trésorerie nets affectés aux opérations d'exploitation	(8 180)	(4 442)
Opérations d'investissement		
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	(13)	-
Acquisitions d'immobilisations corporelles	(116)	(226)
Variation des autres immobilisations financières	(11)	(18)
Produits de cession d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	-
Incidence des variations de périmètre	-	-
Flux de trésorerie nets affectés aux opérations d'investissement	(140)	(244)
Opérations de financement		
Augmentation / (remboursement) des dettes financières (y compris comptes courants)	80	916
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-	(2 268)
Variation des crédits d'accompagnement	11 275	7 134
Flux nets de trésorerie provenant des opérations de financement	11 355	5 783
(Diminution) / Augmentation de la trésorerie	3 035	1 096
Trésorerie à l'ouverture de la période	18 131	17 035
Variation des valeurs mobilières de placement		
Variation des disponibilités	3 035	1 096
Variation des concours bancaires courants		
Trésorerie à la clôture de la période	21 166	18 131
En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Variation de trésorerie sur entrée de périmètre	-	-
Investissements en titres consolidés	-	-
Variation de trésorerie sur sortie de périmètre	-	-
Prix de cession des titres consolidés	-	-
Incidence des apports et fusions	-	-
Total Incidence des variations de périmètre	-	-

Les notes annexes font partie intégrante des comptes consolidés

NOTE 1 - PRINCIPES COMPTABLES ET REGLES DE CONSOLIDATION

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

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

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

Les comptes consolidés sont arrêtés par le Directoire en date du 25 septembre 2020.

1.1 REFERENTIEL ET PRINCIPES COMPTABLES APPLIQUES

Les comptes consolidés du Groupe ont été établis en conformité avec les dispositions légales et réglementaires en vigueur en France. Les principes et méthodes comptables utilisés par le Groupe pour les exercices clos les 31 décembre 2019 et 31 décembre 2018 sont conformes aux dispositions du Règlement 99-02 du Comité de la Réglementation Comptable.

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

1.2 - MODALITES DE CONSOLIDATION

1.2.1 Méthodes de consolidation

Participations dans les filiales sous contrôle exclusif

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

Participations dans les filiales sous influence notable

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

Participations dans les filiales sous contrôle conjoint

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

1.2.2 Ecarts d'acquisition

L'écart de première consolidation constaté lors d'une prise de participation, égal à la différence, à la date d'acquisition, entre le prix d'achat des titres de participation (frais d'acquisition compris) et les capitaux propres retraités des sociétés achetées, est affecté aux

postes appropriés du bilan consolidé, la partie non affectée étant inscrite soit à la rubrique écarts d'acquisition à l'actif du bilan, soit en provision pour risques au passif.

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

1.2.3 Conversion des éléments en devises

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

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

1.2.4 Date de clôture

Toutes les sociétés consolidées ont clôturé leurs comptes au 31 décembre 2019.

1.3 - METHODE ET REGLES D'EVALUATION

1.3.1 Application des méthodes préférentielles

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

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

1.3.2 Immobilisations incorporelles

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

1.3.3 Immobilisations corporelles

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

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

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

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

1.3.4 Titres de participations non consolidés et autres immobilisations financières

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

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

1.3.5 Stocks et en-cours

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

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

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

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

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

1.3.6 Créances

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

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

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

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

1.3.7 Imposition différée

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

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

1.3.8 Provisions

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

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

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

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

Les paramètres de calcul, adoptés au 31 décembre 2019, sont les suivants :

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

- Table de mortalité : INSEE 2010-2012

1.3.9 Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel enregistre l'ensemble des éléments qui, du fait de leur nature ou de leur montant, ne peuvent pas être rattachés aux activités ordinaires de l'entreprise. Les éléments exceptionnels provenant de l'activité ordinaire sont ceux dont la réalisation n'est pas liée à l'exploitation courante de l'entreprise, soit parce qu'ils sont anormaux dans leur montant ou leur incidence, soit parce qu'ils surviennent rarement.

1.3.10 Trésorerie

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

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

1.3.11 Résultat net par action

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

1.3.12 Comptabilisation des opérations de promotion

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

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

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

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

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

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

- de l'avancement des opérations déterminé par le rapport entre le chiffre d'affaires acté à la date d'arrêté des comptes et le chiffre d'affaires prévisionnel du programme ;

- et de l'avancement des dépenses déterminées par référence à la grille des stades d'avancement pratiquée par URBAT PROMOTION (cf. note 26).

1.3.13- Frais pris en charge par la société à titre commercial

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

1.4 – RETRAITEMENTS DE CONSOLIDATION

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

1.4.1 Transactions intra-groupe

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

1.4.2 Profits internes

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

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

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

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

1.4.3 Participation des salariés

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

1.5 – TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

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

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

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

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

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

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

NOTE 2 - INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

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

Sociétés intégrées dans le périmètre de consolidation

Société	N° Siret	31/12/2019		31/12/2018		Méthode de consolidation (1)
		% contrôle	% intérêt	% contrôle	% intérêt	
URBAT PROMOTION	352 588 727	100%	100%	100%	100%	IG
URBAT & CIE	309 541 779	100%	100%	100%	100%	IG
72 BD MIREILLE LAUZE	451 916 605	100%	100%	70%	70%	IG
ESPACE CONCORDE	478 613 839	100%	100%	100%	100%	IG
LA TOUR SAINTE	482 268 174	100%	100%	100%	100%	IG
LES EBENISTES	480 879 238	100%	100%	100%	100%	IG
LES HAUTS DE LA BLANCARDE	440 167 146	100%	100%	100%	100%	IG
LOTS 20 ET 21 MALBOSC	447 759 598	80%	80%	80%	80%	IG
OXYGENE	491 761 680	100%	100%	100%	100%	IG
PRES ARENES	493 133 318	100%	100%	100%	100%	IG
SAINTE GABRIEL	494 075 286	100%	100%	100%	100%	IG
VILLAGE ESCALQUENS	493 047 021	85%	85%	85%	85%	IG
PEYRE PLANTADE	433 081 874	50%	50%	50%	50%	IP
LES JARDINS DE LA LIRONDE	447 483 744	50%	50%	50%	50%	IP
TREVILLE	500 836 846	100%	100%	100%	100%	IG
BOULEVARD SAINT JEAN	504 705 336	100%	100%	100%	100%	IG
JARDINS D'Espagne	504 621 319	100%	100%	100%	100%	IG
LE CLOS SAINT BARNABE	518 302 385	100%	100%	100%	100%	IG
LES JARDINS DE MONTOLIVET	519 447 759	100%	100%	100%	100%	IG
AVENUE DE LA CROIX ROUGE	521 280 867	100%	100%	100%	100%	IG
ESSENCIA	523 957 743	100%	100%	100%	100%	IG
COTEAUX ALBERA	529 591 026	100%	100%	100%	100%	IG
LES TERRASSES DE L'HIPPODROME	533 755 195	100%	100%	100%	100%	IG
AVENUE DE FRONTON	533 804 993	100%	100%	100%	100%	IG
VILLA MERMOZ	533 755 153	100%	100%	100%	100%	IG
LES CLOS FLEURI	533 805 644	100%	100%	100%	100%	IG
LE MAS D'INGRIL	535 270 516	100%	100%	100%	100%	IG
LE COTEAUX DU PAS REDON	537 511 412	100%	100%	100%	100%	IG
VALLON DES CAILLOLS	534 228 168	100%	100%	100%	100%	IG
LES RESTANQUES	537 513 277	100%	100%	100%	100%	IG
RUE TOLSTOI	539 407 213	100%	100%	100%	100%	IG
DOMAINE DE GASCOGNE	539 698 431	100%	100%	100%	100%	IG
COTE SUD	752 651 638	100%	100%	100%	100%	IG
AVENUE JULES JULIEN	752 976 746	100%	100%	100%	100%	IG
VIA DOMITIA	750 100 232	100%	100%	100%	100%	IG
PARVIS DES OLIVIERIS	754 044 519	100%	100%	100%	100%	IG
RUE REGUELONGUE	754 044 600	100%	100%	100%	100%	IG
AV MARCEL DELPRAT	789 850 880	100%	100%	100%	100%	IG
CORNEBARRIEU	790 262 711	100%	100%	100%	100%	IG
CHATEAUBANNE III	790 833 362	100%	100%	100%	100%	IG
BOULEVARD DU COMMANDEUR	433 970 837	50%	50%	50%	50%	IP
LE ROYAL	794 084 384	100%	100%	100%	100%	IG

Société	N° Siret	31/12/2019		31/12/2018		Méthode de consolidation (1)
		% contrôle	% intérêt	% contrôle	% intérêt	
COTE 7 EME	793 467 499	100%	100%	100%	100%	IG
SIX FOURS VILLAGE	797 778 883	100%	100%	100%	100%	IG
LE VERGER RIMBAUD	797 778 875	100%	100%	100%	100%	IG
COTE VILLAGE	799 670 062	100%	100%	100%	100%	IG
LES REMPARTS ST MICHEL	799 670 112	100%	100%	100%	100%	IG
LE CLOS DES AVANT-MONTS	799 674 866	100%	100%	100%	100%	IG
LES HAUTS DU PARC	804 728 798	100%	100%	100%	100%	IG
SAINTE LAZARE FONCIER	801 204 363	100%	100%	100%	100%	IG
LE CIGALON	803 204 064	100%	100%	100%	100%	IG
LES JARDINS DU METRO	807 632 377	100%	100%	100%	100%	IG
CARRE SAINT JEAN	807 632 450	100%	100%	100%	100%	IG
LES TERRASSES DE RIMBAUD	808 529 671	100%	100%	100%	100%	IG
AVENUE GEORGES FRECHE	809 524 671	100%	100%	100%	100%	IG
PORTE DU SUD LATTES	809 524 309	100%	100%	100%	100%	IG
BOULEVARD DU 11 NOVEMBRE	809 613 417	100%	100%	100%	100%	IG
53 BD MARIUS RICHARD MARSEILLE	811 348 085	100%	100%	100%	100%	IG
LE PLAN DU CASTELLET'	812 454 585	100%	100%	100%	100%	IG
TOULOUSE CHEMIN DE SAINT AMAND	812 453 709	100%	100%	100%	100%	IG
MONTFAVET CLOS DE LA JARRETIERE	813 545 076	100%	100%	100%	100%	IG
FRONTIGNAN ZAC DES PIELLES LOT6AB	812 943 231	100%	100%	100%	100%	IG
45BOULEVARD GILLIBERT MARSEILLE	813 542 743	100%	100%	100%	100%	IG
20 RUE ALFRED DE MUSSET TOULON	813 542 446	100%	100%	100%	100%	IG
ST EXUPERY LA SEYNE SUR MER	814 381 000	100%	100%	100%	100%	IG
139 CHEMIN DE CROIX BENITE TOULOUSE	815 154 752	100%	100%	100%	100%	IG
AVENUE DES AIGUIERS SOLLIES-PONT	817 409 295	100%	100%	100%	100%	IG
NOUVELLE VAGUE LES ANGLES	817 408 586	100%	100%	100%	100%	IG
AVENUE WILLAM BOOTH MARSEILLE	817 406 507	100%	100%	100%	100%	IG
CROIX DE LAVIT MONTPELLIER	817 483 597	100%	100%	100%	100%	IG
CHEMINPUJIBET TOULOUSE	817 483 522	100%	100%	100%	100%	IG
UP IMMO GESTION RUE DES BOUISSETTES MONTPELLIER	814 746 616	100%	100%	100%	100%	IG
RUE DE LA REPUBLIQUE SIX FOURS	819030214	100%	100%	100%	100%	IG
RUE MARIUS BERLIET LYON	819023763	100%	100%	100%	100%	IG
819986357		100%	100%	100%	100%	IG
BOULEVARD PRAT ISTRES	820241107	100%	100%	100%	100%	IG
RUE PROFESSEUR TEDENAT-MONTPELLIER	820238335	100%	100%	100%	100%	IG
RUE LATCHE BEAUZELLE	821641065	100%	100%	100%	100%	IG
RUE PREVOT D'AUGIER SETE	821847373	100%	100%	100%	100%	IG
203 RUE DES CAMOIN	822267555	100%	100%	100%	100%	IG

Société	N° Siret	31/12/2019		31/12/2018		Méthode de consolidation (1)
		% contrôle	% intérêt	% contrôle	% intérêt	
GAUDRADE PUGET SUR ARGENS	821662806	100%	100%	100%	100%	IG
ZAC OVALIE MONTPELLIER	822679213	100%	100%	100%	100%	IG
SALETTES MANSET CASTANET TOLOSANS	823273099	100%	100%	100%	100%	IG
105 ROUTE DE LYON AVIGNON	823340831	100%	100%	100%	100%	IG
FERDINAND DE LESSEPS AIX	823828561	100%	100%	100%	100%	IG
MONTEE SAINT ROCH COGOLIN	824061394	100%	100%	100%	100%	IG
CAP MER LATTES	824459049	100%	100%	100%	100%	IG
RUE DHUODA NIMES	824452106	100%	100%	100%	100%	IG
CAMP LOUNG LA SALVETAT ST GILLES	825014756	100%	100%	100%	100%	IG
ST BARNABE 13004	822 586 137	50%	50%	50%	50%	IP
IMPASSE DES SALVIAS CASTELNAU	827681909	100%	100%	100%	100%	IG
Etablissement DOMAISON FRERES	463800565	100%	100%	100%	100%	IG
IMPASSE DE LA CHARBONNIERE TOULOUSE	828893354	100%	100%	100%	100%	IG
RUE DES JARDINS OULLINS	829107572	100%	100%	100%	100%	IG
CHARLES DE GAULLE LE PONTET	829718345	100%	100%	100%	100%	IG
216 AVENUE DE LODEVE MONTPELLIER	829718410	100%	100%	100%	100%	IG
AV DU 8 MAI 1945 LA CRAU	829948421	100%	100%	100%	100%	IG
69 RUE LIANDER MARSEILLE	829948397	100%	100%	100%	100%	IG
IMPASSE DES VIOLETTES CUGNAUX	830105177	100%	100%	100%	100%	IG
AVENUE RAYNAUD SIX FOURS	832046460	100%	100%	100%	100%	IG
HENRI BARBUSSE LA SEYNE SUR MER	831304803	100%	100%	100%	100%	IG
SNC AVENUE GREGORY PERPIGNAN	831881131	100%	100%	100%	100%	IG
FREDERIC MISTRAL ISTRES	832046577	100%	100%	100%	100%	IG
AVENUE JEAN MOULIN VITROLLES	832877328	100%	100%	100%	100%	IG
BOULEVARD GUEY MARSEILLE	832907067	100%	100%	100%	100%	IG
AVENUE GENERAL DE GAULLE AGDE	834070690	100%	100%	100%	100%	IG
RUE LOUIS PLANA TOULOUSE	834046831	100%	100%	100%	100%	IG
AV GENERAL LECLERC VILLENEUVE LES AVIGNON	834139362	100%	100%	100%	100%	IG
AVENUE DE GASCOGNE TOURNEFEUILLE	834070575	100%	100%	100%	100%	IG
RUE DU STADE CUGNAUX	837702745	100%	100%	100%	100%	IG
AVENUE DE NICE GARDANNE 4	837690700	100%	100%	100%	100%	IG
RUE RAPHAEL PONSON MARSEILLE	837700889	100%	100%	100%	100%	IG
RUE DE LA CREDENCE	837683507	100%	100%	100%	100%	IG

Société	N° Siret	31/12/2019		31/12/2018		Méthode de consolidation (1)
		% contrôle	% intérêt	% contrôle	% intérêt	
MARSEILLE						
CHEMIN DES MOUISSEQUES LA SEYNE SUR MER	837701259	100%	100%	100%	100%	IG
AVENUE VINCENT PICAREAU SIX FOURS LES PLAGES	839835899	100%	100%	100%	100%	IG
AVENUE ARISTIDE BRIAND TOULOUSE	837684075	100%	100%	100%	100%	IG
DOMAINE D'OPPIDA LA CLAUVADE CUERS	839842465	100%	100%	100%	100%	IG
AVENUE JOSEPH GASQUET 2 TOULON	839833654	100%	100%	100%	100%	IG
AVENUE DES ALLIES ROQUEVAIRE	841048085	100%	100%	100%	100%	IG
AMARYLLIS BD DES FAUVETTES MARSEILLE	843513714	100%	100%	100%	100%	IG
AVENUE DES SOUSPIROUS AVIGNON	843513342	100%	100%	100%	100%	IG
RUE JEAN BOUIN MARTIGUES	843620709	100%	100%	100%	100%	IG
80 RUE ANTONIN PERRIN VILLEURBANNE	843829573	100%	100%	100%	100%	IG
ALLEE DU BON ACCUEIL MONTPELLIER	843892837	100%	100%	100%	100%	IG
3347 ROUTE DE STRASBOURG RILLIEUX LA PAPE	843886433	100%	100%	100%	100%	IG
CHEMIN DU MARBRE NOIR AIX EN PROVENCE	843612623	100%	100%	100%	100%	IG
SNC RUE DE LANTISSARGUES MONTPELLIER (*)	849499108	100%	100%			IG
AVENUE MARCEAU 2 TOULON (*)	848360277	100%	100%			IG
CHEMIN DE LANUSSE TOULOUSE (*)	881113047	100%	100%			IG
AVENUE DE LA JUSTICE CASTELNAU MONTPELLIER (*)	847953544	100%	100%			IG
199 CHEMIN DE FIRMIS TOULOUSE (*)	850986662	100%	100%			IG
TRAVERSE CHANTE PERDRIX MARSEILLE (*)	850991415	100%	100%			IG
ROUTE DES MINES COGOLIN (*)	849707500	100%	100%			IG
CHEMIN SAINTE BARBE DRAGUIGNAN (*)	850988312	100%	100%			IG
ZAC ANDROMEDE ILOT 50 (*)	852653898	100%	100%			IG
RUE JEAN BAPTISTE MARTINI (*)	853115178	100%	100%			IG
VILLEFRANCHE SUR SAONE (*)						
RUE LIEUTENANT LEANDRI TOULON (*)	848376158	100%	100%			IG
CHEMIN DE GAILLARDIE TOULOUSE (*)	879042661	100%	100%			IG
RUE DE DELLE VILLEURBANNE (*)	879697522	100%	100%			IG

(*) Sociétés créées ou acquises en 2019

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

Siège social des sociétés du périmètre

Le siège social des sociétés incluses dans le périmètre de consolidation est le suivant :

1401, Avenue du Mondial 98

34000 MONTPELLIER

Sauf

Saint Barnabé 13004

Etoile Richter - 80 Place Ernest Granier

CS 19501

34000 MONTPELLIER

SCI 14 Boulevard du Commandeur

167 rue François Mauriac

13010 Marseille

Les Jardins de la Lironde

79 Boulevard de Dunkerque

13002 Marseille

Sociétés exclues du périmètre de consolidation

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

NOTE 3 - INFORMATIONS PERMETTANT LA COMPARABILITE DES COMPTES

3.1 - INFORMATIONS RELATIVES AUX VARIATIONS DE PERIMETRE

Entrées dans le périmètre de consolidation :

Les sociétés suivantes sont entrées dans le périmètre de consolidation dans le cadre de l'établissement des comptes consolidés au 31 décembre 2019.

Créations (13 sociétés civiles de construction vente) :

- SNC RUE DE LANTISSARGUES MONTPELLIER
- AVENUE MARCEAU 2 TOULON
- CHEMIN DE LANUSSE TOULOUSE
- AVENUE DE LA JUSTICE CASTELNAU MONTPELLIER
- 199 CHEMIN DE FIRMIS TOULOUSE
- TRAVERSE CHANTE PERDRIX MARSEILLE
- ROUTE DES MINES COGOLIN
- CHEMIN SAINTE BARBE DRAGUIGNAN
- ZAC ANDROMEDE ILOT 50
- RUE JEAN BAPTISTE MARTINI VILLEFRANCHE SUR SAONE
- RUE LIEUTENANT LEANDRI TOULON
- CHEMIN DE GAILLARDIE TOULOUSE
- RUE DE DELLE VILLEURBANNE

Restructurations internes

Fusion : (1 société civile de construction vente) :

- ABSORPTION DE LOISIRS 113 PAR UP IMMO GESTION

NOTE 4 - CHARGES DE PERSONNEL ET EFFECTIFS

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Salaires bruts	(7 580)	(6 989)
Charges sociales	(3 226)	(2 926)
Total	(10 806)	(9 915)

L'effectif moyen du groupe a évolué de la façon suivante : 135 127

Personnel salarié	31/12/2019	31/12/2018
Cadres	87	81
Non cadres	48	46

NOTE 5 - AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Dotations amortissements immobilisations incorporelles	(5)	(2)
Dotations amortissements immobilisations corporelles	(162)	(148)
Dotations aux provisions sur actif circulant	(100)	(141)
Dotations aux provisions pour risques et charges	(2 665)	(460)
Total dotations	(2 932)	(751)
Reprises provisions sur actif circulant	125	210
Reprises provisions pour risques et charges	693	427
Total reprises	818	637

NOTE 6 – RESULTAT FINANCIER

Le résultat financier net s'analyse comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Charges d'intérêts et assimilées	(108)	(75)
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
Reprises / (- dotations) nettes aux provisions financières	-	-
Autres produits et charges financières	-	-
Résultat financier	(108)	(75)

NOTE 7 – RESULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel s'analyse comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Reprises / (- dotations) nettes de provisions exceptionnelles		
Autres	(3)	(1)
Résultat exceptionnel	(3)	(1)

NOTE 8 – IMPOTS SUR LES RESULTATS

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

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Impôts courants	(423)	(2 905)
Impôts différés	(566)	559
Charge d'impôts	(989)	(2 346)

La charge d'impôts courants est égale au montant d'impôts sur les bénéfices dû aux administrations fiscales au titre de l'exercice considéré, en application des règles et des taux en vigueur.

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

La charge d'impôts différés est déterminée conformément à la méthode décrite en Note 1 - § 1.3.7. Le déficit d'ensemble du résultat de l'intégration fiscale UP IMMO / URBAT a été activé en totalité sur la période et porte sur un montant de 353k€.

Pour l'exercice 2019, le principal élément composant le montant d'impôts différés est lié à la reprise de l'impôt différé actif constitué les années précédentes sur le destockage à l'avancement du terrain du programme SCI Loisirs 113. En contrepartie, l'impôt courant a fortement baissé du fait de la déductibilité du mali de fusion en lien avec cette opération.

Taux d'impôt effectif

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

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Taux d'impôt courant en France	28%	28%
<u>Résultat avant impôts</u>	2 126	6 997
<u>Montant de l'impôt théorique correspondant</u>	595	1 959
Différences permanentes	77	25
Contribution supplémentaire d'Impôt Société (3,3%)	-	48
Différence de taux d'IS sur résultat fiscal UPL et SCI 113 (*)	130	326
Différence entre l'impôt sur destockage à l'avancement du terrain SCI Loisir 113 et le mali de fusion déductible	231	-
Autres	(44)	(12)
<u>Montant réel de l'impôt</u>	989	2 346
Taux effectif d'impôt	46.54%	33.54%

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

NOTE 9 – ECARTS D'ACQUISITION

Au 31 décembre 2019, aucun écart d'acquisition n'existe.

NOTE 10 – IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

En milliers d'euros	31/12/2018	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	31/12/2019
Valeurs brutes					
Concessions & brevets et droits similaires	278	-	13	(30)	262
Total	278	-	13	(30)	262
Amortissements					
Concessions & brevets et droits similaires	(276)	-	(5)	(30)	(252)
Total	(276)	-	(5)	(30)	(252)
Valeur nette	2	-	8	-	10

NOTE 11 – IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

En milliers d'euros	31/12/2018	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	31/12/2019
Valeurs brutes					
Constructions	365	-	11	-	377
Immobilisations en cours					
Autres immobilisations corporelles	1 125	-	105	(70)	1 159
Total	1 490	-	116	(70)	1 536
Amortissements	(812)	-	(162)	70	(904)
Valeur nette	678	-	(46)	-	632

NOTE 12 – IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Les immobilisations financières sont essentiellement composées des éléments suivants :

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Prêts et cautions nets	211	200
Valeur nette des titres non consolidés	-	-
Valeur nette	211	200

Titres mis en équivalence :

Néant.

NOTE 13 – STOCKS ET ENCOURS

Les stocks se décomposent comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2018	Variation	31/12/2019
Encours de production de biens	114 231	16 263	130 494
Stocks de produits intermédiaires et finis	46	52	98
Marchandises	49	556	605
Dépréciation	(3)	-	(3)
Valeur nette	114 323	16 871	131 195

Le montant des stocks s'élève à 131 m€ et représente 42,92% du total actif à fin 2019 contre 39,6% à fin 2018.

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

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

NOTE 14 - CLIENTS ET COMPTES RATTACHES

Les créances clients se décomposent comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Valeurs brutes	127 902	130 993
Dépréciation	-	(11)
Valeur nette	127 972	130 982

NOTE 15 – AUTRES CREANCES ET COMPTES DE REGULARISATION

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

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Autres créances	7 372	9 228
Actifs d'impôts différés	828	1 394
Etat impôts sur les bénéfices	2 256	578
Etat créances fiscales - hors impôt société	12 905	12 191
Personnel et organismes sociaux	29	3
Comptes courants	492	73
Charges constatées d'avance	985	1 518
Dépréciation	(295)	(309)
Valeur nette	24 571	24 676

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

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

Le poste « Autres créances » d'un montant de 7,4m€ est composé principalement par :

- 2,3m€ de la SSCV Malbosc relatif au contentieux en-cours avec les acquéreurs du programme. Cette somme sera couverte par les assurances ;
- 1m€ de la SCCV Espace Concorde relatif à un contentieux. Cette somme est provisionnée.
- 3,6m€ de Urbat Promotion relatif à des avances sur des opérations immobilières en cours de lancement ou en cours d'étude ;
- le solde se rapporte à des comptes prorata (avances de frais aux différents corps d'état du programme) et à des sommes séquestrées chez les notaires dans le cadre d'opérations immobilières.

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

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

NOTE 16 – VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

Néant.

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

En milliers d'euros	Nombre d'actions	Capital Social	Primes et réserves	Résultat de l'exercice	Total
N-2	3 651 600	40 168	21 640	6 925	68 733
Affectation du résultat			6 925	-6 925	-
Dividendes versés			-2 268	-	-2 268
Augmentation de capital			-	-	-
Part du groupe dans le résultat			-	4 650	4 650
Autres mouvements				-	-
N-1	3 651 600	40 168	26 297	4 650	71 115
Affectation du résultat			4 650	-4 650	-
Dividendes versés					
Augmentation de capital					
Part du groupe dans le résultat				1 136	1 136
Autres mouvements			1		1
N	3 651 600	40 168	30 948	1 136	72 252

La situation consolidée à fin 2019 est essentiellement impactée par le résultat de l'exercice.

Au 31 décembre 2019, le capital social est fixé à la somme de 40 168k€ et il est divisé en 3 651 600 actions de 11 € chacune, de même catégorie.

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

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

NOTE 19 – PROVISIONS

Les provisions s'analysent comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2018	Dot.	Rep.	Autres mvts	31/12/2019
Provisions pour risques, litiges	2 355	2 636	(673)	-	4 318
Provisions pour charges	287	10	-	-	297
Valeur nette	2 642	2 646	(673)	-	4 616

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

Par ailleurs, conformément à la note 1.3.12 Comptabilisation des opérations de promotion, le groupe a constaté des provisions pour pertes à terminaison dans ses comptes au 31/12/2019 pour un montant de 146k€ concernant l'entité AVENUE DU 8 MAI 1945 LA CRAU, 52k€ concernant l'entité AVENUE ARISTIDE BRIAND TOULOUSE, 96k€ concernant l'entité URBAT et COMPAGNIE et 76k€ concernant l'entité ROQUEVAIRE.

Provisions pour litiges :

FONTAINES DE MALBOSC

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

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

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

La SCCV est dégagée de toute responsabilité.

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

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

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

ESPACE CONCORDE

Selon un arrêt de la 3ème chambre civile de la Cour d'Appel de Montpellier en date du 22 mai 2020, la SCCV ESPACE CONCORDE a été condamnée à payer à la société INEA la somme de 905 k€ auquel il convient de rajouter les dépens et sous réserve de la validation des calculs d'indexation.

Le jugement en premier instance avait condamné la SCCV à 1251 k€, avec une exécution provisoire à hauteur de 1000 k€. Cette somme a été réglée à la société INEA. L'arrêt de la Cour d'Appel est aujourd'hui définitif et la liquidation du dossier est en cours. Au 31 décembre 2019 la provision s'élève à 935k€.

SDC NOUVEAU PALACE PRES D'ARENE :

Le syndicat des copropriétaires 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.

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 83 k€.

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 204k€ hors préjudices immatériels.

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 assignées en réparation des désordres et du préjudice subi.

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

MARCEL DELPRAT

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

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

Au 31 décembre 2019, la provision s'élevait à 132 K€ et reste inchangée par rapport au 31 décembre 2018.

REMPARTS SAINT-MICHEL

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

L'expert a conclu dans son rapport en date du 18 avril 2019, à une décote de la valeur de la maison des requérants d'environ 95 K€. Une provision a été constituée en lecture de ce rapport.

Au 31 décembre 2019, la provision s'élevait à 98 K€.

NOUVEAU SAINT JEAN :

Une expertise judiciaire judiciaire est en cours concernant une remontée des eaux usées dans le local de L'association Diocésaine qui fait état d'un préjudice financier de 29k€ par année depuis la survenance du sinistre.

L'assurance dommage-ouvrage avait refusé sa garantie. Un devis de réparation doit être fourni par le demandeur.

Au 31 décembre 2019 la provision s'élève à 62k€.

PORTES DU SUD LATTES :

Un contentieux oppose la SCCV et URBAT à l'acquéreur d'un local commercial qui se plaint de désordres et d'une impropreté à destination du bien. Une expertise judiciaire est en cours et une résolution de la vente est sollicitée.

La provision pour risque sur ce dossier correspond à l'indemnité sollicitée et aux frais subséquents soit au 31 décembre 2019 un montant de 170 k€.

LE HAMEAU :

En l'état des dernières écritures du SDC, le montant total des demandes s'élève, tous préjudices confondus, à un montant de 637 k€ 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 dépens 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 €.

CORNEBARRIEU :

Un contentieux oppose la SCCV à la société PROMETAL sur le montant du DGD.

Au 31 décembre 2019 la provision s'élève à 78 k€.

M 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 k€ 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 €.

SCI MAGI :

La société MAGI 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 k€.

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

VILLA MERMOZ :

Le SDC et neuf propriétaires de la résidence VILLA MERMOZ sise à Montpellier font état de désordres, malfaçons et défauts de conformité affectant l'ensemble immobilier et ont saisi en mai 2015 le juge des référés en demande d'expertise judiciaire à l'encontre de la SCCV VILLA MERMOZ, la SAS URBAT PROMOTION et ALLIANZ IARD en qualité d'assureur.

Par ordonnance du 11 février 2016, le juge des référés a désigné Monsieur AMBLARD en qualité d'expert judiciaire. Depuis, plusieurs désordres ont fait l'objet d'une indemnisation dans le cadre de la police Dommages ouvrage. A ce jour les opérations d'expertise sont toujours en cours pour les autres désordres (plus de 450 points de réclamation).

Une ordonnance rendue par le TGI de Montpellier en date du 13 février 2018 a ordonné le sursis à statuer jusqu'à ce que soit déposé le rapport de l'expert judiciaire.

Par voie de dire en date du 26 mars 2020, les requérants ont chiffré leurs réclamations au titre des vices et défauts de conformité dénoncés à la livraison des parties communes ainsi que pour les vices et défauts de conformité cachés à la livraison à la somme totale de 1 616 k€ TTC. Une discussion est en cours sur tous ces points.

La provision s'élève au 31 décembre 2019 à 403k €.

NOTE 20 – DETTES FINANCIERES

Les dettes financières du Groupe se décomposent comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Emprunts bancaires	-	-
Autres emprunts et dettes assimilées	2	1
Intérêts courus	-	19
Découverts bancaires	-	-
Crédits d'accompagnements (*)	41 377	30 085
Total des dettes financières	41 379	30 105

(*) Précision sur les crédits d'accompagnement :

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

Echéancier des dettes financières

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

En milliers d'euros	Total	- de 1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Emprunts bancaires	-	-	-	-
Autres emprunts et dettes assimilées	2	2	-	-
Intérêts courus	-	-	-	-
Découverts bancaires	-	-	-	-
Crédits d'accompagnements	41 377	41 377	-	-
Total des dettes financières	41 379	41 379	-	-

NOTE 21 – AUTRES DETTES ET COMPTES DE REGULARISATION

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

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Dettes fiscales	21 933	22 769
Dettes sociales	1 870	2 224
Etat impôts sur les bénéfices	127	-
Autres dettes	551	294
Impôts différés passif	-	-
Comptes courants	6 056	5 557
Produits constatés d'avance	122 737	122 076
Total des autres dettes et comptes de régularisation	153 274	152 920

Toutes les dettes incluses dans les autres dettes et comptes de régularisation ont une échéance inférieure à un an.

Les produits constatés d'avance représentent 80% des autres dettes (contre 79,8% au 31 décembre 2018) et sont liés à l'application de la méthode préférentielle décrite au point 1.3.12.

Le niveau des produits constatés d'avance reste stable à un niveau élevé. Par ailleurs, le chiffre d'affaires est en augmentation.

NOTE 22 – IMPÔTS DIFFÉRÉS

Actifs d'impôts différés non constatés

Au 31 décembre 2019, le Groupe a constaté dans les comptes consolidés les actifs d'impôts différés en fonction du caractère jugé probable de leur récupération.

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

Ventilation des actifs nets d'impôts différés

Au 31 décembre 2019, les impôts différés s'établissaient comme suit :

En milliers d'Euros	2019.12	2018.12
Actifs nets d'impôts différés	828	1 394
Passif nets d'impôts différés	-	-
Total	828	1 394

En milliers d'Euros	2019.12	2018.12
Annulation marge interne sur honoraires	385	391
Annulation de provisions internes	(92)	(59)
Indemnité fin de carrière	83	81
Destockage avancement terrain SCI Loisir 113	-	955
Destockage avancement terrain SARL Domaison	96	-
Activation déficits fiscaux	353	49
Autres	3	(23)
Total	828	1 394

NOTE 23 – REMUNERATIONS DES ORGANES DE DIRECTION

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

NOTE 24 – EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE – COVID-19

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.

La société est néanmoins amenée depuis cet état d'urgence à devoir faire face aux conséquences de cette pandémie et des moyens ont été mis en œuvre pour lutter contre sa propagation.

- Le groupe est susceptible de devoir faire face aux effets de la crise du coronavirus de multiples façons (ralentissement de la commercialisation des programmes, 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.

Cette crise sanitaire et ses conséquences économiques à moyen terme, qu'il est difficile à ce stade de pouvoir apprécier, sont susceptibles d'avoir une incidence sur certaines évaluations d'actifs et de passifs du bilan.

Eu égard à ces mesures et à la situation du groupe à la date de l'arrêté des comptes, celui-ci estime que sa continuité d'exploitation n'est pas compromise.

NOTE 25 – ENGAGEMENTS HORS BILAN

Le Groupe a donné et reçu les engagements suivants :

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
<u>Engagements donnés</u>		
Cautions	7 899	7 899
Total des engagements donnés	7 899	7 899
<u>Engagements reçus</u>		
Encours de caution sur PUV ou compromis	3 091	5 066
Cautions dation	285	17
Engagements GFA	72 988	62 673
Total des engagements reçus	76 364	67 756

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

GRILLE TYPE COLLECTIF AVEC SOUS SOL

AVANCEMENT	%
OUVERTURE DE CHANTIER	2,5
FONDATIIONS	5
PLANCHER HAUT DU REZ DE CHAUSSE	20
MILIEU SUPERSTRUCTURE GROS-ŒUVRE	37,5
HORS EAU	55
HORS AIR	61
CLOISONS	75
APPAREILLAGE / ACHEVEMENT	95
LIVRAISON / DAT	100

GRILLE TYPE COLLECTIF SANS SOUS SOL

AVANCEMENT	%
OUVERTURE DE CHANTIER	2,5
FONDATIIONS	6
PLANCHER HAUT DU REZ DE CHAUSSE	18
MILIEU SUPERSTRUCTURE GROS-ŒUVRE	32,5
HORS EAU	47
HORS AIR	55
CLOISONS	71
APPAREILLAGE / ACHEVEMENT	96
LIVRAISON / DAT	100

GRILLE TYPE VILLAS

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

GRILLE TYPE BUREAU

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