

# BASSAC

COMMUNIQUE DE PRESSE - DIFFUSION IMMEDIATE

## **BASSAC** (*anciennement Les Nouveaux Constructeurs*) **Résultats 2019**

- Activité commerciale élevée
  - Réservations: 1 167 m€ + 9% vs 2018
  - Carnet de commandes : 1 479 m€ + 7% vs 31-12-2018 - 19 mois d'activité
- Chiffre d'affaires en progression : 976 m€ +16% vs 2018
- Marge opérationnelle courante 16,2% du CA vs 18,4% en 2018
- Résultat net part du groupe : 97,2 m€ vs 98,6m€ en 2018
- Proposition de dividende : 2,50€ / action
- COVID 19 : conséquences estimées à ce jour (*voir Perspectives en page 8*)

**BOULOGNE, VENDREDI 20 MARS 2020** - La société Bassac (*anciennement Les Nouveaux Constructeurs*), communique aujourd'hui ses résultats de l'exercice 2019. Les comptes 2019, arrêtés par le Directoire, ont été contrôlés par le Conseil de Surveillance qui s'est tenu ce jour. Les procédures d'audit sur les comptes consolidés ont été effectuées. Le rapport de certification sera émis après vérification du rapport de gestion.

| <b>PRINCIPAUX INDICATEURS</b> - En millions d'euros | <b>2019</b>       | <b>2018</b>       |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Chiffre d'affaires (HT)</b>                      | <b>975,6</b>      | <b>841,7</b>      |
| Marge brute   | <b>239,8</b>      | <b>228,8</b>      |
| <i>Taux de Marge brute</i>                          | <b>24,6%</b>      | <b>27,2%</b>      |
| Résultat opérationnel courant                       | <b>157,8</b>      | <b>154,7</b>      |
| <i>Marge opérationnelle courante</i>                | <b>16,2%</b>      | <b>18,4%</b>      |
| Résultat net - part du groupe                       | <b>97,2</b>       | <b>98,6</b>       |
|   | <b>31-12-2019</b> | <b>31-12-2018</b> |
| Capitaux propres consolidés                         | <b>501,0</b>      | 444,8             |
| Endettement net                                     | <b>-89,1</b>      | -209,9            |

**Moïse Mitterrand**, Président du Directoire, déclare :

« En 2019, Bassac a atteint la plupart de ses objectifs, avec un chiffre d'affaires en progression de 16%, une rentabilité maintenue à un niveau élevé, et une baisse significative de son endettement net. Cet exercice de bonne facture est malheureusement éclipsé par la crise sanitaire inédite du covid-19 que nous traversons actuellement, dont nous nous efforçons jour après jour d'appréhender et gérer les implications sur nos métiers. Tout en ayant pris des mesures énergiques pour assurer la sécurité de nos salariés, clients et partenaires, nous devons d'ores et déjà reconnaître que cette épidémie et les mesures de protection prises par le gouvernement, vraisemblablement appelées à durer quelques semaines, possiblement quelques mois, auront des conséquences significatives sur notre niveau d'activité et de rentabilité futur. Forts de la qualité de nos équipes et de la solidité de notre bilan, nous sommes totalement confiants dans la capacité de Bassac à surmonter au mieux cette épreuve collective. »

## CHIFFRE D'AFFAIRES

En 2019, le chiffre d'affaires consolidé de Bassac s'établit à 975,6 millions d'euros, en progression de 16% par rapport à 2018, et se décompose comme suit :

| En millions d'euros HT   | 2019         | 2018         | Variation  |
|--|--------------|--------------|------------|
| Résidentiel - France - <i>Les Nouveaux Constructeurs</i>           | 647,3        | 566,9        | 14%        |
| Résidentiel - Espagne - <i>Premier</i>                             | 113,4        | 78,4         | 45%        |
| Résidentiel - Allemagne - <i>Concept Bau</i>                       | 93,7         | 85,8         | 9%         |
| <b>RESIDENTIEL</b>   | <b>854,4</b> | <b>731,1</b> | <b>17%</b> |
| <b>IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b> - <i>Les Nouveaux Constructeurs</i> | <b>23,4</b>  | <b>17,6</b>  | <b>33%</b> |
| <b>GARAGES PREFABRIQUES</b> - <i>ZAPF</i>                          | <b>97,8</b>  | <b>93,0</b>  | <b>5%</b>  |
| <b>TOTAL</b>   | <b>975,6</b> | <b>841,7</b> | <b>16%</b> |

En France, le chiffre d'affaires dégagé par l'immobilier résidentiel LNC en 2019 s'établit à 647,3 millions d'euros, en progression de 14% par rapport à 2018, principalement grâce à la hausse de la production technique.

En Espagne, le chiffre d'affaires s'inscrit à 113,4 millions d'euros, contre 78,4 millions d'euros en 2018. Ce chiffre d'affaires correspond à la livraison de 480 logements en 2019, contre 326 l'année précédente.

En Allemagne, le chiffre d'affaires de Concept Bau s'établit à 93,7 millions d'euros, pour 135 logements haut de gamme livrés, contre 85,8 millions d'euros et 159 livraisons en 2018.

Le chiffre d'affaires de l'Immobilier d'entreprise s'inscrit à 23,4 millions d'euros, représentant l'avancement de différents chantiers à Champs sur Marne, Paris et Bordeaux.

Le chiffre d'affaires de Zapf s'élève à 97,8 millions d'euros, en progression de 5% par rapport aux 93 millions d'euros de 2018. Au cours de l'année 2019, Zapf a livré près de 15 700 garages.

## ACTIVITE COMMERCIALE

Le montant total des réservations s'élève à 1 167 millions d'euros ttc en 2019, en progression de 9% par rapport à 2018. Au cours de l'exercice, les réservations résidentielles ont porté sur 4 323 appartements et maisons, contre 4 229 en 2018, soit +2% en volume.

### MONTANT DES RESERVATIONS DE LOGEMENTS

| En millions d'euros TTC  | 2019         | 2018         | Variation  |
|--|--------------|--------------|------------|
| Résidentiel - France - <i>Les Nouveaux Constructeurs</i>           | 906          | 869          | 4%         |
| <i>Dont particuliers</i>   | 791          | 750          | 5%         |
| <i>Dont ventes en bloc</i>   | 115          | 119          | -3%        |
| Résidentiel - Espagne - <i>Premier</i>                             | 156          | 145          | 8%         |
| Résidentiel - Allemagne - <i>Concept Bau</i>                       | 76           | 45           | 68%        |
| <b>RESIDENTIEL</b>   | <b>1 138</b> | <b>1 059</b> | <b>7%</b>  |
| <b>IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b> - <i>Les Nouveaux Constructeurs</i> | <b>29</b>    | <b>16</b>    | <b>81%</b> |
| <b>TOTAL</b>   | <b>1 167</b> | <b>1 075</b> | <b>9%</b>  |

En France, les réservations en immobilier résidentiel s'inscrivent à 906 millions d'euros ttc, représentant 3 693 logements, contre 869 millions d'euros ttc et 3 603 logements en 2018, soit une hausse de 4% en valeur et de 2% en volume. Cette stabilité du nombre de logements vendus est permise par une offre à la vente et des rythmes d'écoulement moyens comparables entre les deux exercices.

En volume, les ventes aux particuliers représentent près de 84% des réservations, le solde de 16% étant constitué des ventes en bloc, principalement à des bailleurs sociaux. Au sein des ventes aux particuliers, les investisseurs individuels ont représenté 35% des ventes au détail de 2019, contre 39% pour l'année 2018.

En Espagne, les réservations s'élèvent à 156 millions d'euros, soit 519 unités vendues, contre 145 millions d'euros et 563 unités en 2018, progression en valeur permise par des prix unitaires moyens plus élevés.

En Allemagne, chez Concept Bau, les réservations s'élèvent à 76 millions d'euros, soit 111 unités vendues, contre 45 millions d'euros et 63 unités en 2018. Les ventes munichoises portent sur des logements à prix moyen unitaire élevé (proche de 700k€) du fait de leurs localisations centrales.

En Immobilier d'entreprise, les réservations de l'année représentent principalement la prise de commande pour la réalisation d'un immeuble de 4 400m<sup>2</sup> à Champs sur Marne, ayant vocation à devenir le siège de l'EPAMARNE, ainsi que, dans une moindre mesure, les ventes au détail du programme de Chessy.

## CARNET DE COMMANDES

Au 31 décembre 2019, le carnet de commandes s'élève à 1 479 millions d'euros, en hausse de 7% par rapport au 31 décembre 2018.

Sur la base du chiffre d'affaires des douze derniers mois, le carnet de commandes représente environ 19 mois d'activité, indicateur stable par rapport à son niveau de fin 2018.

### CARNET DE COMMANDES

| En millions d'euros HT   | 31-12-2019   | 31-12-2018   | Variation  |
|--|--------------|--------------|------------|
| Résidentiel - France - <i>Les Nouveaux Constructeurs</i>           | 964          | 892          | 8%         |
| Résidentiel - Espagne - <i>Premier</i>                             | 307          | 276          | 11%        |
| Résidentiel - Allemagne - <i>Concept Bau</i>                       | 93           | 111          | -16%       |
| <b>RESIDENTIEL</b>   | <b>1 364</b> | <b>1 279</b> | <b>7%</b>  |
| <b>IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b> - <i>Les Nouveaux Constructeurs</i> | <b>67</b>    | <b>66</b>    | <b>2%</b>  |
| <b>GARAGES PREFABRIQUES</b> - <i>ZAPF</i>                          | <b>48</b>    | <b>43</b>    | <b>12%</b> |
| <b>TOTAL</b>   | <b>1 479</b> | <b>1 388</b> | <b>7%</b>  |

En France, le carnet de commandes de l'immobilier résidentiel LNC progresse de 8% à 964 millions d'euros.

En Espagne, le carnet de commandes de Premier s'établit à 307 millions d'euros. Ce montant représente le prix de 1 219 logements réservés et non encore livrés.

En Allemagne, le carnet de commandes de Concept Bau s'établit à 93 millions d'euros, représentant le prix de 156 logements réservés et non encore livrés.

Le carnet de commandes de l'Immobilier d'entreprise représente principalement le chiffre d'affaires non encore dégagé de 5 immeubles situés respectivement à Paris 13<sup>ème</sup>, Paris 7<sup>ème</sup>, Chessy, Champs sur Marne et Bordeaux.

Le carnet de commandes de Zapf s'établit à 48 millions d'euros au 31 décembre 2019, représentant environ 8 000 garages à livrer.

## PORTEFEUILLE FONCIER

Au 31 décembre 2019, le portefeuille foncier de Bassac s'établit à 4 636 millions d'euros, en progression de 12% par rapport à fin 2018.

Le portefeuille foncier résidentiel s'inscrit à 4 311 millions d'euros au 31 décembre 2019, contre 3 943 millions d'euros à fin 2018. Sur la base du chiffre d'affaires résidentiel des douze derniers mois, le portefeuille foncier représente environ 5 années d'activité, indicateur stable par rapport à son niveau de fin 2018.

### PORTEFEUILLE FONCIER MAITRISE

| En millions d'euros HT   | 31-12-2019   | 31-12-2018   | Variation  |
|--|--------------|--------------|------------|
| Résidentiel - France - <i>Les Nouveaux Constructeurs</i>           | 3 640        | 3 257        | 12%        |
| Résidentiel - Espagne - <i>Premier</i>                             | 247          | 263          | -6%        |
| Résidentiel - Allemagne - <i>Concept Bau</i>                       | 424          | 423          | 0%         |
| <b>RESIDENTIEL</b>   | <b>4 311</b> | <b>3 943</b> | <b>9%</b>  |
| <b>IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b> - <i>Les Nouveaux Constructeurs</i> | <b>325</b>   | <b>200</b>   | <b>63%</b> |
| <b>TOTAL</b>   | <b>4 636</b> | <b>4 143</b> | <b>12%</b> |

En France, le portefeuille foncier résidentiel s'inscrit à 3 640 millions d'euros, en progression de 12% par rapport au 31 décembre 2018 grâce à de bons résultats en développement foncier. Il représente 17 708 logements, contre 16 257 logements au 31 décembre 2018.

En Espagne, le portefeuille foncier s'établit à 247 millions d'euros, contre 263 millions d'euros à fin 2018. Il représente 862 logements, contre 960 en début d'année.

En Allemagne, le portefeuille foncier de Concept Bau s'établit à 424 millions d'euros, soit 768 logements, contre 423 millions d'euros et 777 logements à fin 2018.

Le portefeuille foncier de l'Immobilier d'entreprise s'établit à 325 millions d'euros. Il représente le chiffre d'affaires potentiel de six programmes franciliens non encore vendus, dont un sur le site Paris 13e Bruneseau, trois en première couronne et deux dans la région de Marne la Vallée.

## ELEMENTS FINANCIERS

### Compte de résultat

La marge brute du groupe Bassac passe de 228,8m€ en 2018 à 239,8m€ en 2019, en progression de 11m€, soit +5%, comme détaillé ci-dessous.

| En millions d'euros HT                                      | 2019         | 2018         | Variation<br>(en m€) |
|---|--------------|--------------|----------------------|
| Résidentiel - France - Les Nouveaux Constructeurs           | 132,2        | 138,0        | -5,8                 |
| Résidentiel - Espagne - Premier                             | 30,6         | 23,6         | 7,0                  |
| Résidentiel - Allemagne - Concept Bau                       | 34,2         | 29,5         | 4,7                  |
| <b>Résidentiel</b>  | <b>197,0</b> | <b>191,1</b> | <b>5,9</b>           |
| <b>Immobilier d'entreprise - Les Nouveaux Constructeurs</b> | <b>6,0</b>   | <b>3,4</b>   | <b>2,6</b>           |
| <b>Garages préfabriqués - ZAPF</b>                          | <b>36,8</b>  | <b>34,3</b>  | <b>2,5</b>           |
| <b>Total</b>  | <b>239,8</b> | <b>228,8</b> | <b>11,0</b>          |
| <i>En % du CA</i>   | <i>24,6%</i> | <i>27,2%</i> |                      |

Cette évolution de la marge brute globale résulte de deux effets opposés : une augmentation notable du chiffre d'affaires (+16%) d'une part, compensée par une baisse du taux de marge brute moyen qui passe de 27,2% à 24,6% entre les deux exercices, soit -2,6 points, d'autre part. Cette baisse du taux de marge brute moyen est essentiellement imputable à l'activité résidentielle en France où le taux de marge brute perd 3,9 points, conséquence des augmentations de coûts de construction et de coûts fonciers à l'œuvre depuis 2017, observables dans les comptes de manière différée du fait de la reconnaissance du CA et de la marge selon la méthode de l'avancement.

Le résultat opérationnel courant (« ROC ») s'inscrit à 157,8m€ en 2019, contre 154,7m€ en 2018, en légère progression de 3,1m€. A l'instar de la marge brute, la marge opérationnelle courante moyenne perd 2,2 points entre les deux exercices, s'inscrivant à 16,2% du CA en 2019, contre 18,4% en 2018.

Les quotes-parts de résultats des entreprises associés représentent une perte de -14m€ en 2019, contre -3,9m€ en 2018. En 2019, ce montant se décompose principalement en -11,2m€ pour la quote-part de perte de Bayard Holding (la holding d'acquisition de Marignan), et -2,2m€ pour la quote-part de perte de Kwerk. Le résultat net négatif de Bayard Holding, qui s'élève en base 100% à -17,8m€ en 2019, s'explique par un résultat annuel positif de Marignan de l'ordre de +15m€, dont il faut déduire le passage en charge progressif de l'écart d'évaluation affecté aux stocks pour -35,6m€, ainsi que les coûts de financement de la holding d'acquisition par ses associés pour -9,6m€ (ces deux postes de charges à prendre après effet impôt).

Le résultat financier s'inscrit à -6,0m€ en 2019, contre -5,9m€ en 2018. En 2019, le coût moyen de la dette financière s'élève à 3,6%, contre 3,4% en 2018.

Compte tenu notamment du poids des quote-part de résultats des entreprises associés, le résultat des activités avant impôts est en repli d'environ 10m€ en 2019, s'élevant à 137,9m€, contre 147,3m€ en 2018.

En 2019, l'impôt sur les bénéfices s'élève à 38,3m€, contre 46,3m€ en 2018. Cette charge d'impôt se décompose en un IS exigible de 35,1m€ et une charge d'impôt différé de 3,2m€. Le taux d'imposition effectif passe de 31,4% en 2018 à 27,8% en 2019, conséquence de la trajectoire de baisse de l'IS en France et aussi d'une plus forte pondération du résultat dans les filiales étrangères, où le taux d'IS reste plus bas qu'en France.

Au final, le résultat net part du groupe est stable en 2019, s'élevant à 97,2m€, contre 98,6m€ en 2018, et représentant une marge nette de 10% du chiffre d'affaires.

## **Structure du bilan**

Les actifs non courants s'élèvent à 185,8m€ au 31 décembre 2019, contre 184,9m€ au 31 décembre 2018. L'introduction de la norme IFRS 16 en 2019 amène à constater des droits d'utilisation des actifs loués de 10,9m€ au 31 décembre 2019, contre un montant nul au 31 décembre 2018.

Au 31 décembre 2019, le besoin en fonds de roulement (« BFR ») s'élève à 499m€, en baisse de 38m€, soit -7%, par rapport à fin 2018, comme détaillé ci-dessous. Exprimé en termes relatifs, le BFR représente 51% du CA en 2019, contre 64% en 2018.

| <i>(En millions d'euros)</i>  | <b>31/12/2019</b> | <b>31/12/2018</b> | <i>évolution<br/>en m€</i> | <i>évolution<br/>en %</i> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------------|---------------------------|
| Stocks                        | 676,8             | 699,3             | -22,5                      | -3%                       |
| Clients et autres créances    | 149,4             | 185,0             | -35,6                      | -19%                      |
| Fournisseurs et autres dettes | 327,2             | 347,3             | -20,1                      | -6%                       |
| <b>TOTAL BFR</b>              | <b>499,0</b>      | <b>537,0</b>      | <b>-38,0</b>               | <b>-7%</b>                |

Suite à l'entrée en vigueur d'IFRS 16 au 1<sup>er</sup> janvier 2019, les dettes financières incluent désormais les « emprunts issus des locations », c'est-à-dire les obligations de paiement de loyers au titre des contrats de location simple (essentiellement bureaux et équipements), lesquels représentent 11m€ au 31 décembre 2019, contre un montant nul au 31 décembre 2018. En tenant compte de ces derniers, l'endettement net consolidé de Bassac s'élève à 89,1m€ au 31 décembre 2019, contre une dette nette de 209,9m€ un an plus tôt.

| <i>(en millions d'euros)</i>                   | 31/12/2019 | 31/12/2018 | Variation |
|--|------------|------------|-----------|
| Crédit corporate syndiqué                      | -110,0     | 0,0        | -110,0    |
| Autres crédits bancaires                       | -184,8     | -295,2     | 110,4     |
| Emprunt obligataire courant                    | 0,0        | -29,9      | 29,9      |
| Emprunts issus des locations (IFRS 16)         | -11,0      | 0,0        | -11,0     |
| Autres dettes financières                      | -5,2       | -2,3       | -2,9      |
| -retraitement apports promoteurs               | 1,5        | 1,5        | 0,0       |
| Endettement brut                               | -309,5     | -325,9     | 16,4      |
| Trésorerie                                     | 220,4      | 116,0      | 104,4     |
| Endettement net                                | -89,1      | -209,9     | 120,8     |
| Capitaux propres consolidés                    | 501,0      | 444,8      | 56,2      |
| Endettement net / Capitaux propres consolidés  | 17,8%      | 47,2%      |           |
| Endettement net / Excédent brut d'exploitation | 0,5        | 1,3        |           |

La diminution de 120,8m€ de l'endettement net est permise par une importation génération de trésorerie opérationnelle en 2019, comme il apparaît sur le tableau de flux de trésorerie présenté en page 14. Au 31 décembre 2019, l'endettement net de Bassac représente 17,8% de ses capitaux propres consolidés, contre 47,2% au 31 décembre 2018. Il convient également de noter la mise en place d'un crédit corporate syndiqué d'un montant total de 275m€ (voir communiqué du 2 août 2019), ainsi que le remboursement de l'emprunt obligataire EuroPP de 30m€, en 2019.

## **ASSEMBLEE GENERALE ET DIVIDENDE**

Le Directoire proposera à l'Assemblée Générale des actionnaires, qui se tiendra vendredi 15 mai 2020, possiblement à huis clos compte tenu de la situation sanitaire, la distribution d'un dividende de 2,50 euros par action.

## **PERSPECTIVES - CRISE SANITAIRE DU COVID-19**

A la date de publication du présent communiqué, l'épidémie de coronavirus (covid-19) connaît une évolution très rapide dans les pays où Bassac exerce son activité (France, Espagne et Allemagne), et un confinement de la population vient entre autres d'être annoncé par les pouvoirs publics français.

Les filiales de Bassac ont mis en place des procédures et aménagements de l'organisation du travail destinés à protéger la santé de leurs collaborateurs, clients, fournisseurs et autres partenaires, tout en maintenant, autant que faire se peut, leur activité pendant cette période inédite. Le Groupe vient également de mobiliser des crédits non tirés jusqu'alors, dans le but de conforter encore une liquidité déjà forte, se mettant en pleine capacité de faire face aux possibles impacts économiques et financiers de la crise actuelle.

Bassac est en cours d'analyse des impacts possibles de cette épidémie sur son activité, avec une certaine difficulté pour en prédire la durée et les conséquences à ce stade. Bassac dispose d'un carnet de commandes solide, s'élevant à 1 479m€ au 31 décembre 2019, qui lui donne une visibilité commerciale correcte pour l'exercice en cours. A ce jour, l'épidémie et les mesures d'endiguement associées ont toutefois déjà conduit à l'interruption de certains chantiers de construction. Si ces interruptions de travaux devaient s'étendre et se prolonger au-delà de quelques semaines, et durer plusieurs mois, la production technique planifiée en 2020 s'en trouverait significativement obérée, ce qui aurait un impact négatif sur le chiffre d'affaires et la marge brute dégagés selon la méthode de l'avancement. Le cas échéant, ceci conduirait pour l'exercice 2020 à une baisse notable du chiffre d'affaires et du résultat net de Bassac par rapport à leur niveau de 2019.

Par ailleurs, cette crise sanitaire est susceptible d'affecter la santé financière des entreprises de construction intervenant sur les chantiers du groupe Bassac, ce qui est de nature, si les mesures gouvernementales ne sont pas pleinement opérantes, à entraîner un surcroît de défaillances et d'abandons de chantiers, et donc de nécessiter de substituer de nouvelles entreprises, avec des coûts additionnels liés.

Enfin, tant qu'elle durera, l'épidémie conduira à une baisse sensible de toute forme d'activité commerciale et donc du nombre de réservations de logements en 2020, ce qui aura un impact négatif sur la reconstitution du carnet de commandes de Bassac et sur son chiffre d'affaires des exercices ultérieurs.

## **CALENDRIER DE COMMUNICATION FINANCIERE**

- Assemblée générale Mixte : vendredi 15 mai 2020 (possiblement à huis clos)
- Rapport d'activité du 1<sup>er</sup> semestre 2020 : jeudi 30 juillet 2020 (après clôture d'Euronext Paris)
- Résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2020 : vendredi 18 septembre 2020 (après clôture d'Euronext Paris)

## **BASSAC**

Fondée par Olivier Mitterrand en 1972, la société Bassac (anciennement Les Nouveaux Constructeurs) est une holding détenant essentiellement des filiales de promotion immobilières réalisant des logements neufs et des bureaux en France, en Espagne et en Allemagne. Depuis sa création, Bassac et ses filiales ont livré plus de 80.000 appartements et maisons individuelles, en France et à l'étranger.

L'action Bassac (anciennement Les Nouveaux Constructeurs) est cotée sur Euronext Paris depuis 2006 (compartiment B - mnémonique "BASS" - ISIN : FR0004023208). Retrouvez tous les communiqués de presse de la société sur son site internet : <https://www.bassac.fr/>

## **CONTACTS**

### **Relations Analystes et Investisseurs**

Paul-Antoine Lecocq - Directeur Délégué Finances

Tél : 01 55 60 45 45 - Courriel : [palecocq@LNC.fr](mailto:palecocq@LNC.fr)

## **GLOSSAIRE**

### **Chiffres d'affaires**

Il correspond, en France, au montant total des ventes signées devant notaire à la date de clôture de l'exercice, pondéré par le pourcentage d'avancement du prix de revient (en ce compris le terrain). À l'étranger, il est dégagé, lors du transfert de propriété qui intervient à la livraison du lot achevé. Il est exprimé hors taxes.

### **Réservations**

Correspond à des promesses d'achats de lots immobiliers signées par des clients, pour lesquelles un dépôt de garantie a été versé et le délai de rétractation est expiré. Les réservations sont la plupart du temps effectuées sous condition suspensive d'obtention de financement par le client. Elles sont exprimées toutes taxes comprises.

### **Carnet de commandes**

En France, le carnet de commandes correspond à la somme de (1) la part non encore reconnue en comptabilité du chiffre d'affaires des ventes de logements signées par devant notaire et (2) le chiffre d'affaires attendu des logements réservés et non encore signés. À l'étranger, le carnet de commande représente le chiffre d'affaires attendu des logements réservés non encore livrés. Il est exprimé hors taxe.

### **Portefeuille foncier**

Le portefeuille foncier correspond aux terrains maîtrisés sous forme de promesse de vente qui permettent à Bassac, sous la réserve de levée des conditions suspensives, de disposer d'une visibilité sur son activité future. Ce portefeuille est mesuré en nombre de logements non encore réservés et est estimé en chiffre d'affaires prévisionnel hors taxe.

### **ROC**

Correspond au Résultat Opérationnel Courant

### **Endettement net**

L'endettement net est égal au solde des Dettes financières courantes et non courantes (retraitées des apports promoteurs) moins le solde de Trésorerie et équivalents de trésorerie

### **BFR**

Correspond au Besoin en Fonds de Roulement. Il s'agit de la somme des actifs courants, hors actifs financiers courants, trésorerie et équivalent de trésorerie, diminuée des passifs courants hors dettes financières courantes et autres passifs financiers courants.

### **Excédent Brut d'Exploitation**

L'excédent brut d'exploitation permet de mesurer la rentabilité dégagée par l'entreprise grâce à son simple système de production. Dans le cadre du présent communiqué et des ratios qui y sont présentés, l'EBE se calcule comme la somme du résultat opérationnel courant et des dotations aux amortissements.

## ANNEXES

### CHIFFRE D'AFFAIRES PAR POLE

| En millions d'euros HT           | 2018         |              | 2019         |              |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                  | S1           | S2           | S1           | S2           |
| Résidentiel - France             | 254,5        | 312,4        | 296,3        | 353,7        |
| Résidentiel - Espagne            | 40,3         | 38,1         | 35,5         | 77,9         |
| Résidentiel -Allemagne           | 19,3         | 66,5         | 51,6         | 42,1         |
| Immobilier d'entreprise - France | 7,6          | 10,0         | 15,1         | 8,3          |
| Garages préfabriqués - Allemagne | 36,8         | 56,2         | 38,5         | 59,3         |
| <b>Total</b>                     | <b>358,5</b> | <b>483,2</b> | <b>434,3</b> | <b>541,3</b> |

### PRIX UNITAIRES MOYENS DES RESERVATIONS - RESIDENTIEL

| En milliers d'euros TTC  | 2019 | 2018 | Variation |
|--------------------------|------|------|-----------|
| France <sup>(1)</sup>    | 245  | 241  | +2%       |
| Espagne <sup>(2)</sup>   | 301  | 258  | +17%      |
| Allemagne <sup>(3)</sup> | 681  | 707  | -4%       |

(1) y compris TVA de 20% ou 10% ou 5,5% (2) y compris TVA Accession de 10% (3) pas de TVA

### NOMBRE DE RESERVATIONS NETTES - RESIDENTIEL

| En nombre de logements | 2019         | 2018         | Variation  |
|------------------------|--------------|--------------|------------|
| France                 | 3 693        | 3 603        | +2%        |
| Espagne                | 519          | 563          | -8%        |
| Allemagne              | 111          | 63           | +76%       |
| <b>Total</b>           | <b>4 323</b> | <b>4 229</b> | <b>+2%</b> |

### SERIE DU CA DES RESERVATIONS NETTES PAR POLE PAR SEMESTRE

| En millions d'euros TTC          | 2018       |            | 2019       |            |
|----------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                  | S1         | S2         | S1         | S2         |
| Résidentiel - France             | 441        | 428        | 509        | 397        |
| Résidentiel - Espagne            | 90         | 55         | 90         | 66         |
| Résidentiel -Allemagne           | 28         | 17         | 23         | 53         |
| Immobilier d'entreprise - France | 15         | 1          | 7          | 22         |
| <b>Total</b>                     | <b>574</b> | <b>501</b> | <b>629</b> | <b>538</b> |

**CARNET DE COMMANDES PAR SEMESTRE** (en fin de période)

| En millions d'euros HT           | 2018         |              | 2019         |              |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                  | S1           | S2           | S1           | S2           |
| Résidentiel - France             | 840          | 892          | 1 009        | 964          |
| Résidentiel - Espagne            | 264          | 276          | 325          | 307          |
| Résidentiel -Allemagne           | 160          | 111          | 82           | 93           |
| Immobilier d'entreprise - France | 75           | 66           | 57           | 67           |
| Garages préfabriqués - Allemagne | 51           | 43           | 57           | 48           |
| <b>Total</b>                     | <b>1 390</b> | <b>1 388</b> | <b>1 530</b> | <b>1 479</b> |

**PORTEFEUILLE FONCIER - RESIDENTIEL**

| En nombre de logements | 31-12-2019    | 31-12-2018    | Variation  |
|------------------------|---------------|---------------|------------|
| France                 | 17 708        | 16 257        | +9%        |
| Espagne                | 862           | 960           | -10%       |
| Allemagne              | 768           | 777           | -1%        |
| <b>Total</b>           | <b>19 338</b> | <b>17 994</b> | <b>+7%</b> |

**PORTEFEUILLE FONCIER PAR SEMESTRE** (en fin de période)

| En millions d'euros HT           | 2018         |              | 2019         |              |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                  | S1           | S2           | S1           | S2           |
| Résidentiel - France             | 3 130        | 3 257        | 3 172        | 3 640        |
| Résidentiel - Espagne            | 261          | 263          | 268          | 247          |
| Résidentiel -Allemagne           | 431          | 423          | 416          | 424          |
| Immobilier d'entreprise - France | 200          | 200          | 219          | 325          |
| <b>Total</b>                     | <b>4 022</b> | <b>4 143</b> | <b>4 075</b> | <b>4 636</b> |

**AVERTISSEMENT**

Les données, hypothèses et estimations sur lesquelles la société a pu raisonnablement se fonder pour déterminer ses objectifs sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier, concurrentiel, réglementaire et à la réalisation de programmes d'investissements et de cessions. En outre, il ne peut pas être exclu que certains risques décrits aux pages 139-146 du Rapport Financier Annuel 2018 puissent avoir un impact sur les activités de Bassac et sa capacité à réaliser ses perspectives financières. La société ne prend aucun engagement ni ne donne aucune garantie sur la réalisation des objectifs et ne s'engage pas à publier ou communiquer d'éventuels rectificatifs ou mises à jour sur ces éléments sous réserve du respect des principes de l'information permanente prévus aux articles 221-1 et suivants du Règlement Général de l'AMF.

**COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE**

| <i>en milliers d'euros</i>   | <b>31.12.2019</b> | <b>31.12.2018</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Chiffre d'affaires   | 975 637           | 841 730           |
| Coûts des ventes   | (735 791)         | (612 911)         |
| <b>Marge brute</b>   | <b>239 846</b>    | <b>228 819</b>    |
| Charges de personnel   | (65 469)          | (59 922)          |
| Autres charges et produits opérationnels courants  | (7 502)           | (7 750)           |
| Impôts et taxes  | (2 143)           | (2 875)           |
| Charges liées aux amortissements   | (6 910)           | (3 600)           |
| <b>Sous-total Résultat opérationnel courant</b>  | <b>157 822</b>    | <b>154 672</b>    |
| Autres charges et produits opérationnels non courants  | 166               | 2 426             |
| <b>Résultat opérationnel</b>   | <b>157 988</b>    | <b>157 098</b>    |
| Quote-part dans les résultats des entreprises associées  | (14 037)          | (3 851)           |
| <b>Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence</b> | <b>143 951</b>    | <b>153 247</b>    |
| Coût de l'endettement financier brut   | (8 415)           | (2 703)           |
| Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie  | 93                | 146               |
| <b>Coût de l'endettement net</b>   | <b>(8 322)</b>    | <b>(2 557)</b>    |
| Autres charges financières   | (4 126)           | (4 192)           |
| Autres produits financiers   | 6 444             | 822               |
| Résultat financier   | (6 004)           | (5 926)           |
| <b>Résultat des activités avant impôts</b>   | <b>137 947</b>    | <b>147 321</b>    |
| Impôts sur les bénéfices   | (38 341)          | (46 256)          |
| <b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>  | <b>99 606</b>     | <b>101 065</b>    |
| Dont part revenant aux intérêts non contrôlés  | 2 401             | 2 485             |
| <b>Dont Résultat Net Part du Groupe</b>  | <b>97 205</b>     | <b>98 580</b>     |
| Résultat net par action (en euro)  | 6,06              | 6,15              |
| Résultat net par action après dilution (en euro)   | 6,06              | 6,15              |

**BILAN CONSOLIDE**

| <b>ACTIF</b>                           | <b>31.12.2019</b> | <b>31.12.2018</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>en milliers d'euros</i>             |                   |                   |
| Ecarts d'acquisition nets              | -                 | -                 |
| Immobilisations incorporelles nettes   | 543               | 426               |
| Droits d'utilisation des actifs loués  | 10 922            | -                 |
| Immobilisations corporelles nettes     | 25 907            | 25 214            |
| Immeubles de placement nets            | 22 718            | 19 883            |
| Titres mis en équivalence              | 41 157            | 56 406            |
| Autres actifs financiers non courants  | 77 801            | 77 370            |
| Impôts différés actifs                 | 6 794             | 5 640             |
| <b>Total actifs non courants</b>       | <b>185 841</b>    | <b>184 939</b>    |
| Stocks et encours                      | 676 842           | 699 344           |
| Clients et comptes rattachés           | 87 537            | 116 624           |
| Créances d'impôts                      | 1 441             | 18 573            |
| Autres actifs courants                 | 38 073            | 50 644            |
| Actifs financiers courants             | 23 810            | 17 837            |
| Trésorerie et équivalent de trésorerie | 220 373           | 115 990           |
| <b>Total actifs courants</b>           | <b>1 048 075</b>  | <b>1 019 012</b>  |
| <b>Total actif</b>                     | <b>1 233 916</b>  | <b>1 203 950</b>  |

| <b>PASSIF</b>                            | <b>31.12.2019</b> | <b>31.12.2018</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>en milliers d'euros</i>               |                   |                   |
| Capital                                  | 16 040            | 16 040            |
| Primes liées au capital                  | 81 286            | 81 286            |
| Actions propres                          | (261)             | (362)             |
| Réserves et résultats accumulés          | 301 094           | 243 920           |
| Résultat net part du groupe              | 97 205            | 98 580            |
| <b>Capitaux propres part du groupe</b>   | <b>495 364</b>    | <b>439 463</b>    |
| Part revenant aux intérêts non contrôlés | 5 670             | 5 330             |
| <b>Capitaux propres de l'ensemble</b>    | <b>501 034</b>    | <b>444 793</b>    |
| Dettes financières non courantes         | 93 868            | 176 395           |
| Provisions non courantes                 | 5 417             | 4 395             |
| Impôts différés passifs                  | 46 606            | 42 413            |
| Autres passifs financiers non courants   | -                 | 1 100             |
| <b>Total passifs non courants</b>        | <b>145 891</b>    | <b>224 303</b>    |
| Dettes financières courantes             | 217 106           | 150 997           |
| Provisions courantes                     | 23 617            | 29 363            |
| Fournisseurs et autres créditeurs        | 159 190           | 153 247           |
| Dettes d'impôts                          | 19 082            | 7 146             |
| Autres passifs courants                  | 162 473           | 190 026           |
| Autres passifs financiers courants       | 5 521             | 4 075             |
| <b>Total passifs courants</b>            | <b>586 991</b>    | <b>534 854</b>    |
| <b>Total passif et capitaux propres</b>  | <b>1 233 916</b>  | <b>1 203 950</b>  |

**TABLEAU CONSOLIDE DE VARIATION DE LA TRESORERIE**

| <i>en milliers d'euros</i>  | 31.12.2019      | 31.12.2018       |
|---|-----------------|------------------|
| <b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>                             | <b>99 606</b>   | <b>101 065</b>   |
| Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie    | 158             | 65               |
| Élimination des amortissements et provisions                            | 3 184           | 4 059            |
| Élimination des profits / pertes de réévaluation ( juste valeur)        | (727)           | (2 430)          |
| Élimination des plus ou moins-values de cession                         | (740)           | (1 977)          |
| Élimination des impacts des paiements en actions                        | 181             |                  |
| Élimination du résultat des mises en équivalence                        | 14 037          | 3 851            |
| <b>= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts</b> | <b>115 699</b>  | <b>104 633</b>   |
| Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes                     | 8 322           | 2 557            |
| Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)            | 38 341          | 46 256           |
| <b>= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts</b> | <b>162 362</b>  | <b>153 446</b>   |
| Dividendes reçus des sociétés MEE                                       | 496             | 2 513            |
| Incidence de la variation du BFR liée à l'activité                      | 44 438          | (71 905)         |
| Intérêts versés nets  | (8 324)         | (2 552)          |
| Impôts payés  | (6 558)         | (48 456)         |
| <b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>            | <b>192 414</b>  | <b>33 046</b>    |
| Investissements bruts dans les filiales en équivalence                  | (1 437)         | (127 774)        |
| Incidence des variations de périmètre                                   | (1 579)         | -                |
| Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles              | (5 656)         | (3 808)          |
| Acquisition d'immeuble de placement                                     | (423)           | (4 046)          |
| Acquisition d'actifs financiers   | (526)           | (201)            |
| Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles                  | 1 817           | 2 406            |
| Cession et remboursement d'actifs financiers                            | 565             | 630              |
| <b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>          | <b>(7 239)</b>  | <b>(132 793)</b> |
| Transactions avec les actionnaires minoritaires                         | (650)           | (323)            |
| Dividendes payés aux actionnaires de la société mère                    | (40 080)        | (40 103)         |
| Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées                | (2 129)         | (2 214)          |
| Acquisition et cession d'actions propres                                | 101             | (362)            |
| Encaissements/Décaissements provenant de nouveaux emprunts              | (38 906)        | 67 557           |
| <b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>            | <b>(81 664)</b> | <b>24 554</b>    |
| Incidence des variations des cours des devises                          |                 | -                |
| <b>Variation de trésorerie</b>  | <b>103 511</b>  | <b>(75 193)</b>  |
| <i>en milliers d'euros</i>  | 31.12.2019      | 31.12.2018       |
| <b>Trésorerie d'ouverture</b>   | <b>115 847</b>  | <b>191 040</b>   |
| <b>Trésorerie de clôture</b>  | <b>219 358</b>  | <b>115 847</b>   |
| dont Trésorerie de clôture actif  | 220 373         | 115 990          |
| dont Trésorerie de clôture passif                                       | (1 015)         | (143)            |
| <b>Trésorerie de clôture</b>  | <b>219 358</b>  | <b>115 847</b>   |