



BASSAC

RÉSULTATS
ANNUELS 2019

Mardi 24 mars 2020



Abbaye de Bassac (16)

1

INTRODUCTION

2

BASSAC DANS
SES MARCHÉS

3

PERFORMANCES
FINANCIÈRES

4

CONCLUSION

1

INTRODUCTION

Moïse Mitterrand



Paris (75) – Inventer Bruneseau

BASSAC

RÉORGANISATION JURIDIQUE AU 31 DÉCEMBRE 2019

Avant :  **LES NOUVEAUX
CONSTRUCTEURS**



 **LES NOUVEAUX
CONSTRUCTEURS**
Investissement

Promotion France

 **Marignan**
(60%)

Promotion France

 **MAIN STREET**

Détention de commerces

 **kwærk**
(84%)

Co-working

 **PREMIER**

*Promotion Espagne
(Madrid, Barcelone)*

 **CONCEPT
BAU**
SEIT 1982

*Promotion
Allemagne
(Munich)*

 **ZAPF**
DIE GARAGE

*Fabrication de
garages (Bayreuth,
Allemagne)*

Après : **BASSAC**



 **LES NOUVEAUX
CONSTRUCTEURS**

 **Marignan**
(60%)

 **MAIN STREET**

 **kwærk**
(84%)

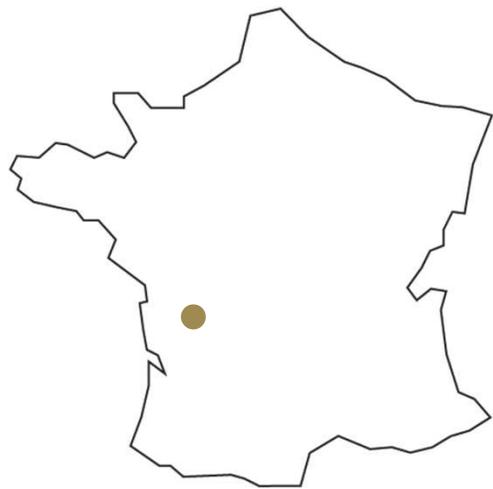
 **PREMIER**

 **CONCEPT
BAU**
SEIT 1982

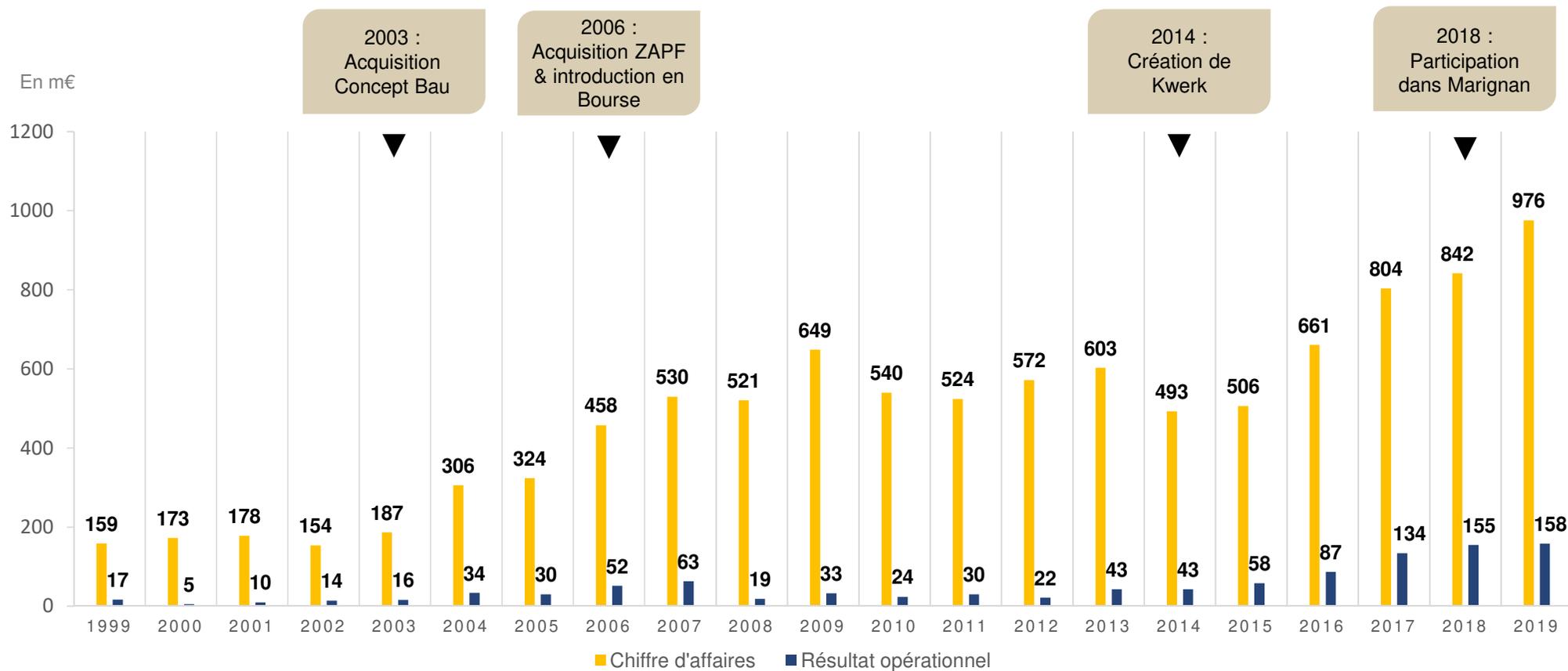
 **ZAPF**
DIE GARAGE

POURQUOI LE NOM « BASSAC » ?

Commune et abbaye bénédictine de Charente, liées à l'histoire familiale du fondateur de la société, Olivier Mitterrand.

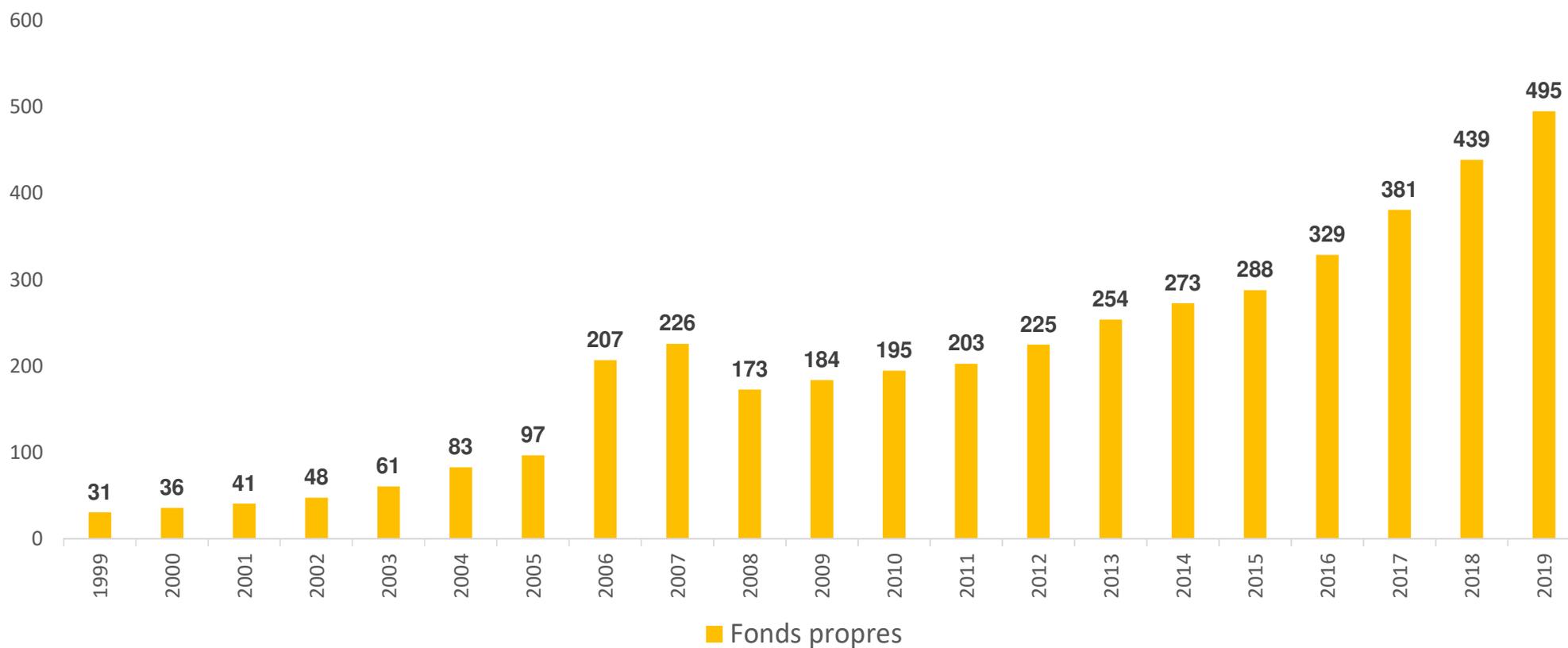


20 ANS D'HISTOIRE (I)



20 ANS D'HISTOIRE (II)

En m€



BASSAC EN 2019

Niveau élevé d'activité malgré le contexte électoral

- Réorganisation juridique approuvée par l'AGE du 21/11/2019 (effet au 01/01/2020)
- Progression des ventes en 2019 : 1 167 M€ TTC +9% vs 2018
soit 4.323 logements réservés
- Chiffre d'affaires en hausse: 976 M€ vs 842 M€ pour 2018,
soit +16%

Maintien d'une marge opérationnelle courante élevée et forte baisse de l'endettement

% du chiffre d'affaires : **16,2%** en 2019 vs **18,4%** en 2018

Résultat net part du groupe stable : **97,2 M€** en 2019 vs **98,6 M€** en 2018

Baisse de l'endettement net : **89 M€** en 2019 vs **210 M€** fin 2018

Indicateurs avancés d'activité:

Carnet de commandes : **1 479 M€**
soit 19 mois d'activité

Portefeuille foncier de : **19.338** logements

BASSAC EN 2019

Investissement structurant dans Marignan



- Novembre 2018: acquisition de 100% du capital de Marignan par Bayard Holding, co-entreprise détenue par Bassac (60%) et Aermont (40%)
- Contrôle conjoint de Bayard Holding, du fait d'une minorité active d'Aermont, conduisant à consolider Marignan par mise en équivalence
- Marignan et Les Nouveaux Constructeurs indépendants et concurrents
- Première année contrastée:
 - Réservations Marignan : 3.221 logements vendus, -20% vs 2018
 - Evolution de la gouvernance en 2019
 - Chiffre d'affaires 2019 de l'ordre de 550 m€ et marge opérationnelle courante de 4,3%
 - Baisse de la dette nette d'environ 80m€ depuis l'acquisition
 - Impact négatif sur les comptes consolidés Bassac du fait de pratiques comptables prudentes :
 - Pas de comptabilisation de goodwill ou autres incorporels
 - Ecart d'acquisition essentiellement affecté à la réévaluation des stocks et repris en charge sur environ un an et demi
 - Quote-part de résultat net 2019 du sous-groupe Bayard Holding dans les comptes Bassac : -11m€

EPIDEMIE COVID-19

Mesures d'adaptation et impacts anticipés

- Confinement de la population en France, Espagne, et Allemagne (Bavière)
- Impact sur l'activité commerciale
 - Quelques ventes à distance grâce à l'extension du contrat de réservation dématérialisé (en déploiement)
 - Etudes notariales à l'arrêt pour l'instant
 - Préparation de l'après-confinement
- Impact sur les chantiers ralentis ou à l'arrêt
 - Interdépendance entre tous les acteurs de la chaine (matières premières, transport, entreprises, coordinateurs Sécurité Protection Santé, maîtres d'oeuvre d'exécution...)
 - Risque accru de défaillance des entreprises les plus fragiles, selon efficacité des mesures du gouvernement
- Conséquences négatives sur les résultats 2020, avec une possible hausse temporaire du BFR
- **Mesure de mise en sécurité des collaborateurs/clients/partenaires**
- **Confortation préventive d'une liquidité déjà forte: 220m€ de trésorerie au 31/12/2019 et ligne de crédit non tirée disponible**

2

BASSAC DANS SES MARCHÉS EN 2019

Fabrice Desrez & Moïse Mitterrand

Marseille (13) – 205 Prado

BASSAC

FRANCE : LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

Résidentiel - Ventés

- Stabilité globale des ventes: 3 693 logements vendus en 2019 vs 3 603 en 2018 (+2%)
 - Ventés au détail:
3 093 logements vs 2 935 en 2018 (+5%)
 - Ventés en bloc:
600 logements vs 668 en 2018 (-10%)
- Après une progression en 2018, repli de l'offre commerciale durant l'année 2019
 - Offre à la vente: 2 450 lots au 31-12-2019 vs 3 292 au 31-12-2018
 - 36 lancements commerciaux en 2019 vs 63 en 2018
 - Offre moyenne néanmoins comparable entre 2018 et 2019
 - Rythme d'écoulement stable

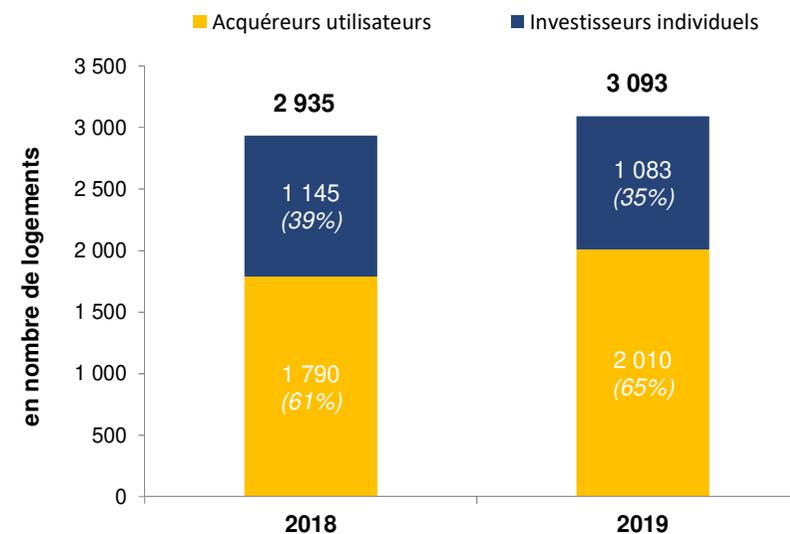


FRANCE : LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

Résidentiel – Ventes au détail



- Proportion soutenue d'acquéreurs-utilisateurs
- Léger repli de la part de l'investissement locatif



FRANCE : LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

Résidentiel – Développement

- Portefeuille foncier en progression de 12% : 3 640 M€
 - 17 708 logements au 31/12/2019
Soit environ 5 ans d'activité commerciale
- Complexité pour obtenir les PC, notamment compte tenu des récentes élections municipales, et persistance des recours
- Tendances du marché au 1^{er} trimestre 2020



Ivry-sur-Seine (94) - Confluences

FRANCE : LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

Immobilier d'entreprise en 2019



- Immeubles livrés:
 - Le Fifteen (8 000m²) à Champs sur Marne (77), livré à l'URSSAF
- Prise de commande:
 - Tranche 2 du Fifteen (4 400m²) à Champs sur Marne (77), réservé par L'EPAMARNE
- Projets en cours de construction :
 - Bordeaux ZAC Euratlantique (6 000m²), vendu à Swiss Life
 - CPI (2 500m² à restructurer) rue Monsieur à Paris VII
 - CPI (10 000m² à construire) rue Jeanne d'Arc à Paris XIII
 - Jazz (9 000m²) vendu au détail à Chessy (77)
- Portefeuille foncier / projets en développement:
 - CA potentiel de 325 m€ au 31-12-2019
 - Champs sur Marne (77) – Lot H
 - Aubervilliers (93)
 - Paris 13^e Bruneseau
 - Ivry Pierre Rigaud

ALLEMAGNE : CONCEPT BAU & ZAPF



Positionnement haut de gamme dans un marché munichois qui se stabilise

- Progression des ventes en 2019
 - Réservations: 76 M€ vs 45 M€ en 2018
 - Mise en vente d'un nouveau programme de 129 lots
- Maintien du chiffre d'affaires: 93,7 M€ vs 85,8 M€ en 2018
 - Livraison de 135 logements à haut prix unitaire
 - Marge opérationnelle courante très élevée permise par un cycle immobilier favorable: 28,2%
- Bonne visibilité pour 2020
 - Carnet de commandes à fin 2019: 93 M€
 - En revanche, peu de livraisons prévues en 2021
 - Portefeuille foncier: 424 M€



Munich – Arnulfstraße 150



- Zapf Garages: activité étale et légèrement rentable
 - Chiffre d'affaires de 97,8 M€ vs 93 M€ en 2017
 - 15 700 garages livrés
 - ROC: +6,4 M€ vs +6,1 M€ en 2018
 - 4m€ d'investissements de modernisation réalisés en 2019



ESPAGNE : PREMIER ESPAÑA

Poursuite de la bonne performance commerciale et financière



- **Dynamique commerciale soutenue**
 - 7 lancements commerciaux en 2019
 - Réservations: 156 M€ vs 145 M€ en 2018
 - 519 appartements réservés vs 563 en 2018
- **Chiffre d'affaires : 113,4 M€ vs 78,4 M€ en 2018**
 - 480 logements livrés vs 326 logements en 2018
- **Bonne visibilité pour les années à venir**
 - Carnet de commandes: 307 M€ + 11% vs 31-12-2018
- **Marge opérationnelle courante élevée: 21,2%**
 - Contrepartie d'un business-model plus risqué et d'une forte intensité capitalistique
- **Approvisionnement foncier toujours actif mais hausse du prix des fonciers et maintien d'une approche « juste à temps »**
 - 5 maitrises foncières (419 logements) réalisées en 2019 vs 9 MF (716 logements) en 2018
 - Portefeuille foncier au 31-12-2019: 247 M€ (862 logements)

3

PERFORMANCES FINANCIÈRES

Paul-Antoine Lecocq

Serris (77) – Domaine Régence

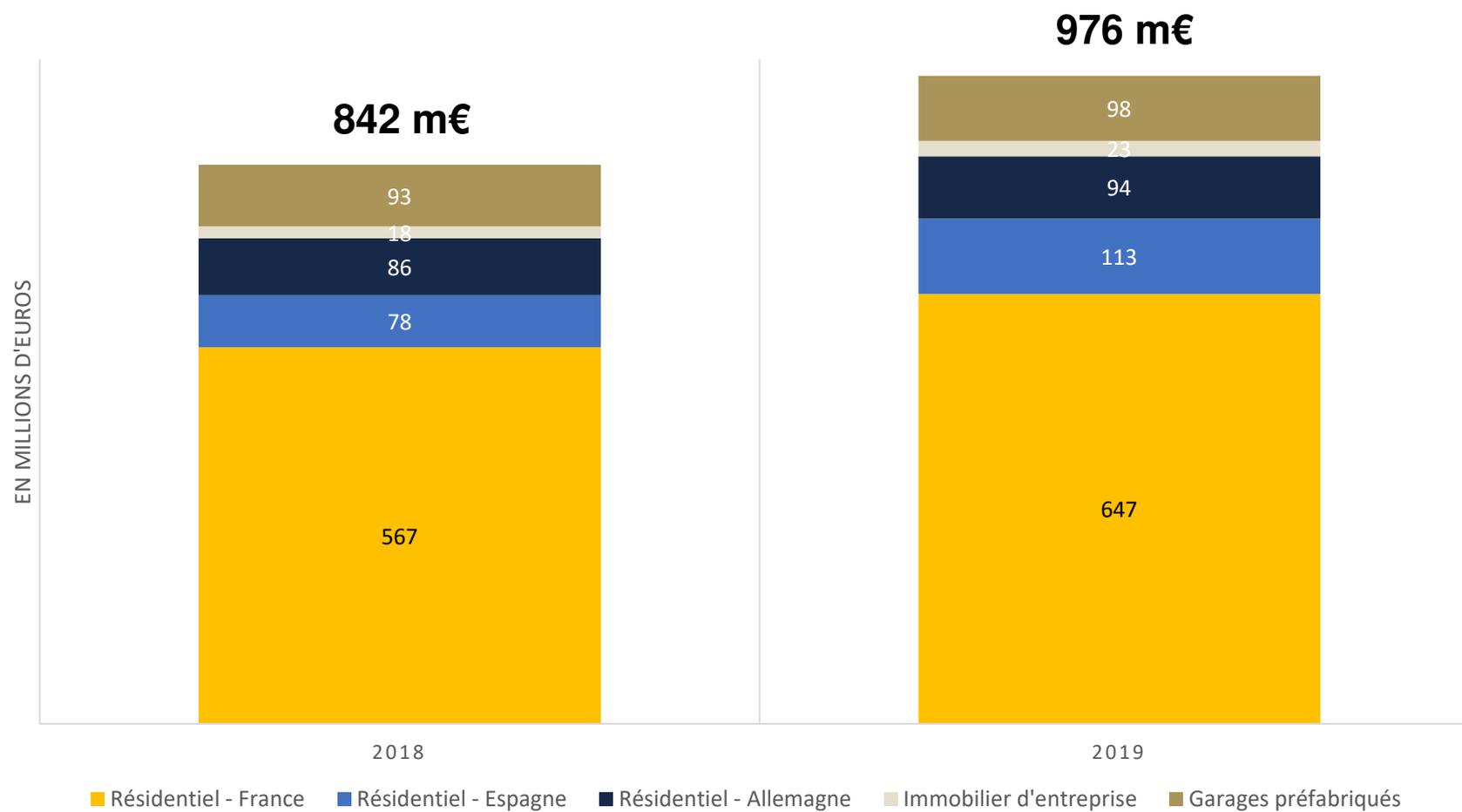
BASSAC

CHIFFRES CLÉS 2019

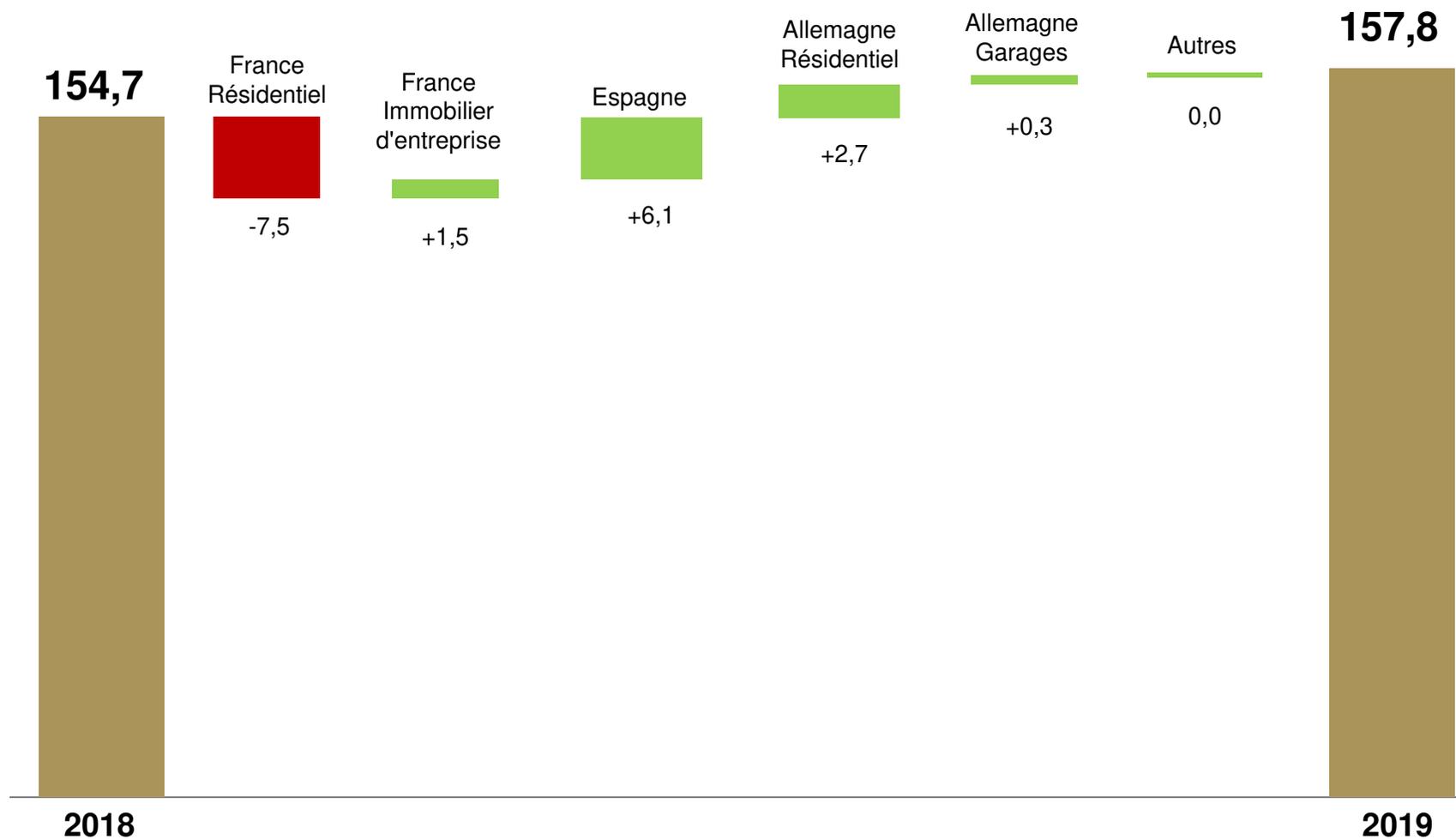
en m€	2018	2019
Chiffre d'affaires	841,7	975,6
Marge brute	228,8	239,8
<i>Taux de marge brute</i>	<i>27,2%</i>	<i>24,6%</i>
Résultat opérationnel courant	154,7	157,8
<i>Marge opérationnelle courante</i>	<i>18,4%</i>	<i>16,2%</i>
Résultat net part du groupe	98,6	97,2

en m€	31/12/2018	31/12/2019
BFR	537,0	499,0
Endettement net	209,9	89,1
Fonds propres consolidés	444,8	501,0

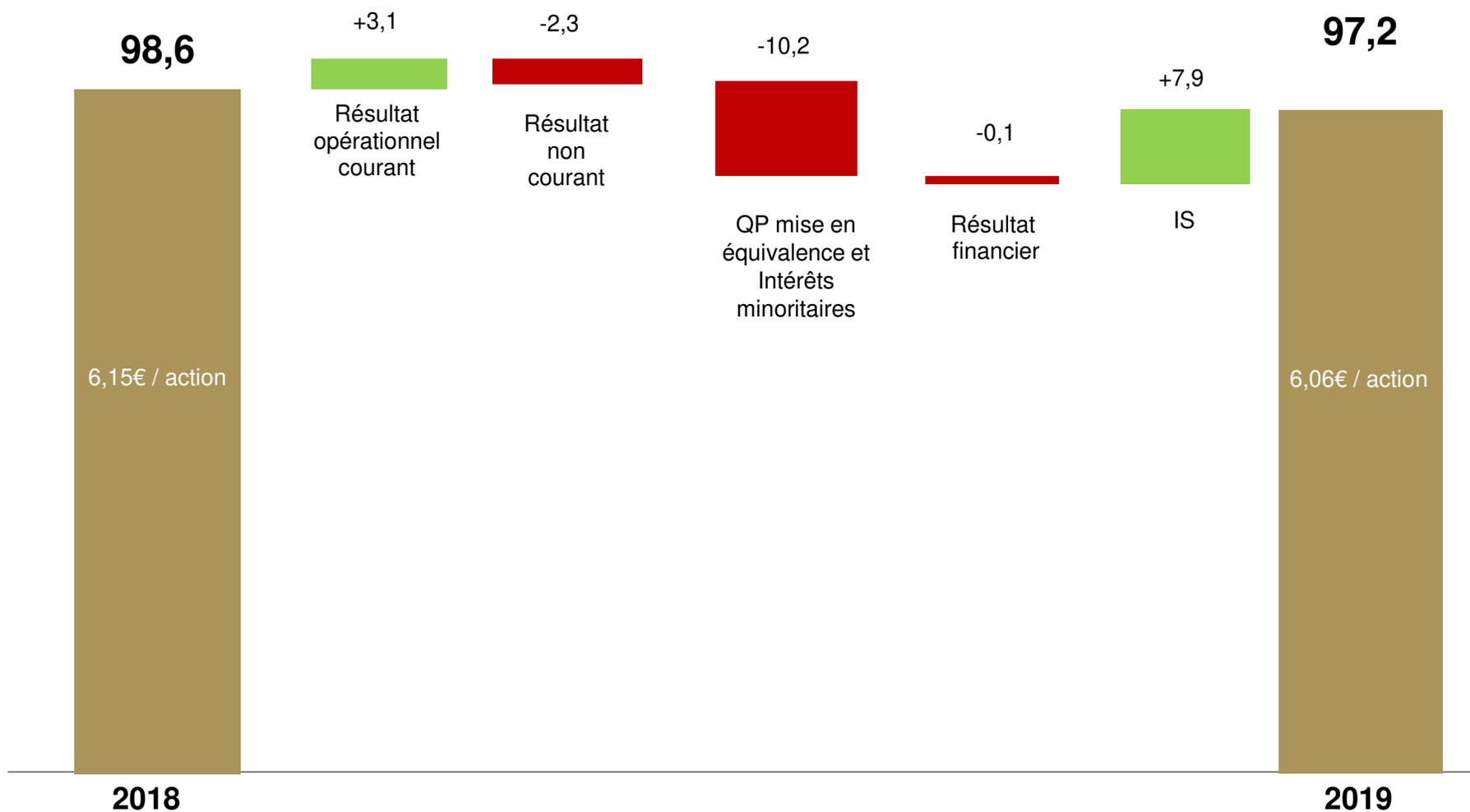
CHIFFRE D'AFFAIRES



EVOLUTION DU RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT (ROC)

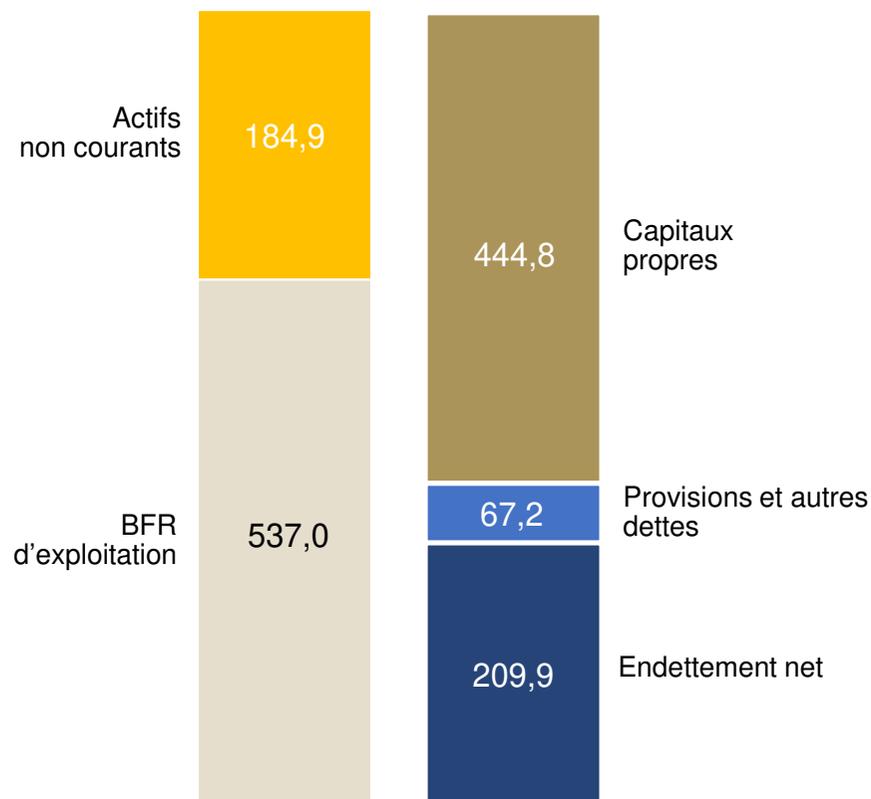


EVOLUTION DU RÉSULTAT NET PART DU GROUPE

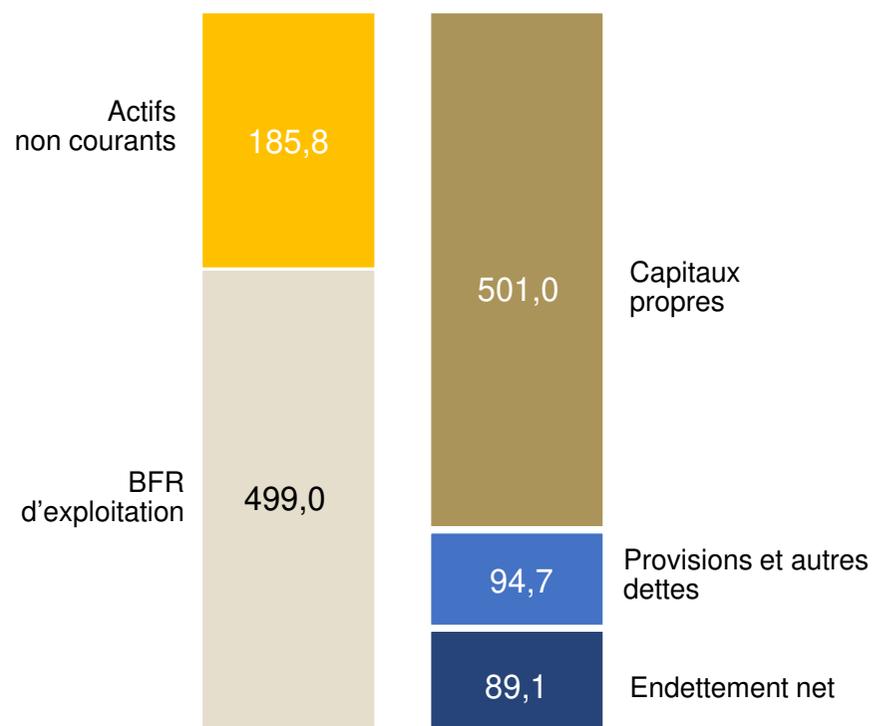


BILAN ÉCONOMIQUE en m€

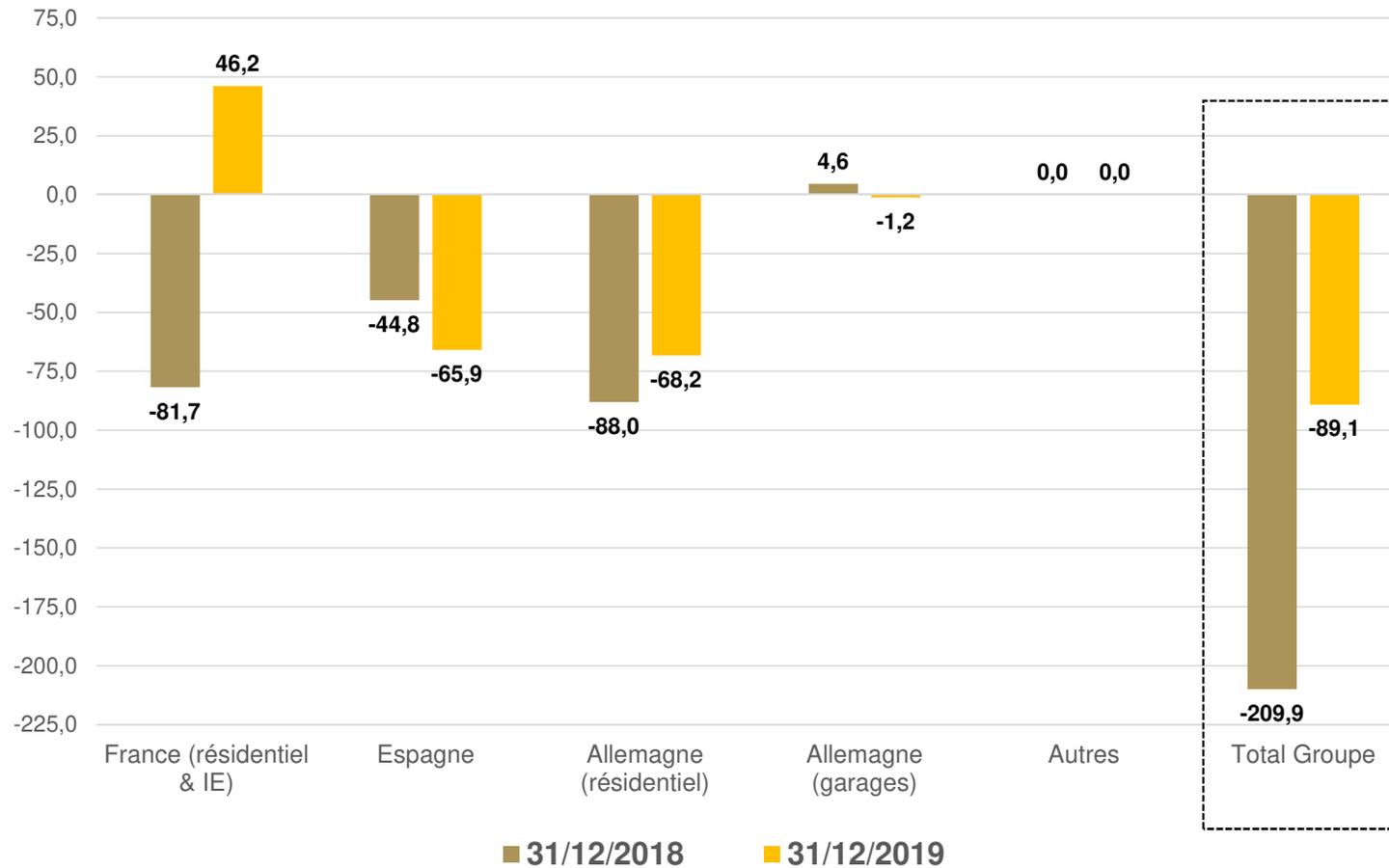
Bilan au 31 décembre 2018



Bilan au 31 décembre 2019



SITUATION DE TRÉSORERIE / DETTE NETTE PAR PAYS



STRUCTURE FINANCIÈRE

(en millions d'euros)	31/12/2018	31/12/2019	Variation
Crédit corporate syndiqué	-	-110,0	-110,0
Autres crédits bancaires	-295,2	-184,8	110,4
Emprunt obligataire courant	-29,9	-	29,9
Emprunts issus des locations (IFRS 16)	-	-11,0	-11,0
Autres dettes financières	-2,3	-5,2	-2,9
<i>-retraitement apports promoteurs</i>	1,5	1,5	0,0
Endettement brut	-325,9	-309,5	16,4
Trésorerie	116,0	220,4	104,4
Endettement net	-209,9	-89,1	120,8
Capitaux propres consolidés	444,8	501,0	58,7
<i>Endettement net / Capitaux propres consolidés</i>	<i>47,2%</i>	<i>17,8%</i>	
<i>Endettement net / Excédent brut d'exploitation</i>	<i>1,3</i>	<i>0,5</i>	

Assemblée Générale: proposition d'un dividende de 2,50€ par action

4

CONCLUSION

Moïse Mitterrand

Saint-Nazaire – Harmony of the Sky

BASSAC

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 LNC, 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 document et des ratios qui y sont présentés, l'EBE se calcule comme la somme du résultat opérationnel courant et des dotations aux amortissements.