

**B A S S A C**

—

# **Rapport Financier Semestriel**

**(période du 01.01.2020 au 30.06.2020)**

# BASSAC

—

## ATTESTATION DU RESPONSABLE

Période : situation semestrielle au 30 juin 2020

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité (ci-joint) présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre les parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Boulogne-Billancourt, le 18 septembre 2020



Moïse Mitterrand  
Président du conseil d'administration

**RAPPORT D'ACTIVITÉ**  
**AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 18 SEPTEMBRE 2020**

Ce rapport se réfère aux comptes consolidés semestriels résumés de la société Bassac, arrêtés au 30 juin 2020. Il rend compte de l'activité et des performances de ses filiales au cours des six premiers mois de l'année 2020.

**1) ACTIVITE DE BASSAC ET DE SES FILIALES**

<b>Principaux indicateurs</b> - En millions d'euros			
	<b>S1 2020</b>	<b>S1 2019</b>	<b>Variation</b>
<b>Chiffre d'affaires (HT)</b>	<b>398</b>	<b>434</b>	<b>-8%</b>
<b>Réservations (TTC)</b>	<b>380</b>	<b>629</b>	<b>-40%</b>
	<b>30-06-2020</b>	<b>31-12-2019</b>	<b>Variation</b>
<b>Carnet de commandes (HT)</b>	<b>1 419</b>	<b>1 433</b>	<b>-1%</b>
<b>Portefeuille foncier (HT)</b>	<b>4 558</b>	<b>4 636</b>	<b>-2%</b>

**ACTIVITÉ COMMERCIALE**

*Les réservations correspondent 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. Elles sont la plupart du temps effectuées sous condition suspensive d'obtention de financement par le client. Elles sont exprimées toutes taxes comprises.*

Au 1er semestre 2020, le montant total des réservations s'élève à 380 millions d'euros ttc, en baisse de 40% par rapport au 1er semestre 2019. Au cours de la période, les réservations résidentielles ont porté sur 1 319 appartements et maisons, contre 2 375 au 1er semestre 2019, soit -44% en volume.

Ce repli de l'activité commerciale au cours du 1er semestre 2020 s'explique principalement par le confinement qui, en France, a conduit à la fermeture de nos bureaux de vente pendant près de 2 mois, soit un tiers de la durée du semestre.

**MONTANT DES RÉSERVATIONS DE LOGEMENTS**

En millions d'euros TTC	<b>S1 2020</b>	<b>S1 2019</b>	<b>Variation</b>
Résidentiel - France - <i>Les Nouveaux Constructeurs</i>	277	509	-46%
<i>Dont particuliers</i>	269	463	-42%
<i>Dont ventes en bloc</i>	8	46	-83%
Résidentiel - Espagne - <i>Premier</i>	67	90	-26%
Résidentiel - Allemagne - <i>Concept Bau</i>	31	23	35%
<b>RESIDENTIEL</b>	<b>375</b>	<b>622</b>	<b>-40%</b>
<b>IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b> - <i>Les Nouveaux Constructeurs</i>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>-29%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>380</b>	<b>629</b>	<b>-40%</b>

## NOMBRE DE RÉSERVATIONS NETTES - RÉSIDENTIEL

En nombre de logements	S1 2020	S1 2019	Variation
France	1 063	2 056	-48%
Espagne	208	289	-28%
Allemagne	48	30	+60%
<b>Total</b>	<b>1 319</b>	<b>2 375</b>	<b>-44%</b>

**En France**, les réservations en immobilier résidentiel s'inscrivent à 277 millions d'euros ttc, représentant 1 063 logements, contre 509 millions d'euros ttc et 2 056 logements au 1<sup>er</sup> semestre 2019, soit une baisse de 46% en valeur et 48% en volume. Cette diminution des ventes entre les deux périodes résulte pour l'essentiel de la fermeture des bureaux de vente pendant deux mois, étant précisé qu'il s'agit là du principal mode de commercialisation de LNC, et par une baisse de l'offre à la vente, avec seulement 9ancements commerciaux réalisés au 1<sup>er</sup> semestre 2020, contre 25 au 1<sup>er</sup> semestre 2019. Durant cette période, Les Nouveaux Constructeurs a recouru au dispositif d'activité partielle pour une partie de ses salariés, essentiellement ses équipes commerciales et opérations, mais n'a pas sollicité d'autres aides de l'État.

En volume, les ventes aux particuliers représentent près de 96% des réservations, le solde de 4% étant constitué des ventes en bloc, principalement à des bailleurs sociaux. Cette proportion des ventes en bloc, anormalement basse par rapport au niveau historique moyen de plus ou moins 20% chez LNC, ne traduit pas une tendance et devrait revenir vers son niveau habituel au 2<sup>e</sup> semestre.

Au sein des ventes aux particuliers, les investisseurs individuels ont représenté 30% des ventes au détail du 1<sup>er</sup> semestre 2020, contre 35% pour l'ensemble de l'année 2019.

Après une commercialisation extrêmement limitée en mars et avril 2020, et une reprise progressive en mai 2020, les réservations nettes du mois de juin 2020 ont retrouvé le niveau qu'elles avaient avant-crise, aux mois de janvier et février 2020.

**En Espagne**, les réservations s'élèvent à 67 millions d'euros, soit 208 unités vendues, contre 90 millions d'euros et 289 unités au 1<sup>er</sup> semestre 2019, ce qui représente une baisse de 26% en valeur et 28% en volume, pour le même type de raisons qu'en France.

**En Allemagne**, chez **Concept Bau**, les réservations s'élèvent à 31 millions d'euros, soit 48 unités vendues, contre 23 millions d'euros et 30 unités au 1<sup>er</sup> semestre 2019. Deux importants programmes, de 175 et 129 logements respectivement, sont actuellement en vente à Munich. Du fait de leur localisation centrale, le prix unitaire moyen des logements vendus est élevé (environ 640k€ au S1 2020).

**En Immobilier d'entreprise**, les réservations de la période représentent essentiellement des ventes au détail du programme de Chessy.

## 2) RESULTAT ET PERFORMANCES

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	30.06.2020	30.06.2019
Chiffre d'affaires	3.1	397 645	434 263
Coûts des ventes	3.1	(299 478)	(325 882)
<b>Marge brute</b>	3.1	<b>98 167</b>	<b>108 381</b>
Charges de personnel	4.1.1	(30 305)	(30 632)
Autres charges et produits opérationnels courants	4.1.2	(8 553)	(6 159)
Impôts et taxes		(568)	(872)
Dotations aux amortissements		(3 547)	(3 465)
<b>Sous-total Résultat opérationnel courant</b>		<b>55 194</b>	<b>67 253</b>
Autres charges et produits opérationnels non courants	4.2	79	340
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>55 273</b>	<b>67 593</b>
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	5.5	(9 215)	(9 009)
<b>Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence</b>		<b>46 058</b>	<b>58 584</b>
Coût de l'endettement financier brut	4.3	(3 666)	(3 859)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	4.3	54	43
<b>Coût de l'endettement net</b>		<b>(3 612)</b>	<b>(3 816)</b>
Autres charges financières	4.3	(2 673)	(2 026)
Autres produits financiers	4.3	3 066	3 126
Résultat financier		(3 219)	(2 715)
<b>Résultat des activités avant impôts</b>		<b>42 839</b>	<b>55 869</b>
Impôts sur les bénéfices	4.4	(12 681)	(15 643)
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>30 158</b>	<b>40 226</b>
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés		299	1 163
<b>Dont Résultat Net Part du Groupe</b>		<b>29 858</b>	<b>39 063</b>
Résultat net par action (en euro)	4.5.2	1,86	2,44
Résultat net par action après dilution (en euro)	4.5.3	1,86	2,44

## **CHIFFRE D'AFFAIRES**

Pour l'activité de **promotion immobilière**, il correspond, en France et en Allemagne (depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020), 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). En Espagne, il est dégagé, lors du transfert de propriété qui intervient à la livraison du lot achevé. Il est exprimé hors taxes.

Pour l'activité **Garages préfabriqués**, le chiffre d'affaires est reconnu lors de la livraison et de l'installation du garage.

Au 1<sup>er</sup> semestre 2020, le chiffre d'affaires consolidé de Bassac s'établit à 398 millions d'euros, en baisse de 8% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2019. La baisse de 14% du chiffre d'affaires de l'activité résidentielle LNC en France, essentiellement imputable au confinement du 1<sup>er</sup> semestre, est en partie compensée par un important calendrier de livraisons en Espagne pendant cette même période.

<b>Chiffre d'affaires</b> - En millions d'euros HT	<b>S1 2020</b>	<b>en % du CA</b>	<b>S1 2019</b>	<b>en % du CA</b>	<b>Variation (en m€)</b>
Résidentiel - France - Les Nouveaux Constructeurs	251,8	63,3%	293,6	67,6%	-41,8
Résidentiel - Espagne - Premier	63,8	16,0%	35,5	8,2%	28,3
Résidentiel - Allemagne - Concept Bau (*)	30,1	7,6%	51,6	11,9%	-21,5
<b>Résidentiel</b>	<b>345,7</b>	<b>86,9%</b>	<b>380,7</b>	<b>87,7%</b>	<b>-35,0</b>
<b>Immobilier d'entreprise</b> - Les Nouveaux Constructeurs	<b>11,6</b>	<b>2,9%</b>	<b>15,1</b>	<b>3,5%</b>	<b>-3,5</b>
<b>Garages préfabriqués</b> - ZAPF	<b>40,3</b>	<b>10,1%</b>	<b>38,5</b>	<b>8,9%</b>	<b>1,8</b>
<b>TOTAL</b>	<b>397,6</b>	<b>100,0%</b>	<b>434,3</b>	<b>100,0%</b>	<b>-36,7</b>

(\*) à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020, le chiffre d'affaires de l'activité allemande de promotion immobilière, commercialisée sous la marque Concept Bau, est comptabilisé à l'avancement alors qu'il était antérieurement comptabilisé à l'achèvement (voir ci-dessous).

**En France**, le chiffre d'affaires dégagé par l'**immobilier résidentiel** au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2020 s'établit à 252 millions d'euros, en baisse de 42 millions d'euros, soit -14% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2019. Cette évolution résulte de l'arrêt des chantiers et de la fermeture des études notariales pendant tout ou partie de la période de confinement, ayant conduit à une baisse de la production technique de 11%, et à une baisse de 22% du nombre de lots signés notaire, de semestre à semestre.

**En Espagne**, le chiffre d'affaires - qui y est reconnu à la livraison - s'inscrit à 64 millions d'euros, contre 36 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2019. Ce chiffre d'affaires correspond à la livraison de 215 logements au 1<sup>er</sup> semestre 2020, contre 159 au 1<sup>er</sup> semestre 2019, en notant une progression du prix moyen des logements livrés entre les deux périodes qui s'explique par un effet mix géographique.

**En Allemagne**, le chiffre d'affaires de **Concept Bau** s'établit à 30 millions d'euros, contre 52 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2019. Comme noté plus haut, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020, le chiffre d'affaires de l'activité allemande de promotion immobilière, commercialisée sous la marque Concept Bau, est comptabilisé à l'avancement alors qu'il était antérieurement comptabilisé à l'achèvement (c'est-à-dire à la livraison). Cette évolution est due au rattachement de Concept Bau à la position de place quant à l'application d'IFRS 15 à l'activité des promoteurs immobiliers en Allemagne. Le chiffre d'affaires de l'exercice 2020 est comptabilisé comme s'il avait été déterminé à l'avancement dès le début des projets (approche rétrospective). Le chiffre d'affaires consolidé 2019 n'est pas présenté après retraitement rétrospectif car l'impact de ce changement est non significatif sur l'exercice 2019.

Le chiffre d'affaires de l'**Immobilier d'entreprise** s'inscrit à 12 millions d'euros, contre 15 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2019, et correspond essentiellement à l'avancement des programmes de Paris et Bordeaux.

Le chiffre d'affaires de **Zapf** s'élève à 40 millions d'euros, contre 39 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2019. Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2020, Zapf a livré plus de 6 000 garages préfabriqués.

### **MARGE BRUTE**

La marge brute passe de 108,4m€ au 1<sup>er</sup> semestre 2019 à 98,2 m€ au 1<sup>er</sup> semestre 2020, en recul de 10,2m€.

Les évolutions de marge brute entre le 1<sup>er</sup> semestre 2019 et le 1<sup>er</sup> semestre 2020 sont détaillées, segment par segment dans le tableau ci-dessous :

<b>Marge brute</b> - En millions d'euros HT	<b>S1 2020</b>	<b>S1 2019</b>	<b>Variation</b> (en m€)
Résidentiel - France - Les Nouveaux Constructeurs	53,1	56,9	-3,8
Résidentiel - Espagne - Premier	14,4	11,9	2,5
Résidentiel - Allemagne - Concept Bau *	10,8	21,6	-10,8
<b>Résidentiel</b>	<b>78,3</b>	<b>90,4</b>	<b>-12,1</b>
<b>Immobilier d'entreprise</b> - Les Nouveaux Constructeurs	<b>2,6</b>	<b>4,0</b>	<b>-1,4</b>
<b>Garages préfabriqués</b> - ZAPF	<b>17,3</b>	<b>14,0</b>	<b>3,3</b>
Autres	0,0	0,0	0,0
<b>Total</b>	<b>98,2</b>	<b>108,4</b>	<b>-10,2</b>
<i>En % du CA</i>	<i>24,7%</i>	<i>25%</i>	-

Le taux de marge brute moyen est en faible diminution de 25% du chiffre d'affaires au 1<sup>er</sup> semestre 2019 à 24,7% au 1<sup>er</sup> semestre 2020. Ceci est dû à la baisse de la rentabilité des segments Résidentiel-Espagne et Résidentiel-Allemagne.

### **RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT (« ROC »)**

Le résultat opérationnel courant s'inscrit à 55,2m€ au 1<sup>er</sup> semestre 2020, contre 67,3m€ au 1<sup>er</sup> semestre 2019, en baisse de 12,1m€. Le ROC dégagé représente 13,9% du chiffre d'affaires, contre 15,5% au 1<sup>er</sup> semestre 2019.

<b>Résultat opérationnel courant</b> - En millions d'euros HT	<b>S1 2020</b>	<b>S1 2019</b>	<b>Variation</b> (en m€)
Résidentiel - France - Les Nouveaux Constructeurs	35,5	38,9	-3,4
Résidentiel - Espagne - Premier	12,4	9,6	2,8
Résidentiel - Allemagne - Concept Bau	6,4	18,6	-12,2
<b>Résidentiel</b>	<b>54,4</b>	<b>67,1</b>	<b>-12,7</b>
<b>Immobilier d'entreprise</b> - Les Nouveaux Constructeurs	<b>0,6</b>	<b>1,6</b>	<b>-1,0</b>
<b>Garages préfabriqués</b> - ZAPF	<b>0,3</b>	<b>-1,4</b>	<b>1,7</b>
Autres	0,0	0,0	0,0
<b>Total</b>	<b>55,2</b>	<b>67,3</b>	<b>-12,1</b>
<i>En % du CA</i>	<i>13,9%</i>	<i>15,5%</i>	

Au niveau consolidé, la diminution du ROC s'explique essentiellement par le recul de 10,2m€ de la marge brute.

Zapf a traditionnellement un résultat opérationnel faible au 1<sup>er</sup> semestre de chaque exercice, du fait d'une saisonnalité des livraisons de garages (moins de livraisons l'hiver) qui pondère d'avantage la 2<sup>ème</sup> moitié de l'année.

Les quotes-parts de résultat des filiales en contrôle conjoint représentent une perte de -9,2m€ au 1<sup>er</sup> semestre 2020, contre -9m€ au 1<sup>er</sup> semestre 2019, qui se décompose en -7,5m€ (59% x 12,7m€ de perte nette) pour la quote-part de perte de Bayard Holding, la holding d'acquisition de Marignan, et -3m€ pour la quote-part de perte de Kwerk.

Le résultat négatif de Bayard Holding s'explique par un résultat net semestriel de Marignan de l'ordre de -2m€, dont il faut encore déduire les coûts de financement de la holding d'acquisition pour -4m€ (après effet impôt), ainsi que le passage en charge progressif de l'écart d'évaluation affecté aux stocks pour -7m€ (après effet impôt).

### **RÉSULTAT FINANCIER**

Le coût de l'endettement financier brut s'élève à 3,7 m€ au 1<sup>er</sup> semestre 2020 contre 3,9 m€ au 1<sup>er</sup> semestre 2019. Un montant de frais financiers a été activé pour 1m€ au 1<sup>er</sup> semestre 2020, contre 1,6m€ au 1<sup>er</sup> semestre 2019. Il est à noter que, suite à une évolution d'interprétation de la norme IAS 23R par l'IFRIC, les encours de production des ventes en état futur d'achèvement françaises et des contrats de vente allemands ne représentent plus des actifs éligibles à la capitalisation des frais financiers en normes IFRS ; il en résulte que l'intégralité des frais financiers encourus sur les programmes français et allemands sont dorénavant passés en charges de période. Au total, le montant total des coûts d'emprunts (en charge et activés en stocks) passe de 5,5 m€ à 4,7 m€ entre les deux périodes.

L'encours d'endettement brut moyen est de 297 m€ au 1<sup>er</sup> semestre 2020, contre 342 m€ au 1<sup>er</sup> semestre 2019, en baisse de 13%. Sur cette base, les intérêts d'emprunts et agios, exprimés en base annuelle, s'élèvent à 3,1% au 1<sup>er</sup> semestre 2020 (après retraitement des apports promoteurs et prise en compte des intérêts activés selon IAS 23).

Les autres produits financiers, qui s'élèvent à 3,1m€ au 1<sup>er</sup> semestre 2020, représentent essentiellement les coupons courus sur les obligations souscrites par Bassac pour financer Bayard Holding (assiette : 72m€ / coupon 8%).

### **RÉSULTAT NET**

S'agissant d'un arrêté semestriel, la charge d'impôt sur les bénéfices est calculée sur la base d'un taux d'impôt estimé (TIE), évalué à 29,6% pour l'exercice 2020, et s'élève à 12,7m€ pour le 1<sup>er</sup> semestre 2020. Au 1<sup>er</sup> semestre 2019 la charge d'impôts s'élevait à 15,6m€ avec un taux d'impôt estimé de 28%. Cette hausse du TIE est due à une moindre utilisation des déficits reportables chez Zapf, à la plus faible proportion de résultat net réalisé à l'étranger, où le taux d'imposition est plus faible, et aux pertes des filiales en contrôle conjoint (non fiscalisées).

Enfin, le résultat net part du groupe s'inscrit à +29,9m€ au 1<sup>er</sup> semestre 2020, contre +39,1m€ pour le 1<sup>er</sup> semestre 2019.



### 3) BILAN ET STRUCTURE FINANCIERE

<b>ACTIF</b>			
<i>en milliers d'euros</i>	Notes	30.06.2020	31.12.2019
Ecarts d'acquisition	5.1	-	-
Immobilisations incorporelles		421	543
Droits d'utilisation des actifs loués	5.2	9 003	10 922
Immobilisations corporelles	5.3	27 420	25 907
Immeubles de placement	5.4	24 094	22 718
Titres mis en équivalence	5.5	35 488	41 157
Autres actifs financiers non courants	5.6	89 511	77 801
Impôts différés actifs		5 991	6 794
<b>Total actifs non courants</b>		<b>191 928</b>	<b>185 841</b>
Stocks et encours	5.7	638 144	676 842
Clients et comptes rattachés	5.8	126 007	87 537
Créances d'impôts		10	1 441
Autres actifs courants	5.9	32 555	38 073
Actifs financiers courants	5.6	28 369	23 810
Trésorerie et équivalent de trésorerie	5.10	181 919	220 373
<b>Total actifs courants</b>		<b>1 007 003</b>	<b>1 048 075</b>
<b>Total actif</b>		<b>1 198 932</b>	<b>1 233 916</b>

<b>PASSIF</b>			
<i>en milliers d'euros</i>	Notes	30.06.2020	31.12.2019
Capital	6.1.1	16 040	16 040
Primes liées au capital		81 286	81 286
Actions propres		(240)	(261)
Réserves		368 544	301 094
Résultat net part du groupe		29 858	97 205
<b>Capitaux propres part du groupe</b>		<b>495 488</b>	<b>495 364</b>
Part revenant aux intérêts non contrôlés		6 209	5 670
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>		<b>501 697</b>	<b>501 034</b>
Dettes financières non courantes	6.4.1	130 461	93 868
Avantages du personnel	6.3	4 722	5 417
Impôts différés passifs		44 422	46 606
<b>Total passifs non courants</b>		<b>179 605</b>	<b>145 891</b>
Dettes financières courantes	6.4.1	188 890	217 106
Provisions courantes	6.2	28 277	23 617
Fournisseurs et autres créditeurs		175 005	159 190
Dettes d'impôts		10 650	19 082
Autres passifs courants	6.5	111 558	162 473
Autres passifs financiers courants	6.6	3 249	5 521
<b>Total passifs courants</b>		<b>517 629</b>	<b>586 991</b>
<b>Total passif et capitaux propres</b>		<b>1 198 932</b>	<b>1 233 916</b>

## **BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT**

Au 30 juin 2020, le besoin en fonds de roulement (« BFR ») s'élève à 531,2m€, en hausse de 32,2m€ par rapport à fin 2019.

<i>(En millions d'euros)</i>	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<i>évolution en m€</i>	<i>évolution en %</i>
Stocks	638,1	676,8	-38,7	-6%
Clients et autres créances	182,7	149,4	33,2	22%
Fournisseurs et autres dettes	289,7	327,2	-37,4	-11%
<b>TOTAL BFR</b>	<b>531,2</b>	<b>499,0</b>	<b>32,2</b>	<b>6%</b>

## **STRUCTURE FINANCIÈRE AU 30 JUIN 2020**

L'endettement net consolidé de Bassac s'élève à 135,5m€ au 30 juin 2020, en hausse de 46,3m€ par rapport à fin 2019.

<i>(en millions d'euros)</i>	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>Variation</b>
Crédit corporate syndiqué	-125,0	-110,0	-15,0
Autres crédits bancaires	-178,0	-184,8	6,8
Emprunt obligataire courant	0,0	0,0	0,0
Emprunts issus des locations (IFRS 16)	-8,9	-11,0	2,1
Autres dettes financières	-7,4	-5,2	-2,2
<i>-retraitement apports promoteurs</i>	<i>2,0</i>	<i>1,5</i>	<i>0,5</i>
<b>Endettement brut</b>	<b>-317,4</b>	<b>-309,5</b>	<b>-7,9</b>
Trésorerie	181,9	220,4	-38,5
<b>Endettement net</b>	<b>-135,5</b>	<b>-89,1</b>	<b>-46,3</b>
<b>Capitaux propres consolidés</b>	<b>501,7</b>	<b>501,0</b>	<b>0,6</b>
Endettement net / capitaux propres consolidés	27,0%	17,8%	

La répartition et l'évolution géographiques de cet endettement net s'analysent comme suit :

<i>(en m€)</i>	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>Variation</b>
France (résidentiel & IE)	-13,8	46,2	-60,0
Espagne	-52,9	-65,9	13,0
Allemagne (résidentiel)	-67,5	-68,2	0,7
Allemagne (garages)	-1,3	-1,2	-0,1
Autres	0,0	0,0	0,0
<b>Total Groupe</b>	<b>-135,5</b>	<b>-89,1</b>	<b>-46,4</b>

## **FLUX DE TRÉSORERIE**

(En millions d'euros)	<b>S1 2020</b>	<b>S1 2019</b>
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	59,6	70,8
Dividendes reçus de stés MEE	2,5	0,5
Variation du BFR liée à l'activité *	-24,9	-4,4
Intérêts versés nets	-3,5	-3,2
Impôts payés	-24,5	6,5
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>	<b>9,3</b>	<b>70,2</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>	<b>-14,2</b>	<b>-2,3</b>
Dividendes payés (actionnaires de LNCSA et minoritaires)	-40,5	-42,2
Variation de l'endettement	6,2	-14,9
Acquisition et cession d'actions propres	0,0	0,1
Incidence des variations de périmètre	0,0	0,0
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	<b>-34,3</b>	<b>-57,0</b>
<b>Variation totale de Trésorerie</b>	<b>-39,2</b>	<b>10,9</b>
Trésorerie d'ouverture	219,4	115,8
Trésorerie de clôture **	180,2	126,7

\* La variation de BFR dans le tableau de flux de trésorerie porte sur des flux réels et ne prend donc pas en compte les variations de périmètre ni les reclassements. Ceci explique l'écart de 7m€ avec l'évolution du BFR présenté plus haut (dont la variation résulte d'une comparaison des bilans consolidés entre les deux dates de clôtures).

\*\* La trésorerie de clôture est légèrement différente de la trésorerie apparaissant au bilan. L'écart correspond aux comptes bancaires créditeurs enregistrés au passif du bilan.

#### 4) PERSPECTIVES ET RISQUES

Bénéficiant d'un carnet de commandes étoffé, Bassac conserve une bonne visibilité pour les semestres à venir, dans un contexte de marché perturbé par la pandémie COVID-19 et par les mesures de prévention sanitaire prises par les autorités.

En France, la période de confinement a eu pour effets la fermeture des chantiers pendant un mois et demi, suivie par une reprise progressive, d'abord à cadence réduite, ainsi qu'un net ralentissement des ventes de logements et des signatures d'actes notariés. Dans la plupart des cas, il s'agit de décalages temporaires, qui auront néanmoins un impact défavorable sur le chiffre d'affaires et la marge reconnus en 2020, lesquels seront en retrait par rapport à l'exercice 2019.

Grâce à son niveau de fonds propres (502 millions d'euros au 30 juin 2020), à un niveau de dette financière nette maîtrisé (27% des fonds propres au 30 juin 2020), et à une rentabilité opérationnelle élevée (14% pour le semestre), Bassac dispose d'une liquidité forte lui permettant de faire face aux difficultés économiques et financières liée à cette crise exceptionnelle et prolongée.

#### CARNET DE COMMANDES

*Pour l'activité de **promotion immobilière**, il correspond, en France et en Allemagne (depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020), à la somme de (1) la part non encore reconnue en comptabilité du chiffre d'affaires des ventes de logements signés devant notaire et (2) le chiffre d'affaires attendu des logements réservés et non encore signés. En Espagne, le carnet de commandes représente le chiffre d'affaires attendu des logements réservés non encore livrés. Il est exprimé hors taxes.*

*Pour l'activité **Garages préfabriqués**, le carnet de commandes correspond au chiffres d'affaires des garages réservés et non livrés.*

Au 30 juin 2020, le carnet de commandes s'élève à 1 419 millions d'euros, en légère baisse de 1% par rapport au 31 décembre 2019 retraité (\*).

Sur la base du chiffre d'affaires des douze derniers mois, le carnet de commandes représente environ 18 mois d'activité, indicateur stable par rapport à son niveau de fin 2019.

#### **CARNET DE COMMANDES**

En millions d'euros HT	<b>30-06-2020</b>	<b>31-12-2019</b> retraité (*)	<b>31-12-2019</b> publié	<b>Variation</b> (vs retraité)
Résidentiel - France - <i>Les Nouveaux Constructeurs</i>	947	964	964	-2%
Résidentiel - Espagne - <i>Premier</i>	305	307	307	-1%
Résidentiel - Allemagne - <i>Concept Bau</i> (*)	48	47	93	2%
<b>RESIDENTIEL</b>	<b>1 299</b>	<b>1 318</b>	<b>1 363</b>	<b>-1%</b>
<b>IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b> - <i>Les Nouveaux Constructeurs</i>	<b>59</b>	<b>67</b>	<b>67</b>	<b>-11%</b>
<b>GARAGES PREFABRIQUES</b> - <i>ZAPF</i>	<b>61</b>	<b>48</b>	<b>48</b>	<b>25%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 419</b>	<b>1 433</b>	<b>1 479</b>	<b>-1%</b>

*(\*) à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020, le chiffre d'affaires de l'activité allemande de promotion immobilière, commercialisée sous la marque *Concept Bau*, est comptabilisé à l'avancement alors qu'il était antérieurement comptabilisé à l'achèvement (voir section Chiffre d'affaires). L'impact cumulé de ce changement a donné lieu à un retraitement du carnet de commandes d'ouverture.*

**En France**, le carnet de commandes de l'immobilier résidentiel LNC est en retrait de 2% à 947 millions d'euros, traduisant un excédent du chiffre d'affaires dégagé par rapport aux nouvelles réservations du semestre.

**En Espagne**, le carnet de commandes de Premier s'établit à 305 millions d'euros. Ce montant représente le prix de 1 212 logements réservés et non encore livrés.

**En Allemagne**, le carnet de commandes de Concept Bau s'établit à 48 millions d'euros, stable par rapport à son niveau de début d'année calculé à approche équivalente.

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 61 millions d'euros au 30 juin 2020, représentant environ 10 000 garages à livrer.

## 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 taxes.*

Au 30 juin 2020, le portefeuille foncier de Bassac s'établit à 4 558 millions d'euros, en léger retrait de -2% par rapport à fin 2019.

Le portefeuille foncier résidentiel s'inscrit à 4 237 millions d'euros au 30 juin 2020, contre 4 311 millions d'euros à fin 2019. 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 2019.

### PORTEFEUILLE FONCIER MAÎTRISÉ

En millions d'euros HT	30-06-2020	31-12-2019	Variation
Résidentiel - France - <i>Les Nouveaux Constructeurs</i>	3 643	3 640	0%
Résidentiel - Espagne - <i>Premier</i>	201	247	-19%
Résidentiel - Allemagne - <i>Concept Bau</i>	393	424	-7%
<b>RESIDENTIEL</b>	<b>4 237</b>	<b>4 311</b>	<b>-2%</b>
<b>IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b> - <i>Les Nouveaux Constructeurs</i>	<b>321</b>	<b>325</b>	<b>-1%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>4 558</b>	<b>4 636</b>	<b>-2%</b>

**En France**, le portefeuille foncier résidentiel s'inscrit à 3 643 millions d'euros, stable par rapport au 31 décembre 2019. Il représente 17 541 logements, contre 17 708 logements au 31 décembre 2019.

**En Espagne**, le portefeuille foncier s'établit à 201 millions d'euros, contre 247 millions d'euros à fin 2019. Il représente 699 logements, contre 862 en début d'année. Cette baisse est liée à un développement foncier inférieur aux ventes réalisées en Espagne au cours du premier semestre foncier 2020.

**En Allemagne**, le portefeuille foncier de Concept Bau s'établit à 393 millions d'euros, soit 720 logements, contre 424 millions d'euros et 768 logements à fin 2019, en l'absence de nouvelle maîtrise foncière au 1<sup>er</sup> semestre 2020.

Le portefeuille foncier de **l'Immobilier d'entreprise** s'établit à 321 millions d'euros. Il représente le chiffre d'affaires potentiel de six programmes franciliens non encore vendus, dont un à Paris 13e Bruneseau, trois en première couronne et deux dans la région de Marne la Vallée.

## **ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS A LA CLÔTURE**

-

## **PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES**

Les différentes informations sur les risques et incertitudes auxquels le Groupe doit faire face sont détaillées aux pages 136-143 du Rapport Financier Annuel 2019 disponibles sur le site de la Société (<https://www.bassac.fr/informations-financieres/>).

## **5) PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES**

Les principales transactions avec les actionnaires et sociétés liées sont décrites dans la note 7.4 des états financiers consolidés annexés.



**KPMG AUDIT**  
Tour EQHO  
2, avenue Gambetta  
CS60055  
92066 Paris La Défense Cedex  
France



**MAZARS**  
61, rue Henri Regnault  
92075 Paris La Défense  
France

## **Bassac**

# Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2020

Période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2020  
Bassac  
50 Route de la Reine  
CS 50040  
92773 Boulogne Billancourt Cedex





**KPMG AUDIT**  
Tour EQHO  
2, avenue Gambetta  
CS60055  
92066 Paris La Défense Cedex  
France



**MAZARS**  
61, rue Henri Regnault  
92075 Paris La Défense  
France

## **Bassac**

Siège social : 50 Route de la Reine - CS 50040 - 92773 Boulogne Billancourt Cedex

## **Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2020**

Période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2020

Aux actionnaires de la société Bassac,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale et en application de l'article L.451-1-2 III du code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société Bassac, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'administration le 18 septembre 2020, sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise liée au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

### **I – Conclusion sur les comptes**

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

## II – Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité établi le 18 septembre 2020 commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

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

Paris La Défense, le 18 septembre 2020

Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.



Signature numérique  
de Francois Plat  
Date : 2020.09.18  
15:15:36 +02'00'

FRANÇOIS PLAT  
*Associé*

MAZARS

Signature  
numérique de  
Olivier THIREAU  
Date : 2020.09.18  
13:17:48 +02'00'



OLIVIER THIREAU  
*Associé*

# **BASSAC**

**30 juin 2020**

**Comptes consolidés semestriels résumés**

**établis selon le référentiel IFRS**

# **ETATS FINANCIERS CONSOLIDES**

# COMPTE DE RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

## 1. Compte de résultat

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	30.06.2020	30.06.2019
Chiffre d'affaires	3.1	397 645	434 263
Coûts des ventes	3.1	(299 478)	(325 882)
<b>Marge brute</b>	3.1	<b>98 167</b>	<b>108 381</b>
Charges de personnel	4.1.1	(30 305)	(30 632)
Autres charges et produits opérationnels courants	4.1.2	(8 553)	(6 159)
Impôts et taxes		(568)	(872)
Dotations aux amortissements		(3 547)	(3 465)
<b>Sous-total Résultat opérationnel courant</b>		<b>55 194</b>	<b>67 253</b>
Autres charges et produits opérationnels non courants	4.2	79	340
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>55 273</b>	<b>67 593</b>
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	5.5	(9 215)	(9 009)
<b>Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence</b>		<b>46 058</b>	<b>58 584</b>
Coût de l'endettement financier brut	4.3	(3 666)	(3 859)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	4.3	54	43
<b>Coût de l'endettement net</b>		<b>(3 612)</b>	<b>(3 816)</b>
Autres charges financières	4.3	(2 673)	(2 026)
Autres produits financiers	4.3	3 066	3 126
Résultat financier		(3 219)	(2 715)
<b>Résultat des activités avant impôts</b>		<b>42 839</b>	<b>55 869</b>
Impôts sur les bénéfices	4.4	(12 681)	(15 643)
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>30 158</b>	<b>40 226</b>
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés		299	1 163
<b>Dont Résultat Net Part du Groupe</b>		<b>29 858</b>	<b>39 063</b>
Résultat net par action (en euro)	4.5.2	1,86	2,44
Résultat net par action après dilution (en euro)	4.5.3	1,86	2,44

## 2. État des gains et pertes comptabilisés directement en autres éléments du résultat global

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2020	30.06.2019
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>30 158</b>	<b>40 226</b>
Eléments du résultat global reclassés ultérieurement en résultat net	(143)	(102)
<i>Ecart de conversion</i>	(143)	(102)
Eléments du résultat global non reclassés ultérieurement en résultat net	1 640	(26)
<i>Juste valeur des instruments financiers net d'impôt différé</i>	1 613	(35)
<i>Ecart actuariels</i>	36	(35)
<i>Impôt différé sur écarts actuariels</i>	(9)	9
<b>Résultat global</b>	<b>31 655</b>	<b>40 098</b>
<i>dont quote-part du groupe</i>	31 355	38 935
<i>dont quote-part revenant aux intérêts non contrôlés</i>	299	1 163

## ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

<b>ACTIF</b>			
<i>en milliers d'euros</i>	Notes	30.06.2020	31.12.2019
Ecarts d'acquisition	5.1	-	-
Immobilisations incorporelles		421	543
Droits d'utilisation des actifs loués	5.2	9 003	10 922
Immobilisations corporelles	5.3	27 420	25 907
Immeubles de placement	5.4	24 094	22 718
Titres mis en équivalence	5.5	35 488	41 157
Autres actifs financiers non courants	5.6	89 511	77 801
Impôts différés actifs		5 991	6 794
<b>Total actifs non courants</b>		<b>191 928</b>	<b>185 841</b>
Stocks et encours	5.7	638 144	676 842
Clients et comptes rattachés	5.8	126 007	87 537
Créances d'impôts		10	1 441
Autres actifs courants	5.9	32 555	38 073
Actifs financiers courants	5.6	28 369	23 810
Trésorerie et équivalent de trésorerie	5.10	181 919	220 373
<b>Total actifs courants</b>		<b>1 007 003</b>	<b>1 048 075</b>
<b>Total actif</b>		<b>1 198 932</b>	<b>1 233 916</b>

<b>PASSIF</b>			
<i>en milliers d'euros</i>	Notes	30.06.2020	31.12.2019
Capital	6.1.1	16 040	16 040
Primes liées au capital		81 286	81 286
Actions propres		(240)	(261)
Réserves		368 544	301 094
Résultat net part du groupe		29 858	97 205
<b>Capitaux propres part du groupe</b>		<b>495 488</b>	<b>495 364</b>
Part revenant aux intérêts non contrôlés		6 209	5 670
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>		<b>501 697</b>	<b>501 034</b>
Dettes financières non courantes	6.4.1	130 461	93 868
Avantages du personnel	6.3	4 722	5 417
Impôts différés passifs		44 422	46 606
<b>Total passifs non courants</b>		<b>179 605</b>	<b>145 891</b>
Dettes financières courantes	6.4.1	188 890	217 106
Provisions courantes	6.2	28 277	23 617
Fournisseurs et autres créditeurs		175 005	159 190
Dettes d'impôts		10 650	19 082
Autres passifs courants	6.5	111 558	162 473
Autres passifs financiers courants	6.6	3 249	5 521
<b>Total passifs courants</b>		<b>517 629</b>	<b>586 991</b>
<b>Total passif et capitaux propres</b>		<b>1 198 932</b>	<b>1 233 916</b>

## TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Au 30 juin 2020

<i>en milliers d'euros</i>	Capital	Primes liées au capital	Actions propres	Réserves	Capitaux propres Groupe	Part revenant aux intérêts non contrôlés	Total
<b>CAPITAUX PROPRES au 01.01.2020</b>	16 040	81 286	(261)	398 300	495 364	5 670	501 034
Ecart de conversion	-	-	-	(143)	(143)	-	(143)
Ecart actuariels nets d'impôt	-	-	-	27	27	-	27
Juste valeur des instruments financiers net d'impôt (1)	-	-	-	1 613	1 613	-	1 613
<b>Total des variations directement reconnues sur les comptes de réserves (a)</b>	-	-	-	1 497	1 497	-	1 497
Résultat de l'exercice (b)	-	-	-	29 858	29 858	299	30 158
<b>Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)</b>	-	-	-	31 355	31 355	299	31 655
Variation de capital	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes versés (2)	-	-	-	(40 080)	(40 080)	(435)	(40 515)
Variation de périmètre	-	-	-	(20)	(20)	6	(14)
Païement en actions	-	-	-	913	913	-	913
Actions propres	-	-	21	-	21	-	21
Autres variations (3)	-	-	-	7 934	7 934	669	8 603
<b>Total des mouvements liés aux opérations sur les actionnaires</b>	-	-	21	(31 253)	(31 232)	240	(30 992)
<b>CAPITAUX PROPRES au 30.06.2020</b>	16 040	81 286	(240)	398 402	495 487	6 209	501 697

- (1) Au cours du premier semestre 2020, la société Bassac a acquis des actifs liquides pour un montant de 10 m€ (cf. note 5.6). Bassac a choisi l'option d'enregistrer les variations de juste valeur des titres en contrepartie des autres éléments du résultat global (OCI).
- (2) La part revenant aux intérêts non contrôlés des dividendes versés de (435) k€ correspond à la remontée de quotes-parts de résultats 2019 des SCI en co-promotion.
- (3) Les autres variations correspondent notamment au ralliement de l'activité de promotion immobilière en Allemagne à la position de place quant à l'application d'IFRS 15 à l'activité des promoteurs immobiliers en Allemagne : les résultats sont comptabilisés comme s'ils avaient été déterminés à l'avancement dès le début des projets.



## Au 30 juin 2019

<i>en milliers d'euros</i>	Capital	Primes liées au capital	Actions propres	Réserves	Capitaux propres Groupe	Part revenant aux intérêts non contrôlés	Total
<b>CAPITAUX PROPRES au 01.01.2019</b>	<b>16 040</b>	<b>81 286</b>	<b>(362)</b>	<b>342 499</b>	<b>439 463</b>	<b>5 330</b>	<b>444 792</b>
Ecart de conversion	-	-	-	(102)	(102)	-	(102)
Ecarts actuariels nets d'impôt	-	-	-	(26)	(26)	-	(26)
<b>Total des variations directement reconnues sur les comptes de réserves (a)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(128)</b>	<b>(128)</b>	<b>-</b>	<b>(128)</b>
Résultat de l'exercice (b)	-	-	-	39 063	39 063	1 163	40 226
<b>Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>38 935</b>	<b>38 935</b>	<b>1 163</b>	<b>40 098</b>
Variation de capital	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes versés <b>(1)</b>	-	-	-	(40 080)	(40 080)	(2 127)	(42 207)
Variation de périmètre	-	-	-	9	9	-	9
Actions propres	-	-	159	-	159	-	159
<b>Total des mouvements liés aux opérations sur les actionnaires</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>159</b>	<b>(40 071)</b>	<b>(39 912)</b>	<b>(2 127)</b>	<b>(42 039)</b>
<b>CAPITAUX PROPRES au 30.06.2019</b>	<b>16 040</b>	<b>81 286</b>	<b>(203)</b>	<b>341 363</b>	<b>438 485</b>	<b>4 365</b>	<b>442 852</b>

**(1)** La part revenant aux intérêts non contrôlés des dividendes versés de (2 127) k€ correspond à la remontée de quotes-parts de résultats 2018 des SCI en co-promotion.

## TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	30.06.2020	30.06.2019
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>30 158</b>	<b>40 226</b>
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie		(1 827)	32
Élimination des amortissements et provisions		4 950	3 241
Élimination des profits / pertes de réévaluation ( juste valeur)		(70)	(326)
Élimination des plus ou moins values de cession	4.1.2	(4)	(802)
Élimination des impacts des paiements en actions		913	-
Élimination du résultat des mises en équivalence	5.5	9 215	9 009
<b>= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts</b>		<b>43 334</b>	<b>51 380</b>
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	4.3	3 612	3 816
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	4.4	12 681	15 643
<b>= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts</b>		<b>59 627</b>	<b>70 839</b>
Dividendes reçus des sociétés MEE		2 469	469
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité (1)		(24 853)	(4 379)
Intérêts versés nets (2)		(3 457)	(3 221)
Impôts payés		(24 486)	6 453
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>		<b>9 300</b>	<b>70 161</b>
Investissements bruts dans les entités mises en équivalence (3)		(2 810)	(790)
Incidence des variations de périmètre (4)		-	(1 579)
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		(1 810)	(2 746)
Acquisition d'immeuble de placement	5.4	-	-
Acquisition d'actifs financiers (5)		(9 737)	(144)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		2	1 828
Cession et remboursement d'actifs financiers		196	1 136
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>		<b>(14 159)</b>	<b>(2 295)</b>
Transactions avec les actionnaires minoritaires		(18)	-
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	6.1.3	(40 080)	(40 080)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		(435)	(2 129)
Acquisition et cession d'actions propres		21	159
Encaissements/Décaissements provenant de nouveaux emprunts (6)	6.4.2	6 203	(14 920)
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>		<b>(34 310)</b>	<b>(56 970)</b>
Incidence des variations des cours des devises		(1)	1
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>(39 169)</b>	<b>10 897</b>
<i>en milliers d'euros</i>	Notes	30.06.2020	30.06.2019
<b>Trésorerie d'ouverture</b>		<b>219 358</b>	<b>115 847</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>		<b>180 189</b>	<b>126 744</b>
dont Trésorerie de clôture actif	5.10	181 919	127 546
dont Trésorerie de clôture passif		(1 730)	(802)
<b>Trésorerie de clôture</b>		<b>180 189</b>	<b>126 744</b>

(1) L'incidence détaillée de la variation du BFR liée à l'activité est la suivante :

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2020	30.06.2019
Incidence de la var. des stocks et en cours nets	1 880	(23 942)
Incidence de la var. des clients & autres débiteurs nets	10 919	28 842
Incidence de la var. des fournisseurs & autres créditeurs	(37 651)	(9 279)
<b>Incidence de la variation du BFR liée à l'activité</b>	<b>(24 853)</b>	<b>(4 379)</b>

La variation du BFR est de 24,9 m€ sur le premier semestre 2020.

- (2) Ce poste inclut les intérêts versés relatifs aux dettes de loyers pour (0,2) m€ au 30 juin 2020 et (0,1) m€ au 30 juin 2019.
- (3) Les investissements de 2020 correspondent principalement à l'apport en capital opéré par Concept Bau dans la société WP Lerchenauer Feld pour (1,8) m€ et à un prêt consenti par Bassac à sa filiale Kwerk pour (1) m€.  
Ces sociétés sont consolidées selon la méthode de mise en équivalence.
- (4) Les variations de périmètre au 30 juin 2019 correspondaient principalement à la prise de contrôle de Premier España dans sa filiale Premier Partners, désormais détenue à 100% pour (1,7) m€.
- (5) Au cours du premier semestre 2020, la société Bassac a acquis des actifs liquides pour un montant de 10 m€ (cf. note 5.6).
- (6) Jusqu'au 31 juillet 2019, date de la mise en place d'un nouveau mode de financement, chaque programme de promotion immobilière était financé par un crédit d'opération spécifique, lequel constituait une autorisation de découvert, dont l'encours évoluait quotidiennement en fonction des encaissements/décaissements dudit programme. Compte tenu de ce qui précède et du grand nombre de programmes en cours, il n'est pas possible de présenter séparément les flux de trésorerie relatifs aux encaissements et décaissements liés aux dettes financières.

Ce poste inclut également le remboursement de dettes de loyers à hauteur de (1,8) m€ au 30 juin 2020 et (2,2) m€ au 30 juin 2019.

## **ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES**

## INFORMATIONS GENERALES

BASSAC (ci-après « la Société »), anciennement dénommée LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS, est une société anonyme de droit français, cotée sur Euronext Paris, compartiment B. Le siège social de la Société est situé au 50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex.

Pour rappel, l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS SA, réunie le 21 novembre 2019, a approuvé le traité d'apport partiel d'actifs par la Société à sa filiale LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS INVESTISSEMENT relatif à son activité de prestation de services de promotion immobilière, ainsi que diverses modifications statutaires, dont le changement de raison sociale. L'ensemble de ces évolutions ont pris effet au 1er janvier 2020.

Ainsi, au 1er janvier 2020, la Société a changé de dénomination pour prendre la nouvelle raison sociale « BASSAC » et devenir une holding par l'effet de l'apport.

Depuis le 28 janvier 2020, son action cotée sur Euronext (code ISIN FR0004023208 inchangé) est identifiée sous le nom BASSAC, avec pour mnémonique « BASS ».

La Société et ses filiales sont ci-après dénommées « BASSAC », « le Groupe » ou « le groupe BASSAC ».

Le Groupe exerce principalement une activité de promotion immobilière de logements neufs et d'immobilier d'entreprise en France et en Europe, ainsi qu'une activité de vente de garages préfabriqués en Allemagne.

## 1 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

### 1.1 REFERENTIEL COMPTABLE

Les comptes consolidés semestriels résumés du groupe BASSAC sont établis conformément aux dispositions de la norme IAS 34 relative à l'information financière intermédiaire et sur la base des normes IFRS et des interprétations publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB) telles qu'adoptées dans l'Union européenne et d'application obligatoire au 1er janvier 2020.

En application de la norme IAS 34, les notes explicatives incluses dans les présents états financiers dits résumés ont pour objectifs :

- de mettre à jour les informations comptables et financières contenues dans les derniers comptes consolidés publiés au 31 décembre 2019 ;
- d'apporter des informations comptables et financières nouvelles sur des éléments significatifs intervenus dans la période.

Ainsi, les notes présentées portent sur les événements et transactions significatifs du semestre et doivent être lues en liaison avec les états financiers consolidés au 31 décembre 2019.

Elles sont, en effet, indissociables de l'information présentée dans les états financiers consolidés inclus dans le Rapport financier du Groupe publié au titre de l'exercice 2019 et disponible sur le site du groupe [www.bassac.com](http://www.bassac.com)

Les comptes consolidés semestriels résumés ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 18 septembre 2020 et sont exprimés en milliers d'euros sauf indication contraire.

### **1.1.1 Nouvelles normes, interprétations et amendements appliqués par le Groupe à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020**

- Amendements IFRS 3 – Définition d’une activité
- Amendements à IAS 39, IFRS 7 et IFRS 9, Réforme des taux d’intérêt de référence

### **1.1.2 Normes, interprétations et amendements adoptés par l’Union Européenne et d’application optionnelle en 2020**

- Néant

### **1.1.3 Normes, interprétations et amendements non adoptés par l’Union Européenne**

- Amendement à IFRS 16 – Allègements de loyers liés à la pandémie de Covid-19

### **1.1.4 Base d’évaluation, jugement et utilisation d’estimations**

La préparation des états financiers nécessite l’utilisation d’estimations et d’hypothèses pour la détermination de la valeur des actifs et des passifs, l’évaluation des aléas positifs et négatifs à la date de clôture, ainsi que les produits et charges de l’exercice.

Les jugements et estimations significatifs réalisés par la société pour l’établissement des états financiers portent principalement sur :

- L’évaluation du résultat à l’avancement des programmes immobiliers fondée sur l’estimation des marges prévisionnelles ; pour déterminer ces dernières, la société s’appuie sur des balances financières préparées par les contrôleurs de gestion et validées par la direction générale ; ces balances financières qui sont remises à jour aussi souvent que nécessaire reflètent l’ensemble des informations à la disposition de la direction à chaque clôture.  
Il est à noter que la reconnaissance des revenus n’est pas linéaire sur l’exercice : elle varie en fonction de différents aléas (activités, rythme de l’avancement des dépenses, date de signature des actes notariés, etc.).
- La dépréciation des comptes de stocks liés à l’activité de promotion immobilière, incluse dans le coût des ventes (cf. note 5.7) ; celle-ci intervient en particulier dans le cas où des valeurs nettes de réalisation négatives sont identifiées ;
- L’évaluation des provisions et des avantages au personnel (cf. note 6.3) ; pour le provisionnement des avantages au personnel, la société retient les hypothèses statistiques et financières pertinentes au moment où les calculs actuariels sont effectués ;
- La juste valeur des instruments financiers qui ne sont pas négociés sur un marché actif (tels que les dérivés négociés de gré à gré) a été communiquée par l’établissement émetteur.  
La mesure des instruments dérivés est réalisée à partir de données dérivées de prix observables directement sur des marchés actifs et liquides (second niveau de la hiérarchie des justes valeurs).

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d’évaluation, le groupe BASSAC révisé ses estimations sur la base d’informations régulièrement mises à jour. Compte tenu de la volatilité et de l’incertitude relative à l’évolution des marchés immobiliers, il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

## **1.2 PRINCIPES COMPTABLES**

Les principes comptables sont identiques au 31 décembre 2019. La charge d'impôt sur le résultat est comptabilisée au titre de chaque période intermédiaire sur la base de la meilleure estimation du taux d'impôt annuel moyen pondéré attendu pour la totalité de la période annuelle.

## **1.3 COMPARABILITE DES COMPTES**

Néant

## 2 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS ET VARIATIONS DE PERIMETRE

### 2.1 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS AU 30 JUIN 2020

Au cours du premier semestre 2020, les évènements significatifs sont les suivants :

- **Réorganisation juridique :** l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de **Les Nouveaux Constructeurs SA** (« la Société »), réunie le 21 novembre 2019, a approuvé le traité d'apport partiel d'actifs, par la Société à sa filiale **Les Nouveaux Constructeurs Investissement**, relatif à son activité de prestation de services de promotion immobilière, ainsi que diverses modifications statutaires, dont le changement de sa raison sociale.

L'ensemble de ces évolutions ont pris effet au 1er janvier 2020, date à laquelle la Société a changé de dénomination pour prendre la nouvelle raison sociale « **BASSAC** » et devenir une holding par l'effet de l'apport. Après la filialisation de l'activité de prestation de services de promotion immobilière apportée à **Les Nouveaux Constructeurs Investissements**, cette dernière société a également changé de dénomination pour adopter la raison sociale **Les Nouveaux Constructeurs**, et dorénavant réaliser seule, sous cette marque commerciale, son activité de promotion immobilière en France.

- **Activité :**
  - Au 1er semestre 2020, le chiffre d'affaires consolidé de Bassac s'établit à 398 millions d'euros, en baisse de 8% par rapport au 1er semestre 2019. La baisse de 14% du chiffre d'affaires de l'activité résidentielle LNC en France, essentiellement imputable au confinement du 1er semestre, est en partie compensée par un important calendrier de livraisons en Espagne pendant cette même période.
- En **France**, le chiffre d'affaires dégagé par l'immobilier résidentiel au cours du 1er semestre 2020 s'établit à 252 millions d'euros, en baisse de 42 millions d'euros, soit -14% par rapport au 1er semestre 2019. Cette évolution résulte de l'arrêt des chantiers et de la fermeture des études notariales pendant tout ou partie de la période de confinement, ayant conduit à une baisse de la production technique de 11%, et du nombre de lots signés notaire de 22%, de semestre à semestre. Durant cette période, Les Nouveaux Constructeurs a recouru au dispositif d'activité partielle pour une partie de ses salariés, essentiellement ses équipes commerciales et opérations, mais n'a pas sollicité d'autres aides de l'État.
- En **Espagne**, le chiffre d'affaires - qui y est reconnu à la livraison - s'inscrit à 64 millions d'euros, contre 36 millions d'euros au 1er semestre 2019. Ce chiffre d'affaires correspond à la livraison de 215 logements au 1er semestre 2020, contre 159 au 1er semestre 2019, en notant une progression du prix moyen des logements livrés entre les deux périodes qui s'explique par un effet mix géographique.
- En **Allemagne**, le chiffre d'affaires de **Concept Bau** s'établit à 30 millions d'euros, contre 52 millions d'euros au 1er semestre 2019. Comme noté plus haut, à partir du 1er janvier 2020, le chiffre d'affaires de l'activité allemande de promotion immobilière, commercialisée sous la marque Concept Bau, est comptabilisé à l'avancement alors qu'il était antérieurement comptabilisé à l'achèvement (c'est-à-dire à la livraison). Cette évolution est due au rattachement de Concept Bau à la position de place quant à l'application d'IFRS 15 à l'activité des promoteurs immobiliers en Allemagne. Le chiffre d'affaires de l'exercice 2020 est comptabilisé comme s'il avait été déterminé à l'avancement dès le début des projets



(méthode rétrospective). Le chiffre d'affaires consolidé 2019 n'est pas présenté après retraitement rétrospectif car l'impact de ce changement est non significatif sur l'exercice 2019.

- Le chiffre d'affaires de l'**Immobilier d'entreprise** s'inscrit à 12 millions d'euros, contre 15 millions d'euros au 1er semestre 2019, et correspond essentiellement à l'avancement des programmes de Paris et Bordeaux.
- Le chiffre d'affaires de **Zapf** s'élève à 40 millions d'euros, contre 39 millions d'euros au 1er semestre 2019. Au cours du 1er semestre 2020, Zapf a livré plus de 6 000 garages préfabriqués.
- **Marignan**, autre promoteur immobilier dont BASSAC détient indirectement 60% du capital, est significativement impacté par la crise sanitaire : le chiffre d'affaires dégagé au 1er semestre 2020 est de l'ordre de 170 millions d'euros, en baisse d'environ 33% par rapport au 1er semestre 2019 qui s'établissait à 254 millions d'euros. Cette société, acquise en novembre 2018 dans le cadre d'une coentreprise avec le fonds d'investissement Aermont, fait l'objet d'un contrôle conjoint ; à ce titre, elle est consolidée par mise en équivalence.

## 2.2 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2020, les principales variations de périmètre ont été les suivantes :

- La création de 7 sociétés consolidées par intégration globale ;
- La liquidation de 3 sociétés précédemment consolidées par mise en équivalence ;
- L'apport partiel d'actif de BASSAC à Les Nouveaux Constructeurs se traduisant par l'attribution de 3 109 821 actions d'une valeur nominale d'un euro, entièrement libérées, créées par augmentation de capital de Les Nouveaux Constructeurs. Par cette opération, le groupe augmente de 99,84% à 99,86% sa participation dans la filiale.

### 3 INFORMATIONS SECTORIELLES

Le principal décideur opérationnel de la société au sens de l'IFRS 8 est le Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration suit l'activité de l'entreprise principalement par le biais des résultats commerciaux des différents programmes. Ces résultats commerciaux (réservations, signatures, livraisons) sont remontés au Conseil d'administration de manière hebdomadaire, accompagnés d'un comparatif Réalisé/Plan. Les principaux indicateurs financiers examinés sont le chiffre d'affaires, la marge brute et le résultat opérationnel courant. Les secteurs par activité et par pays sont les suivants :

- France (hors IE) : activité de promotion de logements individuels ou collectifs dont la construction est confiée à des tiers ;
- IE : activité de promotion d'immeubles de bureaux ;
- Bayard Holding : holding d'acquisition de Marignan, dont Bassac détient 60% des parts ;
- Kwerk : activité d'exploitation de centres de coworking à Paris et alentours ;
- Concept Bau : activité de promotion de logements individuels ou collectifs en Allemagne, dont la construction est confiée à des tiers ; cette activité est essentiellement exercée dans la région de Bavière ;
- ZAPF : activité de préfabrication industrielle de garages ;
- Premier : activité de promotion de logements individuels ou collectifs en Espagne dont la construction est confiée à des tiers ; cette activité est essentiellement exercée dans les régions de Madrid et Barcelone.

### 3.1 AU 30 JUIN 2020

En milliers d'euros	Les Nouveaux Constructeurs Résidentiel France	Les Nouveaux Constructeurs IE (1) France	Bayard Holding-Marignan Résidentiel / IE France	Kwerk Coworking France	ZAPF Garages préfabriqués Allemagne	CONCEPT BAU Résidentiel Allemagne	PREMIER Résidentiel Espagne	Autres (2)	Total
<b>Compte de résultat</b>	<b>30.06.2020</b>								
<b>Total du chiffre d'affaires</b>	251 992	11 627	-	-	40 258	29 982	63 786	-	397 645
Total du chiffre d'affaires par secteur	252 430	11 627	-	-	40 258	29 982	63 786	-	398 083
Ventes interactivités éliminées (groupe)	(438)	-	-	-	-	-	-	-	(438)
<b>Total du coût des ventes</b>	(198 855)	(9 066)	-	-	(22 947)	(19 198)	(49 412)	0	(299 478)
<b>Marge brute</b>	53 137	2 561	-	-	17 311	10 784	14 374	0	98 167
% Marge brute / Chiffre d'affaires	21,09%	22,03%	-	-	43,00%	35,97%	22,53%	0,00%	24,69%
<b>Résultat opérationnel courant</b>	35 549	557	-	-	322	6 396	12 411	(41)	55 194
% résultat opérationnel courant / CA	14,11%	4,79%	-	-	0,80%	21,33%	19,46%	0,00%	13,88%
Autres charges et produits opérationnels non courants	79	-	-	-	-	-	-	-	79
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	1 501	(58)	(7 486)	(2 964)	-	41	(249)	-	(9 215)
<b>Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence</b>	37 129	499	(7 486)	(2 964)	322	6 437	12 162	(41)	46 058
<b>Bilan</b>	<b>30.06.2020</b>								
Actifs sectoriels	712 106	27 008	27 501	(8 394)	63 744	150 385	223 737	2 845	1 198 932
dont stocks et en-cours	318 425	16 880	-	-	10 270	105 376	184 417	2 776	638 144
Passifs sectoriels	363 077	37 603	-	-	51 071	77 701	156 298	11 484	697 235
dont dettes financières	147 326	24	-	-	12 875	84 922	74 205	-	319 352
<b>Flux de trésorerie</b>	<b>30.06.2020</b>								
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(1 258)	-	-	-	(2 094)	(104)	(110)	-	(3 566)
Investissements corporels et incorporels	(61)	-	-	-	1 837	12	22	-	1 810
Cessions d'actifs corporels et incorporels	-	-	-	-	(2)	-	-	-	(2)

(1) Immobilier d'entreprise

(2) « Autres pays » désigne essentiellement la Pologne

### 3.2 AU 30 JUIN 2019 ET AU 31 DECEMBRE 2019

<i>En milliers d'euros</i>	Les Nouveaux Constructeurs Résidentiel France	Les Nouveaux Constructeurs IE (1) France	Bayard Holding-Marignan Résidentiel / IE France	Kwerk Coworking France	ZAPF Garages préfabriqués Allemagne	CONCEPT BAU Résidentiel Allemagne	PREMIER Résidentiel Espagne	Autres (2)	Total
<b>Compte de résultat</b>	<b>30.06.2019</b>								
<b>Total du chiffre d'affaires</b>	293 551	15 127	-	-	38 507	51 570	35 508	-	434 263
Total du chiffre d'affaires par secteur	294 644	15 127	-	-	38 507	51 570	35 508	-	435 356
Ventes interactivités éliminées (groupe)	(1 093)	-	-	-	-	-	-	-	(1 093)
<b>Total du coût des ventes</b>	(236 685)	(11 112)	-	-	(24 503)	(29 986)	(23 596)	0	(325 882)
<b>Marge brute</b>	56 866	4 015	-	-	14 004	21 584	11 912	0	108 381
% Marge brute / Chiffre d'affaires	19,37%	26,54%	-	-	36,37%	41,85%	33,55%	0,00%	24,96%
<b>Résultat opérationnel courant</b>	38 867	1 612	-	-	(1 381)	18 624	9 573	(42)	67 253
% résultat opérationnel courant / CA	13,24%	10,66%	-	-	(3,59%)	36,11%	26,96%	0,00%	15,49%
Autres charges et produits opérationnels non courants	340	-	-	-	-	-	-	-	340
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	835	(47)	(8 656)	(186)	-	(65)	(891)	-	(9 009)
<b>Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence</b>	40 042	1 565	(8 656)	(186)	(1 381)	18 559	8 682	(42)	58 584
<b>Bilan</b>	<b>31.12.2019</b>								
Actifs sectoriels	726 977	21 276	34 985	(5 430)	56 737	165 550	230 892	2 929	1 233 916
<i>dont stocks et en-cours</i>	315 845	13 424	-	-	6 755	145 975	191 937	2 906	676 842
Passifs sectoriels	371 704	29 580	-	-	47 555	100 945	171 821	11 276	732 882
<i>dont dettes financières</i>	132 796	24	-	-	9 696	84 327	84 132	-	310 975
<b>Flux de trésorerie</b>	<b>30.06.2019</b>								
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(1 362)	-	-	-	(1 794)	(185)	(127)	-	(3 468)
Investissements corporels et incorporels	79	-	-	-	3 269	10	33	-	3 391
Cessions d'actifs corporels et incorporels	-	-	-	-	(1 828)	-	-	-	(1 828)

(1) Immobilier d'entreprise

(2) « Autres pays » désigne essentiellement la Pologne

## NOTE D'INFORMATION SUR LE COMPTE DE RESULTAT

### 4.1 RESULTAT OPERATIONNEL

#### 4.1.1 Charges de personnel

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2020	30.06.2019
Rémunération du personnel (1)	(23 827)	(22 903)
Avantages au personnel	216	(556)
Charges sociales	(6 695)	(7 172)
<b>Total charges de personnel</b>	<b>(30 305)</b>	<b>(30 632)</b>

(1) Au 30 juin 2020, ce montant inclut une charge IFRS 2 de (0,9) m€ (cf. note 6.1.5)

#### 4.1.2 Autres charges et produits opérationnels courants

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2020	30.06.2019
Locations et charges locatives (1)	(2 175)	(2 067)
Services extérieurs et honoraires externes	(15 217)	(20 888)
Honoraires internes stockés (techniques et commerciaux)	12 846	15 650
Plus ou moins-values sur cessions d'immobilisation	4	802
Autres produits et autres charges	(4 012)	344
<b>Total autres charges et produits opérationnels courants</b>	<b>(8 553)</b>	<b>(6 159)</b>

(1) Ce poste inclut principalement les loyers non retraités au titre des exemptions pour faible valeur à hauteur de (2,0) m€ au 30 juin 2020 et (1,7) m€ au 30 juin 2019.

### 4.2 AUTRES CHARGES ET PRODUITS OPERATIONNELS NON COURANTS

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2020	30.06.2019
Charges opérationnelles non courantes	-	-
Juste valeur des immeubles de placement	79	340
<b>Autres charges opérationnelles non courantes</b>	<b>79</b>	<b>340</b>

Concernant la juste valeur sur les immeubles de placement, se référer à la note 5.4.

### 4.3 COUT DE L'ENDETTEMENT ET AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2020	30.06.2019
Charges d'intérêts sur emprunts et sur lignes de crédit (1)	(3 666)	(3 859)
<b>Coût de l'endettement brut</b>	<b>(3 666)</b>	<b>(3 859)</b>
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	54	43
<b>Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>54</b>	<b>43</b>
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>(3 612)</b>	<b>(3 816)</b>
Autres charges financières	(2 673)	(2 026)
Autres produits financiers (2)	3 075	3 126
Juste valeur des instruments financiers	(9)	-
<b>Autres produits et charges financiers</b>	<b>393</b>	<b>1 101</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>(3 219)</b>	<b>(2 715)</b>

(1) Dont (0,2) m€ de charges d'intérêts relatives aux dettes de loyers ;

(2) Dont 2,9 m€ de produit financier sur prêt obligataire à Bayard Holding ;

Le coût de l'endettement financier brut s'élève à 3,7 m€ au 1<sup>er</sup> semestre 2020 contre 3,9 m€ au 1<sup>er</sup> semestre 2019, soit une diminution de 0,2 m€.

Un montant de frais financiers a été activé pour 1 m€ au 1<sup>er</sup> semestre 2020, contre 1,6 m€ au 1<sup>er</sup> semestre 2019. Il est à noter que, suite à une évolution d'interprétation de la norme IAS 23R par l'IFRIC, les encours de production des ventes en état futur d'achèvement françaises et des contrats de vente allemands ne représentent plus des actifs éligibles à la capitalisation des frais financiers en normes IFRS ; il en résulte que l'intégralité des frais financiers encourus sur les programmes français et allemands sont dorénavant passés en charges de période. Au total, le montant total des coûts d'emprunts (en charge et activés en stocks) passe de 5,5 m€ à 4,7 m€ entre les deux périodes.

Après retraitement des apports promoteurs (apports réalisés par les partenaires du groupe BASSAC dans le cadre des opérations de co-promotion immobilière et classés en dettes financières non courantes), l'encours d'endettement brut moyen est de 297 m€ au 1<sup>er</sup> semestre 2020, contre 342 m€ au 1<sup>er</sup> semestre 2019, en diminution de 13%.

Sur cette base, les intérêts d'emprunts et agios, exprimés en base annuelle, s'élèvent à 3,1% au 1<sup>er</sup> semestre 2020 (après retraitement des apports promoteurs et prise en compte des intérêts activés selon IAS 23).

### 4.4 IMPOTS

La charge d'impôt sur le résultat est comptabilisée au titre de chaque période intermédiaire sur la base de la meilleure estimation du taux d'impôt annuel moyen pondéré attendu pour la totalité de la période annuelle.

Au 30 juin 2020, ce taux d'impôt annuel moyen pondéré (impôt rapporté au résultat avant impôt) a été estimé à 29,6% (contre 28% au 30 juin 2019).

## 4.5 RESULTAT PAR ACTION

### 4.5.1 Instruments dilutifs

Au 30 juin 2020, le nombre de titres pouvant donner accès au capital est le suivant :

	Nombre de titres	Ouvrant droit à nombre de titres
Actions	16 039 755	16 039 755
Actions propres	(6 115)	(6 115)
Actions gratuites	52 891	52 891
<b>TOTAL</b>	<b>16 086 530</b>	<b>16 086 530</b>

### 4.5.2 Résultat net par action

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2020	30.06.2019
<b>Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)</b>	<b>29 858</b>	<b>39 063</b>
Nombre moyen d'actions sur la période	16 039 755	16 039 755
<i>Impact des actions en autocontrôle</i>	-	-
<i>Impact des actions propres</i>	(6 074)	(7 342)
<b>Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période</b>	<b>16 033 681</b>	<b>16 032 413</b>
<b>Résultat net par action (en euros)</b>	<b>1,86</b>	<b>2,44</b>

Le résultat de base par action est obtenu en divisant le résultat part du Groupe par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de la période.

Depuis le 24 octobre 2018, le Groupe a mis en œuvre un contrat de liquidité, qui détient 5 339 actions d'actions propres au 30 juin 2020.

### 4.5.3 Résultat net par action - dilué

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2020	30.06.2019
<b>Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)</b>	<b>29 858</b>	<b>39 063</b>
<b>Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période</b>	<b>16 033 681</b>	<b>16 032 413</b>
<b>Nombre moyen d'actions en circulation après effets de dilution</b>	<b>16 087 307</b>	<b>16 032 413</b>
<b>Résultat net par action dilué (en euros)</b>	<b>1,86</b>	<b>2,44</b>

## 5 NOTE D'INFORMATION SUR L'ETAT DE SITUATION FINANCIERE - ACTIF

### 5.1 ECARTS D'ACQUISITION

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2020			31.12.2019		
	Valeurs brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes	Valeurs brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes
Opérations CFH	9 745	(9 745)	-	9 745	(9 745)	-
Opérations Zapf / Classic Garagen / Estelit	1 367	(1 367)	-	1 367	(1 367)	-
<b>Total écarts d'acquisition</b>	<b>11 112</b>	<b>(11 112)</b>	<b>-</b>	<b>11 112</b>	<b>(11 112)</b>	<b>-</b>

### 5.2 DROITS D'UTILISATION

#### Valeurs brutes

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	Augmentations	Diminutions	Effets de change	Virement de poste à poste	Première application IFRS 16	30.06.2020
Constructions	14 188	139	(663)	-	-	-	13 664
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>14 188</b>	<b>139</b>	<b>(663)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13 664</b>

#### Amortissements

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	Augmentations	Diminutions	Effets de change	Virement de poste à poste	Première application IFRS 16	30.06.2020
Constructions	(3 266)	(1 561)	166	-	-	-	(4 661)
<b>Total amortissements</b>	<b>(3 266)</b>	<b>(1 561)</b>	<b>166</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4 661)</b>

#### Valeurs nettes

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	Augmentations	Diminutions	Effets de change	Virement de poste à poste	Première application IFRS 16	30.06.2020
Constructions	10 922	(1 422)	(497)	-	-	-	9 003
<b>Total valeurs nettes</b>	<b>10 922</b>	<b>(1 422)</b>	<b>(497)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9 003</b>

Les droits d'utilisation des actifs loués portent principalement sur les locaux occupés par le Groupe.



### 5.3 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

#### Valeurs brutes

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	Augmenta- tions	Diminu- tions	Effets de change	Virement de poste à poste	30.06.2020
Terrains	6 020	-	-	-	-	6 020
Constructions	16 284	5	-	-	-	16 289
Autres immobilisations corporelles	50 968	3 360	(39)	-	(33)	54 256
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>73 272</b>	<b>3 365</b>	<b>(39)</b>	<b>-</b>	<b>(33)</b>	<b>76 565</b>

#### Amortissements

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	Augmenta- tions	Diminu- tions	Effets de change	Virement de poste à poste	30.06.2020
Terrains	-	-	-	-	-	-
Constructions	(6 389)	(532)	-	-	33	(6 888)
Autres immobilisations corporelles	(40 975)	(1 320)	39	-	-	(42 256)
<b>Total amortissements</b>	<b>(47 364)</b>	<b>(1 852)</b>	<b>39</b>	<b>-</b>	<b>33</b>	<b>(49 144)</b>

#### Valeurs nettes

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	Augmenta- tions	Diminu- tions	Effets de change	Virement de poste à poste	30.06.2020
Terrains	6 020	-	-	-	-	6 020
Constructions	9 895	(527)	-	-	33	9 401
Autres immobilisations corporelles	9 992	2 040	-	-	(33)	11 999
<b>Total valeurs nettes</b>	<b>25 907</b>	<b>1 513</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>27 420</b>

Au premier semestre 2020, les augmentations concernent principalement les investissements productifs réalisés par Zapf.

Le poste « Autres immobilisations corporelles » correspond essentiellement aux matériels de production de Zapf.

## 5.4 IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles de placements représentent des commerces détenus en vue d'être loués.

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	Augmenta- tions	Diminu- tions	Variation de Juste Valeur	Virement de poste à poste (1)	30.06.2020
Immeubles de placement	22 718	-	-	79	1 297	24 094
<b>Total Immeubles de placement</b>	<b>22 718</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>79</b>	<b>1 297</b>	<b>24 094</b>

(1) Cette variation correspond notamment au transfert de stocks immobiliers vers des immeubles de placement.

## 5.5 TITRES MIS EN EQUIVALENCE

En application des normes IFRS 10, 11 et 12, sont comptabilisés, dans le poste « Titres mis en équivalence », les participations des co-entreprises du groupe BASSAC ainsi que les entreprises associées.

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	Distribution	Résultat	Capital souscrit	Provision	Autres variations	30.06.2020
Titres mis en équivalence des co-entreprises (1)	38 140	(180)	(10 168)	1 810	3 854	425	33 881
Titres mis en équivalence des entreprises associées	3 016	(1 874)	953	-	(497)	9	1 608
<b>Total Titres mis en équivalence</b>	<b>41 157</b>	<b>(2 055)</b>	<b>(9 215)</b>	<b>1 810</b>	<b>3 357</b>	<b>434</b>	<b>35 488</b>
(1) Dont Bayard Holding	34 260	-	(7 486)	-	-	2	26 776
(1) Dont Kwerk	366	-	(2 964)	-	2 598	-	-

La colonne « Provision » correspond aux reclassifications en provisions des situations nettes négatives des entités mises en équivalence.

**Les conséquences économiques de la crise Covid-19 ne représentent pas à la clôture de ces comptes semestriels des indices de potentielle perte de valeur des titres mis en équivalence. Ainsi, le Groupe n'a pas réalisé au 30 juin 2020 de test de dépréciation spécifique.** Les informations financières (en base 100%) consolidées de la société Bayard Holding sont les suivantes :

### Compte de résultat

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2020	30.06.2019
Chiffre d'affaires	169 631	254 155
Coûts des ventes (1)	(156 188)	(234 716)
<b>Marge brute</b>	<b>13 443</b>	<b>19 439</b>
Charges de personnel	(17 221)	(21 049)
Autres charges et produits opérationnels courants	(5 105)	(7 285)
Impôts et taxes	(1 677)	(1 720)
Charges liées aux amortissements	(2 398)	(2 102)
<b>Sous-total Résultat opérationnel courant</b>	<b>(12 958)</b>	<b>(12 717)</b>
Autres charges et produits opérationnels non courants	-	-
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>(12 958)</b>	<b>(12 717)</b>
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	4 029	1 485
<b>Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence</b>	<b>(8 929)</b>	<b>(11 232)</b>
Coût de l'endettement financier brut (2)	(7 271)	(8 253)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	-	-
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>(7 271)</b>	<b>(8 253)</b>
Autres charges financières	4	-
Autres produits financiers	11	4
Résultat financier	(7 256)	(8 249)
<b>Résultat des activités avant impôts</b>	<b>(16 185)</b>	<b>(19 481)</b>
Impôts sur les bénéfices	3 393	4 749
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>(12 792)</b>	<b>(14 732)</b>
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés	(78)	64
<b>Dont Résultat Net Part du Groupe</b>	<b>(12 714)</b>	<b>(14 796)</b>

(1) Dont une charge de (9,6) m€ correspondant à la reprise progressive (selon la méthode de l'avancement) de la réévaluation des stocks effectuée lors de l'acquisition de Maignan (montant initial de la réévaluation de stocks : 53,3m€ - montant résiduel au 30/06/2020 : 8,1 m€) ;

(2) Dont (4,8) m€ correspondant aux charges d'intérêts sur l'emprunt obligataire de 120m€ consenti à Bayard Holding par ses associés Bassac et Aermont.

Pour mémoire, l'acquisition de la société Bayard Holding a été réalisée le 14 novembre 2018.

## Bilan

<b>ACTIF</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<i>en milliers d'euros</i>		
Ecart d'acquisition nets	-	-
Immobilisations incorporelles nettes	1 036	1 036
Droits d'utilisation des actifs loués	15 729	15 623
Immobilisations corporelles nettes	3 427	3 760
Immeubles de placement nets	-	-
Titres mis en équivalence	4 722	9 630
Autres actifs financiers non courants	825	831
Impôts différés actifs	5 082	2 159
<b>Total actifs non courants</b>	<b>30 822</b>	<b>33 040</b>
Stocks et encours	266 134	282 384
Clients et comptes rattachés	49 030	52 793
Créances d'impôts	2 858	6 144
Autres actifs courants	44 235	39 608
Actifs financiers courants	40 895	37 122
Trésorerie et équivalent de trésorerie	91 882	49 623
<b>Total actifs courants</b>	<b>495 034</b>	<b>467 674</b>
<b>Total actif</b>	<b>525 856</b>	<b>500 714</b>

<b>PASSIF</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<i>en milliers d'euros</i>		
Capital	80 001	80 001
Primes liées au capital	3	3
Actions propres	-	-
Réserves et résultats accumulés	(20 843)	(3 003)
Résultat net part du groupe	(12 714)	(17 844)
<b>Capitaux propres part du groupe</b>	<b>46 447</b>	<b>59 156</b>
Part revenant aux intérêts non contrôlés	(75)	(207)
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>	<b>46 371</b>	<b>58 949</b>
Dettes financières non courantes	249 511	223 334
Provisions non courantes	338	292
Impôts différés passifs	-	-
Autres passifs financiers non courants	-	-
<b>Total passifs non courants</b>	<b>249 849</b>	<b>223 626</b>
Dettes financières courantes	70 655	37 866
Provisions courantes	7 394	10 074
Fournisseurs et autres créditeurs	115 127	133 852
Dettes d'impôts	3	115
Autres passifs courants	32 691	32 675
Autres passifs financiers courants	3 766	3 556
<b>Total passifs courants</b>	<b>229 636</b>	<b>218 138</b>
<b>Total passif et capitaux propres</b>	<b>525 856</b>	<b>500 714</b>

## 5.6 AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS ET NON COURANTS

en milliers d'euros	30.06.2020	Part		31.12.2019	Part	
		courante	non courante		courante	non courante
Comptes courants co-promotions et SCI (1)	23 785	23 785	-	23 223	23 223	-
Investissements (2)	12 418	260	12 158	587	587	-
Prêts (3)	80 446	4 324	76 122	76 694	-	76 694
Dépôts et cautionnements versés	704	-	704	681	-	681
Titres disponibles mis à la vente	208	-	208	176	-	176
Autres immobilisations financières	124	-	124	171	-	171
Autres créances financières non courantes	195	-	195	79	-	79
<b>Total autres actifs financiers - nets</b>	<b>117 880</b>	<b>28 369</b>	<b>89 511</b>	<b>101 611</b>	<b>23 810</b>	<b>77 801</b>
(1) Dont co-entreprises	8 379	8 379	-	7 367	7 367	-
(1) Dont entreprises associées	9 595	9 595	-	8 907	8 907	-

- (2) La rubrique « Investissements » correspond à des actifs liquides acquis par la société Bassac au premier semestre 2020 pour un montant de 10 m€. Bassac a choisi l'option d'enregistrer les variations de juste valeur des titres en contrepartie des autres éléments du résultat global (OCI).
- (3) La rubrique « Prêts » est constituée à hauteur de 72 m€ d'un prêt obligataire auprès de Bayard Holding, rémunéré au taux de 8%.

## 5.7 STOCKS ET EN COURS

### 5.7.1 Analyse des stocks et en cours

Les stocks et en-cours de production correspondent essentiellement aux programmes immobiliers en cours de réalisation.

en milliers d'euros	30.06.2020			31.12.2019		
	France	Etranger	Total	France	Etranger	Total
Réserves foncières	6 882	5 654	12 536	6 305	5 885	12 190
Encours de frais financiers stockés	-	3 240	3 240	-	11 595	11 595
Promotions en cours de construction (1)	339 637	296 619	636 256	332 896	332 869	665 765
<b>Valeurs brutes</b>	<b>346 519</b>	<b>305 513</b>	<b>652 032</b>	<b>339 201</b>	<b>350 349</b>	<b>689 550</b>
Pertes de valeur (2)	(11 214)	(2 674)	(13 888)	(9 932)	(2 776)	(12 708)
<b>Valeurs nettes</b>	<b>335 305</b>	<b>302 839</b>	<b>638 144</b>	<b>329 269</b>	<b>347 573</b>	<b>676 842</b>

(1) Dont terrains avec permis de construire et indemnités d'immobilisations versées.

(2) Dont pertes de valeurs sur réserves foncières, à l'Étranger, à hauteur de 2,7 m€ au 30 juin 2020 (2,6 m€ au 31 décembre 2019).

Sur le premier semestre 2020, 1 m€ de frais financiers ont été stockés contre 1,6m€ au premier semestre 2019. En parallèle, la marge brute a été impactée par le déstockage de frais financiers antérieurs à hauteur de (0,7) m€ en juin 2020, contre (5,4) m€ en juin 2019.

### 5.7.2 Détails des stocks Étranger au 30 juin 2020

<i>en milliers d'euros</i>	Espagne	Allemagne	Autres	Total Étranger
Réserves foncières	718	-	4 936	5 654
Encours de frais financiers stockés	3 240	-	-	3 240
Promotions en cours de construction	180 777	115 842	-	296 619
<b>Valeurs brutes</b>	<b>184 735</b>	<b>115 842</b>	<b>4 936</b>	<b>305 513</b>
Pertes de valeur	(318)	(196)	(2 160)	(2 674)
<b>Valeurs nettes</b>	<b>184 417</b>	<b>115 646</b>	<b>2 776</b>	<b>302 839</b>

### 5.7.3 Pertes de valeur sur les stocks

Le détail des mouvements affectant le montant des pertes de valeur sur les stocks est le suivant :

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2020	31.12.2019
<b>Solde à l'ouverture</b>	<b>(12 708)</b>	<b>(11 273)</b>
Dotations de l'exercice	(1 361)	(2 285)
Reprises de l'exercice	669	939
Virements de poste à poste	(589)	(66)
Effets de change	101	(23)
<b>Solde à la clôture</b>	<b>(13 888)</b>	<b>(12 708)</b>

Au 30 juin 2020, les dotations et reprises sur les dépréciations de stocks ont été comptabilisées principalement en France (idem au 31 décembre 2019).

## 5.8 CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2020		31.12.2019			
	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes
Créances clients et comptes rattachés France	89 513	(5)	89 508	70 711	(5)	70 706
Créances clients et comptes rattachés Étranger	37 420	(922)	36 498	17 737	(907)	16 830
<b>Total Clients et comptes rattachés</b>	<b>126 934</b>	<b>(927)</b>	<b>126 007</b>	<b>88 449</b>	<b>(912)</b>	<b>87 537</b>

### 5.8.1 Pertes de valeur sur les créances clients

Le détail des mouvements affectant les pertes de valeur sur le compte « Créances clients et comptes rattachés » est le suivant :

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2020	31.12.2019
<b>Solde à l'ouverture</b>	<b>(912)</b>	<b>(903)</b>
Dotations de l'exercice	(15)	(67)
Reprises de l'exercice	-	58
<b>Solde à la clôture</b>	<b>(927)</b>	<b>(912)</b>

### 5.9 AUTRES ACTIFS COURANTS

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2020			31.12.2019		
	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes
Fournisseurs : avances et acomptes versés	3 676	-	3 676	2 488	-	2 488
Charges constatées d'avance	1 564	-	1 564	1 330	-	1 330
Créances fiscales	20 763	-	20 763	27 649	-	27 649
Autres créances	8 343	(1 792)	6 551	8 398	(1 792)	6 606
<b>Total autres actifs courants</b>	<b>34 347</b>	<b>(1 792)</b>	<b>32 555</b>	<b>39 865</b>	<b>(1 792)</b>	<b>38 073</b>

### 5.10 TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2020	31.12.2019
Investissements court terme	159	141
<b>Equivalents de trésorerie (a)</b>	<b>159</b>	<b>141</b>
<b>Disponibilités (b)</b>	<b>181 760</b>	<b>220 233</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie (a)+(b)</b>	<b>181 919</b>	<b>220 373</b>

Les investissements à court terme représentent essentiellement des SICAV monétaires Euro.

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent des soldes bancaires détenus par certaines filiales (notamment sociétés de programmes en France et à l'étranger) qui ne sont pas librement rapatriables chez la société mère pendant la période de construction du fait d'accords de co-promotion et/ou des dispositions des concours bancaires et garanties consentis. Ces soldes sont néanmoins librement utilisables pour le paiement de toutes les charges des filiales concernées. En fin de programme, les soldes de trésorerie qui représentent alors les fonds propres investis et la marge dégagée redeviennent librement rapatriables. Ces soldes s'élevaient à 22 m€ au 30 juin 2020, sous forme de disponibilités, et 32 m€ au 31 décembre 2019.

Il existe des conventions de trésorerie dans le groupe BASSAC entre la société mère et ses filles détenues à plus de 50%.

Il est rappelé que la trésorerie de clôture indiquée dans le tableau de flux de trésorerie est un montant de trésorerie nette des soldes bancaires créditeurs.



## 6 NOTE D'INFORMATION SUR L'ETAT DE SITUATION FINANCIERE - PASSIF

### 6.1 ELEMENTS RELATIFS AUX CAPITAUX PROPRES

#### 6.1.1 Capital

	30.06.2020		31.12.2019	
	Nombre	Capital social	Nombre	Capital social
<b>Actions émises :</b>				
Entièrement libérées	16 039 755	16 039 755	16 039 755	16 039 755

Le capital de la société BASSAC est composé de 16 039 755 actions d'une valeur nominale de 1 euro.

#### 6.1.2 Nombre d'actions en circulation

	Nombre d'actions	Montant en euros
<b>Au 31.12.2019</b>		
Actions composant le capital	16 039 755	16 039 755
Actions propres et d'autocontrôle	(6 115)	-
<b>Actions en circulation au 31.12.2019</b>	<b>16 039 755</b>	<b>16 039 755</b>
<b>Variation de l'exercice</b>		
	<b>41</b>	<b>-</b>
Augmentation du capital	-	-
Cessions nettes d'actions en autocontrôle	-	-
Annulation actions propres	41	-
<b>Au 30.06.2020</b>		
Actions composant le capital	16 039 755	16 039 755
Actions propres et d'autocontrôle	(6 074)	-
<b>Actions en circulation au 30.06.2020</b>	<b>16 033 681</b>	<b>16 039 755</b>

#### 6.1.3 Dividendes

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2020	31.12.2019
Dividendes versés aux actionnaires de BASSAC	40 080	40 080
<b>Total</b>	<b>40 080</b>	<b>40 080</b>

## 6.1.4 Gestion du capital

La gestion de capital de la Société vise à assurer sa liquidité et à optimiser sa structure financière.

## 6.1.5 Plan d'investissement en actions et assimilés

Le Groupe a mis en place le 25 novembre 2019 un programme d'association d'environ 30 managers au travers de l'attribution gratuite d'actions de préférence (ADP) pouvant à terme donner accès au capital de la Société. Les droits financiers attachés aux ADP dépendent de certains critères de performance de la Société sur la période couvrant les exercices 2019-2023, sous réserve des conditions de présence des bénéficiaires. Les termes et conditions des droits financiers des ADP sont décrits dans la 19ème résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2019 disponible sur le site internet de la Société, ainsi que dans l'article 10 des statuts de la Société tel qu'amendé suite à l'AG précitée. L'attribution des actions sera définitive aux termes d'une période d'un an, soit le 25 novembre 2020. La juste valeur du plan en 2019 ressort à 1,8 m€.

Sur le premier semestre 2020, les droits acquis sont constatés en charges de personnel pour un montant de (0,9) m€, représentant le prorata temporis de la période d'acquisition, en contrepartie des capitaux propres.

## 6.2 PROVISIONS

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	Dotations	Provisions consommées	Provisions excédentaires ou devenues sans objet	Autres mouvements	30.06.2020
<b>Provisions pour risques</b>	<b>20 436</b>	<b>3 969</b>	<b>(1 892)</b>	<b>(288)</b>	<b>3 188</b>	<b>25 413</b>
dont provision pour garantie	<b>6 112</b>	2 084	(1 581)	(288)	-	<b>6 327</b>
France	595	-	-	-	-	595
Allemagne	5 517	2 084	(1 581)	(288)	-	5 732
dont provision pour litiges clients	<b>1 048</b>	1 757	-	-	-	<b>2 805</b>
France	-	1 707	-	-	-	1 707
Allemagne	123	-	-	-	-	123
Espagne	925	50	-	-	-	975
dont provision pour litiges fournisseur	<b>119</b>	125	(94)	-	-	<b>150</b>
Allemagne	119	125	(94)	-	-	150
dont provision autres risques	<b>13 157</b>	3	(217)	-	3 188	<b>16 131</b>
France	12 423	-	(217)	-	3 188	15 394
Allemagne	734	3	-	-	-	737
<b>Provisions pour charges</b>	<b>3 181</b>	<b>507</b>	<b>(110)</b>	<b>(144)</b>	<b>(570)</b>	<b>2 864</b>
dont charges service clients	<b>946</b>	218	-	-	-	<b>1 164</b>
Espagne	946	218	-	-	-	1 164
dont charges de restructuration	<b>379</b>	42	-	-	-	<b>421</b>
Allemagne	379	42	-	-	-	421
dont autres charges	<b>1 856</b>	247	(110)	(144)	(570)	<b>1 279</b>
France	1 339	-	(103)	(144)	(570)	522
Allemagne	510	241	-	-	-	751
Autres	7	6	(7)	-	(0)	6
<b>Total</b>	<b>23 617</b>	<b>4 476</b>	<b>(2 002)</b>	<b>(432)</b>	<b>2 618</b>	<b>28 277</b>
dont : résultat opérationnel	<b>23 460</b>	4 476	(2 001)	(432)	2 618	<b>28 121</b>
résultat financier	<b>157</b>	-	(1)	-	-	<b>156</b>

La colonne « autres mouvements » correspond principalement à des reclassifications effectuées entre les comptes de provisions et les titres mis en équivalence.

### 6.3 AVANTAGES DU PERSONNEL

Les pays concernés sont la France et l'Allemagne. Il n'y a pas d'engagement sur les retraites en Espagne.

Le groupe BASSAC comptabilise des engagements long terme au titre des médailles du travail et jubilés. Le groupe BASSAC n'a pas de couverture financière (actifs financiers) sur les engagements retraite.

Les taux d'actualisation sont déterminés par référence au taux de rendement des obligations émises par les entreprises de notation AA (taux Iboxx 10 ans) de même maturité que les engagements.

Les principales hypothèses actuarielles (Indemnités de fin de carrière pour la France et les retraites pour l'Allemagne) retenues au 30 juin 2020 sont les suivantes :

30-juin-20	France	Allemagne Garages	Allemagne Promotion
Taux d'actualisation	0,80%	1,05%	0,75%
Table de mortalité	INSEE F 2011 - 2013	Heubeck-Richttafeln 2018 G	ubeck-Richttafeln 2018 G
Départs à la retraite	A l'initiative des salariés	RVAGAnpg 2007	RVAGAnpg 2007
Age de départ à la retraite	65 ans	63 ans	63 ans
Taux de projection des salaires	Entre 3,5% et 1% jusqu'à 60 ans et plus	1,50%	2,50%
Taux de charges sociales	44,40%	20,00%	20,00%
Turn over	Entre 11% et 1% jusqu'à 54 ans puis 0%	n.a.	n.a.

Les principales hypothèses actuarielles (Indemnités de fin de carrière pour la France et les retraites pour l'Allemagne) retenues au 30 juin 2019 étaient les suivantes :

30-juin-19	France	Allemagne Garages	Allemagne Promotion
Taux d'actualisation	0,90%	2,25%	1,45%
Table de mortalité	INSEE F 2011 - 2013	Richttafeln 2005 G	Richttafeln 2005 G
Départs à la retraite	A l'initiative des salariés	RVAGAnpg 2007	RVAGAnpg 2007
Age de départ à la retraite	65 ans	63 ans	63 ans
Taux de projection des salaires	Entre 3,5% et 1% jusqu'à 60 ans et plus	2,00%	2,50%
Taux de charges sociales	45,20%	20,00%	20,00%
Turn over	Entre 30% et 3% jusqu'à 54 ans puis 0%	n.a.	n.a.

Au 30 juin 2020, les engagements sur les retraites varient de la manière suivante :

en milliers d'euros	31.12.2019	Coûts des services rendus au cours de l'exercice	Coût financier de l'exercice	Prestations versées	Pertes (gains) actuariels générés au cours de l'exercice au titre de l'obligation	Autres	30.06.2020
France	3 143	124	15	(28)	(36)	(812)	2 406
Allemagne	2 274	42	-	-	-	-	2 316
<b>Total</b>	<b>5 417</b>	<b>166</b>	<b>15</b>	<b>(28)</b>	<b>(36)</b>	<b>(812)</b>	<b>4 722</b>

## 6.4 DETTES FINANCIERES

### 6.4.1 Dettes financières non courantes, courantes et endettement

en milliers d'euros	30.06.2020			31.12.2019		
	Non courant	Courant	Total	Non courant	Courant	Total
Crédit corporate syndiqué (1)	-	125 000	125 000	-	110 000	110 000
Autres emprunts auprès des établissements de crédit (2)	119 344	58 700	178 044	83 244	101 529	184 773
Emprunt obligataire	-	-	-	-	-	-
Autres emprunts et dettes assimilées (3)	5 187	2 077	7 264	2 708	2 351	5 059
Dettes de loyers	5 801	3 114	8 915	7 796	3 228	11 024
Instruments financiers	129	-	129	120	-	120
<b>Total Endettement brut</b>	<b>130 461</b>	<b>188 890</b>	<b>319 352</b>	<b>93 868</b>	<b>217 106</b>	<b>310 976</b>

(1) Le 31 juillet 2019, la Société a signé un contrat de crédit corporate syndiqué d'un montant de 275 millions d'euros et d'une maturité de 5 ans. Ce crédit a pour objet principal le refinancement de l'ensemble des crédits d'opération (voir définition au point (2) ci-dessous) utilisés jusqu'à présent en France. Il a été souscrit auprès d'un pool d'établissements bancaires de 1er rang : BNP Paribas, Société Centrale pour le Financement de l'Immobilier (SOCFIM), Banque Palatine, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank (CACIB), Crédit Agricole de l'Ile de France (CADIF), Banque Européenne du Crédit Mutuel (BECM), Société Générale et Arkea.

Durée du crédit : 5 ans

Date d'échéance finale : 31 juillet 2024

Crédit structuré en deux tranches :

Tranche A :

- Objet : financement des opérations de promotion immobilière en France
- Montant maximum : 175m€, mobilisable sous forme d'avances en mode « revolving » pour des durées de 1, 3 ou 6 mois.
- Intérêts : Euribor (flooré à zéro) + 170bps / commission de non-utilisation
- Tirage au 30/06/2020 : 125 m€

Tranche B :

- Objet : autres usages corporate
- Montant maximum : 100m€, amortissable.
- Intérêts : Euribor (flooré à zéro) + 200bps / commission de non-utilisation
- La Société a renoncé à la tranche B du crédit au cours du premier semestre 2020.

(2) Jusqu'à la mise en place du crédit corporate syndiqué évoquée au point précédent, chaque programme de promotion immobilière était financé par un crédit d'opération spécifique, à encours variable (autorisation de découvert évoluant selon les encaissements et décaissements quotidiens), à taux variable (principalement Euribor 3 mois plus une marge) et d'une date d'échéance alignée sur la durée de vente/construction dudit programme. Depuis la mise en place du crédit corporate syndiqué, les crédits d'opération spécifiques ne concernent plus que les opérations réalisées en co-promotion en France, ainsi que les opérations de promotion immobilière réalisées par les filiales allemande et espagnole. Compte tenu du grand nombre de programmes, il n'est pas possible de fournir le détail des modalités de toutes ces lignes de crédit.

(3) Ces sommes incluent les apports promoteurs pour un montant de 2 m€ exclusivement en France contre 1,5 m€ au 31 décembre 2019.

## 6.4.2 Variation de l'endettement brut

### Au 30 juin 2020

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	Encaissement/ Décaissements	Variation de périmètre	Variation des justes valeurs	Première application IFRS 16	Autres variations	30.06.2020
Crédit corporate syndiqué	110 000	15 000	-	-	-	-	125 000
Autres emprunts auprès des établissements de crédit	184 773	(6 927)	-	-	-	198	178 044
Emprunt obligataire	-	-	-	-	-	-	-
Autres emprunts et dettes assimilées	5 059	(74)	-	-	-	2 279	7 264
Dettes de loyers	11 024	(1 796)	-	-	-	(313)	8 915
Instruments financiers	120	-	-	9	-	-	129
<b>Total Endettement brut</b>	<b>310 975</b>	<b>6 203</b>	<b>-</b>	<b>9</b>	<b>-</b>	<b>2 164</b>	<b>319 351</b>

### Au 31 décembre 2019

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2018	Encaissement/ Décaissements	Variation de périmètre	Variation des justes valeurs	Première application IFRS 16	Autres variations	31.12.2019
Crédit corporate syndiqué	-	110 000	-	-	-	-	110 000
Autres emprunts auprès des établissements de crédit	295 153	(113 692)	3 312	-	-	-	184 773
Emprunt obligataire	29 937	(30 000)	-	-	-	63	-
Autres emprunts et dettes assimilées	2 206	(2 050)	-	-	-	4 902	5 058
Dettes de loyers	-	(3 164)	-	-	14 188	-	11 024
Instruments financiers	96	-	-	24	-	-	120
<b>Total Endettement brut</b>	<b>327 392</b>	<b>(38 906)</b>	<b>3 312</b>	<b>24</b>	<b>14 188</b>	<b>4 965</b>	<b>310 975</b>

## 6.4.3 Détail par échéance des dettes financières non courantes

### Au 30 juin 2020

<i>en milliers d'euros</i>	Non courant	> 1an et ≤ 3ans	> 3ans et ≤ 5ans	> 5 ans
Crédit corporate syndiqué	-	-	-	-
Autres emprunts auprès des établissements de crédit	119 344	103 665	-	15 679
Emprunt obligataire	-	-	-	-
Autres emprunts et dettes assimilées	5 187	4 385	802	-
Dettes de loyers	5 801	5 025	343	433
Instruments financiers	129	-	-	129
<b>Total Endettement brut</b>	<b>130 461</b>	<b>113 075</b>	<b>1 145</b>	<b>16 241</b>

### Au 31 décembre 2019

<i>en milliers d'euros</i>	Non courant	> 1an et ≤ 3ans	> 3ans et ≤ 5ans	> 5 ans
Crédit corporate syndiqué	-	-	-	-
Autres emprunts auprès des établissements de crédit	83 244	64 640	4 200	14 404
Emprunt obligataire	-	-	-	-
Autres emprunts et dettes assimilées	2 708	2 708	-	-
Dettes de loyers	7 796	7 211	429	156
Instruments financiers	120	-	-	120
<b>Total Endettement brut</b>	<b>93 868</b>	<b>74 559</b>	<b>4 629</b>	<b>14 680</b>

#### 6.4.4 Utilisation des lignes de crédit souscrites auprès des établissements de crédit

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2020	31.12.2019	Échéance crédits
Crédit corporate syndiqué	175 000	275 000	(1)
Crédits sur opérations de promotion	416 472	386 006	(2)
<b>Total lignes de crédit autorisées</b>	<b>591 472</b>	<b>661 006</b>	
<b>Montant utilisé - emprunts sur établissements de crédit</b>	<b>303 044</b>	<b>294 773</b>	

(1) Outre les caractéristiques visées au point 6.4.1 ci-dessus, le crédit corporate syndiqué présente les principales garanties et clauses d'exigibilité anticipées suivantes :

- Rating : non (pas de rating requis)
- Cautionnement solidaire de Bassac en faveur de sa filiale Les Nouveaux Constructeurs
- Maintien de l'emprunt à son rang (« negative pledge »)
- Clause de changement de contrôle
- Clause de défaut croisé (« cross default »)
- Encadrement de la croissance externe et/ou des acquisitions de réserve foncière et lancement d'opérations d'immobilier d'entreprise « en blanc » (sans pré-commercialisation)
- Engagement d'information périodique
- Respect de ratios financiers suivants :
  - Levier : Dette Financière Nette consolidée / EBITDA consolidé < 3 (jusqu'au 30 juin 2022), puis < 2,5 (à partir du 30 juin 2022)
  - Gearing net : Dette Financière Nette consolidée / Fonds propres consolidés < 1
  - Gearing brut : Dette Financière de la Société / Fonds propres de la Société < 2

Au 30 juin 2020, ces trois ratios financiers sont respectés.

(2) Les crédits d'opération ont en général les caractéristiques et garanties suivantes :

- Devise : Euro
- Durée : durée prévisionnelle du programme - généralement 2 ans à partir de l'achat du terrain
- La totalité de la dette est contractée à taux variable.
- Indicateurs opérationnels satisfaisants à la mise en place du crédit (permis de construire purgé, pré-commercialisation suffisante, maîtrise des coûts de construction...)
- Garanties généralement mises en place :
  - o Garantie de non cession de parts de SCI
  - o Promesse d'affectation hypothécaire ou affectation hypothécaire
  - o Nantissement des créances
  - o Garantie financière d'achèvement émise par les banques en faveur des acquéreurs.

## 6.5 AUTRES PASSIFS COURANTS

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2020	31.12.2019
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	113	154
Passifs de contrat (1)	66 335	110 659
Dettes sociales	13 655	15 844
Dettes fiscales	15 834	20 816
Autres dettes d'exploitation	15 621	15 000
<b>Total autres passifs courants</b>	<b>111 558</b>	<b>162 473</b>

(1) Concerne les contrats de construction et VEFA.

## 6.6 AUTRES PASSIFS FINANCIERS COURANTS

Ils concernent des comptes courants créditeurs (SCI) pour un montant de 3,2m€ au 30 juin 2020 contre 5,5m€ au 31 décembre 2019.

## 6.7 VENTILATION DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS PAR CATEGORIE

**Au 30 juin 2020**

En milliers d'euros	Catégorie d'instruments				Hiérarchie des Justes Valeurs				
	Prêts et créances	Juste valeur par résultat	Juste valeur en contrepartie des autres éléments du résultat global	Dettes au coût amorti	Valeur au bilan	Juste valeur	Juste valeur de Niveau 1 (1)	Juste valeur de Niveau 2 (1)	Juste valeur de Niveau 3 (1)
<b>Actifs</b>									
<b>Actifs non courants</b>									
Actifs financiers non courants	77 353	-	12 158	-	89 511	89 511	12 158	-	77 353
<b>Actifs courants</b>									
Clients et autres débiteurs	126 007	-	-	-	126 007	126 007	-	-	126 007
Actifs financiers courants	28 369	-	-	-	28 369	28 369	-	-	28 369
Trésorerie et équivalents	181 760	159	-	-	181 919	181 919	159	-	181 760
<b>Passifs</b>									
<b>Passifs non courants</b>									
Emprunts et dettes financières non courants	-	-	-	130 332	130 332	130 332	-	-	130 332
Instruments financiers	-	129	-	-	129	129	-	129	-
Autres passifs financiers non courants	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Passifs courants</b>									
Emprunts, dettes financières et concours bancaires	-	-	-	188 890	188 890	188 890	-	-	188 890
Autres passifs financiers courants	-	-	-	3 249	3 249	3 249	-	-	3 249
Instruments financiers	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fournisseurs et autres créditeurs	-	-	-	175 005	175 005	175 005	-	-	175 005
Autres passifs financiers courants	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(1) Niveau 1 : prix cotés sur un marché actif

Niveau 2 : évaluation basée sur des données observables sur le marché

Niveau 3 : évaluation basée sur des données non observables sur le marché

**Au 31 décembre 2019**

En milliers d'euros	Catégorie d'instruments				Hiérarchie des Justes Valeurs				
	Prêts et créances	Juste valeur par résultat	Juste valeur en contrepartie des autres éléments du résultat global	Dettes au coût amorti	Valeur au bilan	Juste valeur	Juste valeur de Niveau 1 (1)	Juste valeur de Niveau 2 (1)	Juste valeur de Niveau 3 (1)
<b>Actifs</b>									
<b>Actifs non courants</b>									
Actifs financiers non courants	77 801	-	-	-	77 801	77 801	-	-	77 801
<b>Actifs courants</b>									
Clients et autres débiteurs	87 537	-	-	-	87 537	87 537	-	-	87 537
Actifs financiers courants	23 810	-	-	-	23 810	23 810	-	-	23 810
Trésorerie et équivalents	220 233	141	-	-	220 373	220 373	141	-	220 233
<b>Passifs</b>									
<b>Passifs non courants</b>									
Emprunts et dettes financières non courants	-	-	-	93 748	93 748	93 748	-	-	93 748
Instruments financiers	-	120	-	-	120	120	-	120	-
Autres passifs financiers non courants	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Passifs courants</b>									
Emprunts, dettes financières et concours bancaires	-	-	-	217 106	217 106	217 106	-	-	217 106
Autres passifs financiers courants	-	-	-	5 521	5 521	5 521	-	-	5 521
Instruments financiers	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fournisseurs et autres créditeurs	-	-	-	159 190	159 190	159 190	-	-	159 190
Autres passifs financiers courants	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(1) Niveau 1 : prix cotés sur un marché actif

Niveau 2 : évaluation basée sur des données observables sur le marché

Niveau 3 : évaluation basée sur des données non observables sur le marché



## 7 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

### 7.1 RISQUES DE MARCHE

#### 7.1.1 Risques de liquidité

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

Au 30 juin 2020, le Groupe dispose d'une trésorerie et équivalents de trésorerie s'élevant à 182 m€ (comme détaillé dans la note 5.10).

À partir de 2019, le Groupe finance principalement la réalisation de ses programmes de promotion immobilière en France au moyen d'un crédit corporate syndiqué (cf. note 6.4), mobilisable selon un mécanisme « revolving ».

Pour les co-promotions et filiales étrangères, le Groupe finance ses programmes au moyen de crédits d'opérations dont les modalités sont adaptées à la nature de son activité.

Au 30 juin 2020, l'encours d'emprunt s'établit à 319,4 m€ et se répartit dans les différents pays où le Groupe est présent (cf. note 3.1.1). L'endettement non courant de 130,5 m€ se situe principalement dans la fourchette de maturité 1an-3ans.

Jusqu'à la mise en place de son crédit corporate syndiqué (31 juillet 2019), la Société a pu être amenée à conférer des garanties aux partenaires financiers de ses filiales étrangères. Au 30 juin 2020, ce type de garantie a été accordé aux partenaires financiers de Premier España à hauteur de 9 m€ et des filiales allemandes à hauteur de 14 m€.

Les conditions du crédit corporate syndiqué sont décrites aux points 6.4.1/4 ci-avant. Au 30 juin 2020, l'ensemble des ratios financiers (covenants) et autres engagements applicables sont respectés.

Pour ce qui concerne les autres crédits bancaires, notamment les crédits d'opérations, les conventions de prêt imposent diverses obligations aux sociétés emprunteuses, relatives notamment aux conditions de déroulement de chaque opération financée. Ces conventions de prêt comportent des clauses d'exigibilité anticipée, détaillées au (2) du point 6.4.4 ci-avant, s'appliquant essentiellement en cas de non-respect par la société emprunteuse des engagements souscrits dans lesdites conventions et/ou en cas de cessions d'actifs ou de changement de contrôle.

#### 7.1.2 Risque de taux

<i>en millions d'euros</i>	30.06.2020	31.12.2019
Emprunt supérieur à cinq ans	16,2	14,7
Emprunt de un à cinq ans	114,2	79,2
Emprunt à moins d'un an	188,9	217,1
<b>Total dettes financières</b>	<b>319,4</b>	<b>311,0</b>

La quasi-totalité de l'endettement du Groupe est à taux variable.

Au 30 juin 2020, le Groupe se trouve en situation d'endettement net de 135,5 m€. De ce fait, sur la base de la dette nette à taux variable du Groupe au 30 juin 2020, une hausse de 1% des taux d'intérêts sur une année pleine aurait un impact sur le résultat annuel de l'ordre de 1m€.

Au 30 juin 2020, BASSAC détient deux swap de taux d'un montant global de 1,8 m€. Ceux-ci arrivent à

échéance le 15 octobre 2025 pour le premier et le 26 juin 2030 pour le second.

### 7.1.3 Risque de change

L'activité du Groupe en dehors de la zone euro est limitée à la Pologne, où elle n'est pas significative.

Aussi, au cours du premier semestre 2020, la société Bassac a acquis des actifs liquides pour un montant de 10 m€ (cf. note 5.6). Ces actifs sont libellés en dollars.

Le Groupe n'est donc pas exposé de manière significative au risque de taux de change.

### 7.1.4 Risque de crédit

Au 30 juin 2020, le Groupe détenait 126m€ de créances clients, essentiellement liées à son activité principale de promotion immobilière (voir note 5.8). Compte tenu des modalités de vente de biens immobiliers, qui sont essentiellement réalisées par le truchement d'actes notariés, le Groupe estime le risque de défaut de paiement de la part de ses clients limité. En cas de non-paiement complet du prix d'un bien immobilier, le Groupe a la possibilité de faire constater la nullité de la vente et de recouvrer la propriété de l'actif vendu.

### 7.1.5 Risque sur actions

Le 2 juillet 2018, le Groupe a confié la mise en œuvre d'un contrat de liquidité à la société de PORTZAMPARC – GROUPE BNP PARIBAS, qui porte sur 5.339 actions d'autocontrôle au 30 juin 2020.

Par ailleurs, l'autocontrôle total du Groupe a diminué pour passer de 6.120 actions au 31 décembre 2019 à 5.339 actions au 30 juin 2020, soit 0,03 % de son capital.

Aussi, au cours du premier semestre 2020, la société Bassac a acquis des actifs liquides pour un montant de 10 m€ (cf. note 5.6).

En conséquence, le Groupe est faiblement exposé au « risque sur actions ».

## 7.2 EFFECTIF

	30.06.2020	31.12.2019
France	283	282
Espagne	46	47
Allemagne Promotion	21	22
Allemagne Garages	463	447
Pologne	1	1
<b>Total</b>	<b>814</b>	<b>799</b>

## 7.3 ENGAGEMENTS HORS BILAN

### 7.3.1 Engagements reçus

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2020	31.12.2019
Avals et garanties reçus	8 307	8 361
<b>Total engagements reçus</b>	<b>8 307</b>	<b>8 361</b>

### 7.3.2 Engagements donnés

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2020	31.12.2019
Avals et garanties donnés dans le cadre du financement ou du déroulement des opérations réalisées par les filiales de construction-vente (1)	49 300	49 300
Autres avals et garanties donnés (2)	181 930	194 742
Indemnités d'immobilisation (3)	20 347	13 365
Loyers non échus (4)	1 248	1 248
Engagements illimités en qualité d'associé de SNC (5)	461	461
<b>Total engagements donnés</b>	<b>253 286</b>	<b>259 116</b>

(1) Les avals et garanties donnés dans le cadre du financement des opérations réalisées par les filiales de construction-vente correspondent habituellement à des cautions ou sûretés au profit d'établissements bancaires qui financent les opérations immobilières, leur garantissant le remboursement des prêts en cas de défaillance des filiales du groupe emprunteuses (lorsqu'elles ne sont pas consolidées en intégration globale).

(2) Les autres avals et garanties correspondent à des contre-garanties d'établissements bancaires ayant délivré des cautions de paiement du dépôt de garantie dû au titre de baux, à des cautions fiscales, à des cautions émises en faveur de propriétaires fonciers ou d'aménageurs pour garantir l'exécution de certains travaux, et à la contre-garantie d'assureurs-crédits. En particulier, ce poste inclut un montant de 37 m€ au titre de contre-garanties consenties par BASSAC en faveur des banques de sa filiale KWERK, soit au titre de crédits consentis à cette dernière, soit au titre de cautions émises en faveur des bailleurs des immeubles où sont installés ses centres.

Ce poste inclut également et surtout des cautions émises par BASSAC en 2017 pour un montant total de 129m€, en faveur d'une vingtaine de propriétaires fonciers allemands, pour garantir l'achat de leurs terrains lorsque toutes les conditions suspensives, dont l'obtention des droits à bâtir pour une opération de grande ampleur au nord de Munich, seront remplies. Il est estimé que, compte tenu des conditions suspensives restant à lever, l'achat de ces fonciers ne devrait pas intervenir avant l'année 2022. L'engagement pris par BASSAC porte sur 100% du prix des fonciers, mais cette opération doit être réalisée avec un partenaire externe déjà identifié, dans le cadre d'une association à 50/50. Il est précisé que le partenaire externe a également dû délivrer la même garantie totale que BASSAC.

(3) Les engagements souscrits au titre des indemnités d'immobilisation concernent des indemnités qui pourraient être dues au titre de promesses unilatérales de vente au cas où la société du groupe concernée ne voudrait pas acquérir le terrain alors même que les conditions suspensives seraient réalisées. En générale, les indemnités d'immobilisation représentent entre 5% et 10% du prix des terrains sous promesse. Le paiement de ces indemnités est, pendant la durée de la promesse de vente, garanti par la remise au vendeur du terrain d'une caution bancaire.

- (4) Les loyers non échus correspondent aux contrats de location non retraités portant sur des actifs de faible valeur et/ou d'une durée inférieure à un an.
- (5) Engagements illimités en qualité d'associé de SNC, ces montants correspondent au total des passifs externes comptabilisés dans les bilans des sociétés en nom collectif du groupe développant des opérations immobilières ; les associés de SNC étant indéfiniment et solidairement responsables des dettes.

### 7.3.3 Engagements réciproques

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2020	31.12.2019
Promesses de vente synallagmatiques	72 289	68 242
<b>Total engagements réciproques</b>	<b>72 289</b>	<b>68 242</b>

Pour assurer la maîtrise foncière des futures opérations de promotion, le groupe peut signer des promesses synallagmatiques avec les propriétaires de terrains. Dans ce type de promesse, le propriétaire s'engage à vendre son terrain et le groupe s'engage à l'acheter si les conditions suspensives sont levées. Le montant de l'engagement représente le prix des terrains sous promesses synallagmatiques, sans préjuger de la réalisation ou non des conditions suspensives.

### 7.3.4 Autres informations

Dans le cadre du financement des opérations réalisées par des filiales, tant en France qu'à l'étranger, BASSAC ainsi que LNC peuvent être amenées à subordonner le remboursement de tout ou partie des créances en compte-courant ou des créances au titre de prêts qu'elles détiennent contre ces filiales, au remboursement préalable des créances des établissements financiers. De même, elles peuvent être amenées à fournir des lettres dites « de confort » aux termes desquelles elles confirment leur intention de conserver leur participation dans ces filiales et leur assurance que ces filiales seront en mesure de rembourser les crédits qu'elles auront souscrits, ainsi que de maintenir la convention de trésorerie conclue avec ces filiales.

Dans le cadre d'acquisition de terrains destinés au développement des opérations immobilières, le groupe peut être amené à convenir avec les vendeurs de terrains de compléments de prix dépendant de l'avènement de certaines conditions.

Dans le cadre des marchés qu'elles signent avec les entreprises de construction, les sociétés d'opération en France reçoivent les cautions bancaires garantissant le paiement d'un pourcentage contractuel du montant du marché affecté à la levée des réserves dont sont redevables les entreprises.

Dans le cadre de l'acquisition conjointe de Marignan via la société Bayard Holding détenue à 60% par BASSAC et 40% par le fonds Aermont, BASSAC et Aermont ont conclu un pacte d'actionnaires en date du 14 novembre 2018. Ce pacte définit les modalités de fonctionnement et de gouvernance de Bayard Holding et de Marignan, dans laquelle l'unanimité des associés est requise pour toute une série de décisions importantes. Il prévoit également les droits et obligations des parties en cas d'opérations susceptibles de modifier, directement et indirectement, la répartition du capital de Bayard Holding (dont droit de sortie conjointe, obligation de sortie conjointe, droite de première offre). Enfin, il prévoit les conditions auxquelles la participation d'Aermont pourrait être acquise par BASSAC (dont option d'achat, option de vente).

## 7.4 PARTIES LIEES

Les tableaux ci-dessous présentent la rémunération des personnes, qui sont à la clôture ou qui ont été durant le premier semestre 2020, membres des organes de direction et d'administration du Groupe.

en euros	Salaires bruts (1)		Jetons de présence	Honoraires et frais	Avantages en nature	Total rémunération
	Fixe	Variable				
Mandataires sociaux						
Directoire	130 843	- 11 612	-	-	-	119 231
Conseil de surveillance	-	-	34 500	16 695	-	51 195
Conseil d'administration	315 759	252 046	10 000	2 835	2 739	583 379
<b>TOTAL</b>	<b>446 602</b>	<b>240 434</b>	<b>44 500</b>	<b>19 530</b>	<b>2 739</b>	<b>753 805</b>

(1) perçus directement ou indirectement via Premier Investissement

### 7.4.1 Parties liées avec Premier Investissement (société mère)

en milliers d'euros	30.06.2020	31.12.2019
Contrat de prestation de services	-	(9)
Convention de management	-	258
Montant des transactions nettes (1)	30 280	30 280
<b>Total</b>	<b>30 280</b>	<b>30 529</b>

(1) Dividendes versés à la société mère

La société BASSAC est détenue par un concert formé de la société Premier Investissement, la société Magellan, et les membres de la famille d'Olivier Mitterrand, qui détient 83,6% au 30 juin 2020. La société Premier Investissement est contrôlée par Moïse Mitterrand.

Aucune autre entité n'exerce d'influence notable sur le Groupe

### 7.4.2 Parties liées avec autres dirigeants

en milliers d'euros	30.06.2020	31.12.2019
Placement de trésorerie	(254)	(254)
<b>Total</b>	<b>(254)</b>	<b>(254)</b>

### 7.4.3 Parties liées avec les SCI non consolidées et SCI en co-promotion

en milliers d'euros	Notes	30.06.2020	31.12.2019
Créances associées	5.6	23 785	23 223
Dettes associées	6.6	(3 249)	(5 521)
<b>Total</b>		<b>20 536</b>	<b>17 702</b>

Les créances et dettes associées correspondent aux montants des comptes courant actif et passif avec les SCI non consolidées et les SCI en co-promotion (pour le passif seulement les SCI non consolidées).

## 7.5 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

-