

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

BOULOGNE-BILLANCOURT, VENDREDI 29 JANVIER 2021 - La société Bassac communique aujourd'hui son rapport d'activité 2020.

BASSAC - Rapport d'activité 2020

Principaux indicateurs - En millions d'euros	31-12-2020	31-12-2019	Variation
Chiffre d'affaires (HT)	986	976	+1%
Réservations (TTC)	873	1 167	-25%
Carnet de commandes (HT)	1 303	1 433	-9%
Portefeuille foncier (HT)	4 775	4 636	+3%

Grâce à une performance remarquable de ses équipes, **Bassac** publie un chiffre d'affaires annuel 2020 en légère hausse par rapport à 2019, plus élevé qu'anticipé lors de la publication des résultats du premier semestre 2020.

Les impacts de la crise Covid-19 sont contrastés selon les zones géographiques d'activité :

En **France**, les deux périodes de confinement n'ont pas eu les mêmes impacts sur l'activité **Les Nouveaux Constructeurs** :

- Les chantiers ont été fermés pendant un mois et demi lors de la première période de confinement (17 mars - 11 mai). Ils ont en revanche pu suivre leur cours lors de la seconde période de confinement (30 octobre - 15 décembre) ;
- Les bureaux de vente ont, quant à eux, été fermés lors des deux périodes de confinement, impactant négativement le niveau des ventes du printemps. Les progrès accomplis dans la digitalisation des réservations ont permis d'atténuer l'impact de la fermeture des bureaux de vente lors du second confinement.

Ces mesures de prévention sanitaire, ajoutées au report des élections municipales et aux changements d'équipes municipales ont eu pour effet d'allonger les délais d'obtention des autorisations administratives et ainsi de décaler les lancements commerciaux et les acquisitions foncières prévues lors de l'année 2020.

La demande finale étant perçue comme saine, la décision a été prise de ne pas compenser la baisse des réservations par des ventes en bloc, à l'effet dilutif sur les marges de la société.

Par ailleurs, dans un contexte d'offre de logements en baisse et de prix de vente stables ou en hausse, les coûts des fonciers demeurent élevés. Une légère baisse des coûts de construction a en revanche été observée au cours de l'exercice 2020.

En **Espagne**, la fermeture de 15 jours des chantiers lors du premier semestre a entraîné quelques décalages de livraisons initialement prévues au quatrième trimestre 2020. Les perspectives restent favorables grâce à un carnet de commandes représentant 29 mois d'activité.

En **Allemagne**, pour ce qui concerne l'activité de promotion immobilière de **Concept Bau**, les chantiers sont restés ouverts pendant l'exercice et les rythmes commerciaux sont satisfaisants. La hausse du carnet de commandes permet de conserver une visibilité correcte de l'activité. Les activités industrielles de fabrication de garages de **Zapf** ont été modérément affectées par les effets de la crise sanitaire.

CHIFFRE D'AFFAIRES

Pour l'activité de **promotion immobilière**, il correspond, en France et en Allemagne (depuis le 1^{er} janvier 2020 en Allemagne), au montant total des ventes signées par-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.

En 2020, le chiffre d'affaires consolidé de Bassac s'établit à 986 millions d'euros, en hausse de 1% par rapport à 2019, et se décompose comme suit :

En millions d'euros (HT)	2020	2019	Variation
Résidentiel - France - <i>Les Nouveaux Constructeurs</i>	665	647	3%
Résidentiel - Espagne - <i>Premier</i>	128	113	13%
Résidentiel - Allemagne - <i>Concept Bau (*)</i>	53	94	-43%
RESIDENTIEL	846	854	-1%
IMMOBILIER D'ENTREPRISE - <i>Les Nouveaux Constructeurs</i>	33	23	42%
GARAGES PREFABRIQUES - <i>ZAPF</i>	107	98	9%
TOTAL	986	976	1%

(*) à partir du 1^{er} 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 **Les Nouveaux Constructeurs** en 2020 s'établit à 665 millions d'euros, en progression de 3% par rapport à 2019, principalement grâce à une légère hausse de la production technique sur l'année. Après un premier semestre 2020 en retrait par rapport au premier semestre 2019, cette progression est due à un rattrapage au second semestre du retard de production technique et d'avancement commercial (nombre de signatures d'actes notariés).

En **Espagne**, le chiffre d'affaires - qui y est reconnu à la livraison - s'inscrit à 128 millions d'euros, contre 113 millions d'euros en 2019. Ce chiffre d'affaires correspond à la livraison de 497 logements en 2020, contre 480 l'année précédente.

En **Allemagne**, le chiffre d'affaires de **Concept Bau** s'établit à 53 millions d'euros en 2020, contre 94 millions d'euros en 2019. À partir du 1^{er} 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 33 millions d'euros, représentant l'avancement de différents chantiers en région parisienne et à Bordeaux.

Le chiffre d'affaires de **Zapf** s'élève à 107 millions d'euros, en progression de 9% par rapport aux 98 millions d'euros de 2019. Au cours de l'année 2020, Zapf a livré près de 16 000 garages contre 15 700 l'an dernier.

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.

Le montant total des réservations s'élève à 873 millions d'euros TTC en 2020, en diminution de 25% par rapport à 2019. Au cours de l'exercice, les réservations résidentielles ont porté sur 3 165 appartements et maisons, contre 4 323 en 2019, soit -27% en volume.

MONTANT DES RÉSERVATIONS DE LOGEMENTS

En millions d'euros TTC	2020	2019	Variation
Résidentiel - France - <i>Les Nouveaux Constructeurs</i>	674	906	-26%
<i>Dont particuliers</i>	587	791	-26%
<i>Dont ventes en bloc</i>	87	115	-24%
Résidentiel - Espagne - <i>Premier</i>	137	156	-13%
Résidentiel - Allemagne - <i>Concept Bau</i>	56	76	-26%
RESIDENTIEL	867	1 138	-24%
IMMOBILIER D'ENTREPRISE - <i>Les Nouveaux Constructeurs</i>	6	29	-78%
TOTAL	873	1 167	-25%

En **France**, les réservations en immobilier résidentiel s'inscrivent à 674 millions d'euros TTC, représentant 2 638 logements, contre 906 millions d'euros TTC et 3 693 logements en 2019, soit une baisse de 26% en valeur et de 29% en volume.

Cette diminution du nombre de logements vendus est le fait d'une offre à la vente en baisse - phénomène lié au retard des lancements commerciaux de 2020 - et à la fermeture de trois mois et demi des bureaux de vente, principal canal de vente de **Les Nouveaux Constructeurs**.

En volume, les ventes aux particuliers représentent 82% des réservations, le solde de 18% étant constitué des ventes en bloc, principalement à des bailleurs sociaux. Cette proportion de ventes en bloc est stable par rapport à son niveau historique, il a en effet été décidé de ne pas compenser la baisse des réservations de l'année par des ventes en bloc.

Au sein des ventes aux particuliers, les investisseurs individuels ont représenté 34% des ventes au détail de 2020, contre 35% pour l'année 2019.

En **Espagne**, les réservations s'élèvent à 137 millions d'euros, soit 441 unités vendues, contre 156 millions d'euros et 519 unités en 2019. La baisse de l'offre à la vente et le ralentissement des rythmes de ventes liés aux mesures de prévention sanitaires prises par les autorités expliquent l'essentiel de cette baisse.

En **Allemagne**, chez **Concept Bau**, les réservations s'élèvent à 56 millions d'euros, soit 86 unités vendues, contre 76 millions d'euros et 111 unités en 2019. Cette baisse des ventes s'explique par une diminution de l'offre à la vente. Les ventes munichoises portent sur des logements à prix moyen unitaire élevé (proche de 650 k€) du fait de leurs localisations centrales.

En **Immobilier d'entreprise**, les réservations de l'année représentent principalement les ventes au détail du programme de Chessy.

CARNET DE COMMANDES

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

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

Au 31 décembre 2020, le carnet de commandes s'élève à 1 303 millions d'euros, en baisse de 9% par rapport au 31 décembre 2019.

Sur la base du chiffre d'affaires des douze derniers mois, le carnet de commandes représente environ 16 mois d'activité, indicateur en baisse de 3 mois par rapport à son niveau de fin 2019.

CARNET DE COMMANDES

En millions d'euros HT	31-12-2020	31-12-2019 retraité (*)	31-12-2019 publié	Variation
Résidentiel - France - <i>Les Nouveaux Constructeurs</i>	855	964	964	-11%
Résidentiel - Espagne - <i>Premier</i>	304	307	307	-1%
Résidentiel - Allemagne - <i>Concept Bau (*)</i>	52	47	93	10%
RESIDENTIEL	1 210	1 318	1 364	-8%
IMMOBILIER D'ENTREPRISE - <i>Les Nouveaux Constructeurs</i>	39	67	67	-42%
GARAGES PREFABRIQUES - <i>ZAPF</i>	54	48	48	12%
TOTAL	1 303	1 433	1 479	-9%

(*) à partir du 1^{er} 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 **Les Nouveaux Constructeurs** diminue de 11% à 855 millions d'euros.

En **Espagne**, le carnet de commandes de **Premier** s'établit à 304 millions d'euros. Ce montant représente le prix de 1 163 logements réservés non encore livrés.

En **Allemagne**, le carnet de commandes de **Concept Bau** s'établit à 52 millions d'euros.

Le carnet de commandes de **l'Immobilier d'entreprise** représente principalement le chiffre d'affaires non encore dégagé de 4 immeubles situés respectivement à Paris 13^{ème}, Champs sur Marne, Chessy et Bordeaux.

Le carnet de commandes de **Zapf** s'établit à 54 millions d'euros au 31 décembre 2020, représentant environ 8 500 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 taxe.

Au 31 décembre 2020, le portefeuille foncier de Bassac s'établit à 4 775 millions d'euros, en progression de 3 % par rapport à fin 2019.

Le portefeuille foncier résidentiel s'inscrit à 4 455 millions d'euros au 31 décembre 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 un peu plus de 5 années d'activité, indicateur stable par rapport à son niveau de fin 2019.

PORTEFEUILLE FONCIER MAÎTRISÉ

En millions d'euros HT	31-12-2020	31-12-2019	Variation
Résidentiel - France - <i>Les Nouveaux Constructeurs</i>	3 868	3 640	6%
Résidentiel - Espagne - <i>Premier</i>	210	247	-15%
Résidentiel - Allemagne - <i>Concept Bau</i>	377	424	-11%
RESIDENTIEL	4 455	4 311	3%
IMMOBILIER D'ENTREPRISE - <i>Les Nouveaux Constructeurs</i>	320	325	-2%
TOTAL	4 775	4 636	3%

En **France**, le portefeuille foncier résidentiel s'inscrit à 3 868 millions d'euros, en progression de 6% par rapport au 31 décembre 2019 grâce à de bons résultats en développement foncier. Il représente 18 361 logements, contre 17 708 logements au 31 décembre 2019.

En **Espagne**, le portefeuille foncier s'établit à 210 millions d'euros, contre 247 millions d'euros à fin 2019. Il représente 659 logements, contre 862 en début d'année.

En **Allemagne**, le portefeuille foncier de **Concept Bau** s'établit à 377 millions d'euros, soit 681 logements, contre 424 millions d'euros et 768 logements à fin 2019.

Le portefeuille foncier de **l'Immobilier d'entreprise** s'établit à 320 millions d'euros. Il représente le chiffre d'affaires potentiel de six programmes franciliens non encore vendus, dont un sur le site Paris 13e Bruneseau, trois en première couronne et deux à Marne la Vallée.

INFORMATION SUR LA PARTICIPATION MISE EN ÉQUIVALENCE DE BASSAC DANS BAYARD HOLDING

*Il est rappelé que, depuis le 14 novembre 2018, Bassac est actionnaire à hauteur de 60%, par l'intermédiaire de la coentreprise Bayard Holding, de la société de promotion immobilière **Marignan**.*

La crise Covid-19 a eu un impact sensible sur les indicateurs de **Marignan** pour l'exercice 2020 :

- le chiffre d'affaires dégagé est de l'ordre de 430 millions d'euros, en baisse d'environ 22% par rapport à l'exercice 2019 qui s'établissait à 548 millions d'euros ;
- 1 940 logements ont été réservés sur l'exercice 2020, contre 2 691 en 2019, soit une baisse de 28% ;
- 2 006 actes ont été signés sur la période, contre 2 820 en 2019, en diminution de 29%.

La société demeure néanmoins profitable et s'est fortement désendettée sur l'année 2020. Marignan a également pris la décision de ne pas recourir à des ventes en bloc pour compenser la baisse de ses réservations.

PERSPECTIVES

Bénéficiant d'un carnet de commandes étoffé, Bassac conserve une visibilité correcte pour les semestres à venir, dans un contexte de marché perturbé par les mesures de prévention sanitaire.

Bassac disposait d'un bilan robuste au commencement de la crise. Au 30 juin 2020, la société présentait une situation d'endettement net de 135,5 millions d'euros et un niveau de fonds propres de 502 millions d'euros. Son bilan s'est encore renforcé lors du second semestre 2020 sous l'effet d'une forte génération de trésorerie, permettant à la société de constater une situation de dette nette nulle à fin 2020.

Bassac dispose donc de marges de manœuvres importantes, lui permettant de faire face à un environnement économique inédit.

CALENDRIER DE COMMUNICATION FINANCIÈRE

- Résultats 2020 : jeudi 18 mars 2021 (après clôture d'Euronext Paris)

BASSAC

Fondée par Olivier Mitterrand en 1972, la société Bassac (anciennement Les Nouveaux Constructeurs) est une holding détenant essentiellement des filiales de promotion immobilières réalisant des logements neufs et des bureaux en France, en Espagne et en Allemagne. Depuis sa création, Bassac et ses filiales ont livré près de 90 000 appartements et maisons individuelles, en France et à l'étranger.

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

CONTACTS

Relations Analystes et Investisseurs - Bassac

Arthur Marle - Directeur Délégué Finances

Tél. : 01 55 60 45 45

Courriel : amarle@bassac.fr

GLOSSAIRE

Chiffre d'affaires

Pour l'activité de **promotion immobilière**, il correspond, en France et en Allemagne (depuis le 1^{er} janvier 2020), au montant total des ventes signées par-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.

Réservations

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

Carnet de commandes

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

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

Portefeuille foncier

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

ANNEXES

CHIFFRE D'AFFAIRES PAR PÔLE

En millions d'euros HT	2020		2019	
	S2	S1	S1	S2
Résidentiel - France	412,0	251,8	293,6	353,7
Résidentiel - Espagne	64,1	63,8	35,5	77,9
Résidentiel -Allemagne	23,2	30,1	51,6	42,1
Immobilier d'entreprise - France	21,7	11,6	15,1	8,3
Garages préfabriqués - Allemagne	66,7	40,3	38,5	59,3
Total	587,6	397,6	434,3	541,3

PRIX UNITAIRES MOYENS DES RÉSERVATIONS - RÉSIDENTIEL

En milliers d'euros TTC	2020	2019	Variation
France ⁽¹⁾	256	245	+4%
Espagne ⁽²⁾	310	301	+3%
Allemagne ⁽³⁾	649	681	-5%

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

NOMBRE DE RÉSERVATIONS NETTES - RÉSIDENTIEL

En nombre de logements	2020	2019	Variation
France	2 638	3 693	-29%
Espagne	441	519	-15%
Allemagne	86	111	-23%
Total	3 165	4 323	-27%

SÉRIE DU CA DES RÉSERVATIONS NETTES PAR PÔLE PAR SEMESTRE

En millions d'euros TTC	2020		2019	
	S1	S2	S1	S2
Résidentiel - France	277	397	509	397
Résidentiel - Espagne	67	70	90	66
Résidentiel -Allemagne	31	25	23	53
Immobilier d'entreprise - France	5	1	7	22
Total	380	493	629	538

CARNET DE COMMANDES PAR SEMESTRE (en fin de période)

En millions d'euros HT	2019			2020	
	S1	S2 publié	S2 retraité	S1	S2
Résidentiel - France	1 009	964	964	947	855
Résidentiel - Espagne	325	307	307	305	304
Résidentiel -Allemagne	82	93	47	48	52
Immobilier d'entreprise - France	57	67	67	59	39
Garages préfabriqués - Allemagne	57	48	48	61	54
Total	1 530	1 479	1 433	1 419	1 303

PORTEFEUILLE FONCIER - RÉSIDENTIEL

En nombre de logements	31-12-2020	31-12-2019	Variation
France	18 361	17 708	+4%
Espagne	659	862	-24%
Allemagne	681	768	-11%
Total	19 701	19 338	+2%

PORTEFEUILLE FONCIER PAR SEMESTRE (en fin de période)

En millions d'euros HT	2020		2019	
	S1	S2	S1	S2
Résidentiel - France	3 643	3 868	3 172	3 640
Résidentiel - Espagne	201	210	268	247
Résidentiel -Allemagne	393	378	416	424
Immobilier d'entreprise - France	321	320	219	325
Total	4 558	4 775	4 075	4 636

AVERTISSEMENT

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