

# BASSAC

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

**BOULOGNE-BILLANCOURT, JEUDI 10 MARS 2022** - La société Bassac communique aujourd'hui ses résultats de l'exercice 2021.

Les comptes 2021 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration qui s'est tenu ce jour. Les procédures d'audit sur les comptes consolidés ont été effectuées. Le rapport de certification sera émis après finalisation des diligences des commissaires aux comptes.

## Bassac - Résultats 2021

| <b>Principaux indicateurs d'activité - En millions d'euros</b> | <b>2021 consolidé</b> | <b>2021 pro forma*</b> | <b>2020 pro forma*</b> | <b>2020 publié</b> | <i>Variation 2021 pro forma / 2020 pro forma</i> |
|--|-----------------------|------------------------|------------------------|--------------------|--|
| Chiffre d'affaires (HT)  | 1 209                 | 1 451                  | 1 408                  | 986                | +3%  |
| Réservations (TTC)   | 1 469                 | 1 794                  | 1 305                  | 873                | +37%   |
| Carnet de commandes (HT)                                       | 1 950                 | 1 950                  | 1 907                  | 1 303              | +2%  |
| Portefeuille foncier (HT)                                      | 8 105                 | 8 105                  | 7 257                  | 4 775              | +12%   |

*(\*) pro forma des indicateurs de Marignan, comme si la société avait été consolidée par la méthode de l'intégration globale à compter du 1er janvier 2020*

Bassac a acquis le solde des titres Bayard Holding (société d'acquisition de Marignan) le 13 août 2021, et exerce donc un contrôle exclusif sur Marignan depuis cette date. Par conséquent, la société Marignan est consolidée par la méthode d'intégration globale depuis le 13 août 2021 (voir pages 7, 8 et 10).

| <b>Principaux indicateurs financiers - En m€</b> | <b>2021</b>  | <b>2020 Retraité (*)</b> | <b>2020 Publié</b> |
|--|--------------|--------------------------|--------------------|
| Chiffre d'affaires (HT)                          | 1 209,1      | 986,1                    | 986,1              |
| Marge brute                                      | 299,5        | 233,3                    | 233,3              |
| <i>Taux de Marge brute</i>                       | <i>24,8%</i> | <i>23,7%</i>             | <i>23,7%</i>       |
| Résultat opérationnel courant (*)                | 168,0        | 147,4                    | 145,5              |
| <i>Taux de marge opérationnelle courante</i>     | <i>13,9%</i> | <i>15,0%</i>             | <i>14,8%</i>       |

|                              | <b>31-12-2021</b> | <b>31-12-2020</b> | <b>31-12-2020</b> |
|------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Capitaux propres consolidés  | 696,2             | 573,5             | 573,5             |
| Endettement net (yc IFRS 16) | 14                | 2                 | 2                 |

*(\*) retraits de la présentation :*

*- de la juste valeur des immeubles de placement du poste « Autres charges et produits opérationnels non courants » au poste « Autres charges et produits opérationnels courants » ;*

*- des impôts et taxes sur le segment Les Nouveaux Constructeurs du poste « Autres charges et produits opérationnels courants » au poste « Impôts et taxes ».*

## CHIFFRE D'AFFAIRES

Pour l'activité de **promotion immobilière**, il correspond, en France et 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**, le chiffre d'affaires est reconnu lors de la livraison et de l'installation du garage.

En 2021, le chiffre d'affaires pro forma de Bassac croît de 3% et s'élève à 1 451 millions d'euros, son chiffre d'affaires consolidé s'élève quant à lui à 1 209 millions d'euros. L'écart entre ces deux agrégats tient à l'intégration globale de Marignan dans les comptes consolidés depuis la date de sa prise de contrôle, le 13 août 2021.

| En millions d'euros (HT)            | 2021<br>consolidé | 2021<br>pro forma | 2020<br>pro forma | 2020<br>publié | Variation  |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------|------------|
| France - Les Nouveaux Constructeurs | 719               | 719               | 698               | 698            | +3%        |
| France - Marignan                   | 149               | 391               | 422               | -              | -7%        |
| Espagne - Premier                   | 147               | 147               | 128               | 128            | +15%       |
| Allemagne - Concept Bau             | 82                | 82                | 53                | 53             | +53%       |
| <b>Promotion immobilière</b>        | <b>1 097</b>      | <b>1 339</b>      | <b>1 301</b>      | <b>879</b>     | <b>+3%</b> |
| Garages - ZAPF                      | 111               | 111               | 107               | 107            | +4%        |
| France - Foncière Main Street       | 2                 | 2                 | 1                 | 1              | +13%       |
| <b>Total</b>                        | <b>1 209</b>      | <b>1 451</b>      | <b>1 410</b>      | <b>988</b>     | <b>+3%</b> |

(\*) pro forma des indicateurs de Marignan, comme si la société avait été consolidée par la méthode de l'intégration globale à compter du 1er janvier 2020

### En France,

- le chiffre d'affaires dégagé par **Les Nouveaux Constructeurs** est en croissance de 3%. Malgré un nombre de signatures d'actes notariés et une production technique plus faibles qu'en 2020, il progresse sous l'effet (i) d'une augmentation des prix des ventes et (ii) d'une proportion de ventes en bloc signées plus faible qu'en 2020.
- le chiffre d'affaires dégagé par **Marignan** est lui en baisse de 7%, principalement sous l'effet de l'extinction en 2021 du chiffre d'affaires qui était généré par l'activité d'immobilier d'entreprise en 2020 ; de la réalisation de davantage de co-promotions (sociétés mises en équivalence) qui ne dégagent aucun chiffre d'affaires dans les comptes consolidés en normes IFRS ; et de la diminution en 2021 de la production technique par rapport à 2020.
- La foncière **Main Street**, qui développe et gère des actifs de commerce principalement en pied d'immeuble est désormais isolée dans la présentation des informations sectorielles de Bassac. Elle dégage en 2021 un chiffre d'affaires de 1,6m€, constitué des loyers perçus.

En **Espagne**, le chiffre d'affaires - reconnu à la livraison - s'inscrit à 147 millions d'euros, contre 128 millions d'euros en 2020. Ce chiffre d'affaires correspond à la livraison de 740 logements en 2021 contre 497 en l'année précédente.

En **Allemagne**, le chiffre d'affaires de **Concept Bau** s'établit à 82 millions d'euros en 2021, contre 53 millions d'euros en 2020. Il correspond à 116 signatures en 2021 contre 110 en 2020, réalisées à des stades d'avancement technique supérieurs et à des prix plus élevés.

Le chiffre d'affaires de **Zapf** s'élève à 111 millions d'euros, en progression de 4%. Au cours de l'année 2021, Zapf a livré 15 547 garages contre 15 925 l'an dernier. Cette croissance du chiffre d'affaires traduit les augmentations de prix de ventes décidées au cours de l'année 2021 afin d'amortir l'impact de la hausse des matières premières.

## 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 1 794 millions d'euros TTC en 2021, en augmentation de 37% par rapport à 2020, à périmètre comparable (intégrant les indicateurs de Marignan sur 12 mois en 2021 et en 2020).

Au cours de l'exercice, les réservations ont porté sur 6 433 lots, contre 5 123 en 2020 (intégrant les réservations de Marignan), soit +26% en volume. Ces fortes hausses s'expliquent pour l'essentiel par un effet de base favorable, les bureaux de vente en France ayant dû fermer lors des deux confinements de 2020.

### MONTANT DES RÉSERVATIONS

| En millions d'euros TTC             | 2021<br>consolidé | 2021<br>pro forma* | 2020<br>pro forma* | 2020<br>publié | Variation   |
|-------------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|----------------|-------------|
| France - Les Nouveaux Constructeurs | 1 004             | 1 004              | 681                | 681            | +47%        |
| France - Marignan                   | 214               | 538                | 432                | -              | +24%        |
| Espagne - Premier                   | 148               | 148                | 137                | 137            | +8%         |
| Allemagne - Concept Bau             | 104               | 104                | 56                 | 56             | +87%        |
| <b>Total</b>                        | <b>1 469</b>      | <b>1 794</b>       | <b>1 305</b>       | <b>873</b>     | <b>+37%</b> |

(\*) pro forma des indicateurs de Marignan, comme si la société avait été consolidée par la méthode de l'intégration globale à compter du 1er janvier 2020

#### En France,

- Chez **Les Nouveaux Constructeurs**, les réservations en immobilier résidentiel s'inscrivent à 938 millions d'euros TTC, représentant 3 583 logements, contre 674 millions d'euros TTC et 2 638 logements en 2020, soit une hausse de 39% en valeur et de 36% en volume. En volume, les ventes aux particuliers représentent 73% des réservations, le solde de 27% étant constitué des ventes en bloc, principalement à des bailleurs sociaux. Cette proportion de ventes en bloc réservées est en hausse par rapport à son niveau historique, celles-ci continuent d'être conclues selon une stratégie opportuniste.
- Chez **Marignan**, les réservations pro forma s'inscrivent à 538 millions d'euros TTC, représentant 2 103 lots, contre 432 millions d'euros TTC et 1 940 lots en 2020, soit une hausse de 24% en valeur et de 8% en volume. Cette variation atypique est due à un mix géographique différent, et en particulier à un nombre de réservations en Ile-de-France plus important, aux prix de ventes supérieurs. En volume, les ventes aux particuliers représentent 78% des réservations, le solde de 22% étant constitué des ventes en bloc, principalement à des bailleurs sociaux.

En **Espagne**, les réservations s'élèvent à 148 millions d'euros, soit 429 unités vendues, contre 137 millions d'euros et 441 unités en 2020.

En **Allemagne**, chez **Concept Bau**, les réservations s'élèvent à 104 millions d'euros, soit 144 unités vendues, contre 56 millions d'euros et 86 unités en 2020. Cette augmentation des ventes s'explique essentiellement par l'augmentation de l'offre à la vente. Les ventes munichoises portent sur des logements à prix moyen unitaire élevé (proche de 725 k€) du fait de leurs localisations centrales.

## CARNET DE COMMANDES

Pour l'activité de **promotion immobilière**, il correspond, en France et en Allemagne, à la somme de (1) la part non encore reconnue en comptabilité du chiffre d'affaires des ventes de logements signés 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**, le carnet de commandes correspond au chiffre d'affaires des garages réservés et non livrés.

Au 31 décembre 2021, le carnet de commandes s'élève à 1 950 millions d'euros, en hausse de 2% par rapport au 31 décembre 2020 à périmètre comparable (intégrant les indicateurs de Marignan sur 12 mois en 2021 et en 2020).

Sur la base du chiffre d'affaires des douze derniers mois, le carnet de commandes représente environ 16 mois d'activité, indicateur stable par rapport à son niveau de fin 2020.

## CARNET DE COMMANDES

| En millions d'euros HT              | 31-12-2021   | 31/12/2020<br>pro forma* | 31/12/2020<br>publié | Variation   |
|-------------------------------------|--------------|--------------------------|----------------------|-------------|
| France - Les Nouveaux Constructeurs | 980          | 894                      | 894                  | +10%        |
| France - Marignan                   | 568          | 604                      | -                    | -6%         |
| Espagne - Premier                   | 250          | 304                      | 304                  | -18%        |
| Allemagne - Concept Bau             | 76           | 52                       | 52                   | +47%        |
| <b>Promotion immobilière</b>        | <b>1 874</b> | <b>1 853</b>             | <b>1 249</b>         | <b>+1%</b>  |
| <b>Garages - ZAPF</b>               | <b>76</b>    | <b>54</b>                | <b>54</b>            | <b>+41%</b> |
| <b>Total</b>                        | <b>1 950</b> | <b>1 907</b>             | <b>1 303</b>         | <b>+2%</b>  |

(\*) pro forma des indicateurs de Marignan, comme si la société avait été consolidée par la méthode de l'intégration globale à compter du 1er janvier 2020

En **France**, le carnet de commandes **Les Nouveaux Constructeurs** augmente de 10% à 980 millions d'euros, et se rapproche de ce qu'il était en 2019.

En **Espagne**, le carnet de commandes de **Premier** s'établit à 250 millions d'euros. Il diminue de 18% après le grand nombre de livraisons de l'année 2021 en Espagne - où le chiffre d'affaires est reconnu à la livraison - qui n'ont pas été intégralement compensées par des réservations.

En **Allemagne**, le carnet de commandes de **Concept Bau** s'établit à 76 millions d'euros.

Le carnet de commandes de **Zapf** s'établit à 76 millions d'euros au 31 décembre 2021, représentant environ 10700 garages à livrer. Il traduit les bonnes performances commerciales récentes, en particulier au quatrième trimestre 2021.

## 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 2021, le portefeuille foncier de Bassac s'établit à 8 105 millions d'euros, en progression de 12% par rapport à fin 2020, à périmètre comparable (intégrant les indicateurs de Marignan sur 12 mois en 2021 et en 2020).

Sur la base du chiffre d'affaires des douze derniers mois, intégrant Marignan sur 12 mois en 2021, le portefeuille foncier représente un peu plus de 6 années d'activité, indicateur en légère hausse par rapport à son niveau de fin 2020.

### PORTEFEUILLE FONCIER MAÎTRISÉ

| En millions d'euros HT                     | 31-12-2021   | 31/12/2020<br>Pro forma* | 31/12/2020<br>publié | Variation 2021<br>/ 2020 pro<br>forma |
|--|--------------|--------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| France - <i>Les Nouveaux Constructeurs</i> | 4 975        | 4 188                    | 4 188                | +19%                                  |
| France - <i>Marignan</i>                   | 2 357        | 2 482                    | -                    | -5%                                   |
| Espagne - <i>Premier</i>                   | 325          | 210                      | 210                  | +55%                                  |
| Allemagne - <i>Concept Bau</i>             | 447          | 378                      | 378                  | +18%                                  |
| <b>Total</b>                               | <b>8 105</b> | <b>7 257</b>             | <b>4 775</b>         | <b>+12%</b>                           |

*(\*) pro forma des indicateurs de Marignan, comme si la société avait été consolidée par la méthode de l'intégration globale à compter du 1er janvier 2020*

#### En France,

- le portefeuille foncier **Les Nouveaux Constructeurs** s'inscrit à 4 975 millions d'euros, en progression de 19% par rapport au 31 décembre 2020 grâce à de bons résultats en développement foncier. Il représente 21 327 lots, contre 19 090 logements au 31 décembre 2020.

En **Espagne**, le portefeuille foncier s'établit à 325 millions d'euros, contre 210 millions d'euros à fin 2020. Il représente 850 logements, contre 659 en début d'année.

En **Allemagne**, le portefeuille foncier de **Concept Bau** s'établit à 447 millions d'euros, soit 630 logements, contre 378 millions d'euros et 681 logements à fin 2020.

**I. Compte de résultat consolidé**

| <i>en milliers d'euros</i>   | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020<br/>retraité (*)</b> |
|--|-------------------|------------------------------------|
| Chiffre d'affaires   | 1 209 497         | 986 077                            |
| Coûts des ventes   | (910 001)         | (752 745)                          |
| <b>Marge brute</b>   | <b>299 496</b>    | <b>233 332</b>                     |
| Charges de personnel   | (82 239)          | (62 557)                           |
| Autres charges et produits opérationnels courants  | (22 185)          | (11 265)                           |
| Impôts et taxes  | (5 635)           | (4 816)                            |
| Dotations aux amortissements des actifs incorporels  | (12 376)          | (297)                              |
| Dotations aux amortissements des autres actifs   | (9 074)           | (6 974)                            |
| <b>Sous-total Résultat opérationnel courant</b>  | <b>167 987</b>    | <b>147 423</b>                     |
| Autres (charges et) produits opérationnels non courants  | 30 043            | -                                  |
| <b>Résultat opérationnel</b>   | <b>198 030</b>    | <b>147 423</b>                     |
| Quote-part dans les résultats des entreprises associées  | 4 229             | (5 191)                            |
| <b>Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence</b> | <b>202 259</b>    | <b>142 232</b>                     |
| Résultat financier   | (3 498)           | (2 641)                            |
| <b>Résultat des activités avant impôts</b>   | <b>198 761</b>    | <b>139 591</b>                     |
| Impôts sur les bénéfices   | (38 094)          | (38 498)                           |
| <b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>  | <b>160 667</b>    | <b>101 093</b>                     |
| Dont part revenant aux intérêts non contrôlés  | 2 166             | 1 195                              |
| <b>Dont Résultat Net Part du Groupe</b>  | <b>158 501</b>    | <b>99 898</b>                      |
| Résultat net par action (en euro)  | 9,88              | 6,23                               |
| Résultat net par action après dilution (en euro)   | 9,88              | 6,23                               |

*(\*) retraité de la présentation :*

- de la juste valeur des immeubles de placement du poste « Autres charges et produits opérationnels non courants » au poste « Autres charges et produits opérationnels courants » ;
- des impôts et taxes sur le segment Les Nouveaux Constructeurs du poste « Autres charges et produits opérationnels courants » au poste « Impôts et taxes ».

## Marge brute

Entre les deux exercices, la marge brute augmente de 66m€, passant de 233m€ en 2020 à 299m€ en 2021, sous l'effet principalement de la contribution de Marignan depuis le 13 août 2021 et de l'augmentation de la marge brute de Concept Bau. La marge brute de Concept Bau s'améliore notamment grâce à des ventes conclues à des conditions meilleures qu'anticipé.

| <i>En millions d'euros (HT)</i>            | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <i>Variation<br/>(en m€)</i> |
|--|-------------|-------------|------------------------------|
| France - <i>Les Nouveaux Constructeurs</i> | 151         | 143         | +7                           |
| France - <i>Marignan</i>                   | 31          | 0           | +31                          |
| Espagne - <i>Premier</i>                   | 29          | 26          | +3                           |
| Allemagne - <i>Concept Bau</i>             | 40          | 20          | +20                          |
| <b>Promotion immobilière</b>               | <b>251</b>  | <b>189</b>  | <b>+62</b>                   |
| Garages - <i>ZAPF</i>                      | 47          | 45          | +2                           |
| France - <i>Foncière Main Street</i>       | 2           | 0           | +2                           |
| Autres                                     | 0           | 0           | -                            |
| <b>Total</b>                               | <b>299</b>  | <b>233</b>  | <b>+66</b>                   |

## Résultat opérationnel courant

Le résultat opérationnel courant (« ROC ») s'inscrit à 168m€ en 2021, contre 147m€ en 2020, en augmentation de 20,5m€. La marge opérationnelle courante est en baisse entre les deux exercices, s'inscrivant à 13,9% du CA en 2021, contre 15,0% en 2020.

| <i>En millions d'euros (HT)</i>            | <b>2021</b> | <b>2020</b><br>retraité (*) | <i>Variation<br/>(en m€)</i> | <b>2020</b><br>publié |
|--|-------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------|
| France - <i>Les Nouveaux Constructeurs</i> | 91          | 102                         | -11                          | 100                   |
| France - <i>Marignan</i>                   | 2           | -                           | -                            | -                     |
| Espagne - <i>Premier</i>                   | 20          | 19                          | +1                           | 19                    |
| Allemagne - <i>Concept Bau</i>             | 36          | 14                          | +23                          | 14                    |
| <b>Promotion immobilière</b>               | <b>150</b>  | <b>135</b>                  | <b>+15</b>                   | <b>133</b>            |
| Allemagne - <i>ZAPF</i>                    | 15          | 12                          | +3                           | 12                    |
| France - <i>Foncière Main Street</i>       | 6           | 3                           | +3                           | -                     |
| Autres                                     | -2          | -2                          | +0                           | 0                     |
| <b>Total</b>                               | <b>168</b>  | <b>147</b>                  | <b>+21</b>                   | <b>145</b>            |

(\*) retraité de la présentation de la juste valeur des immeubles de placement du poste « Autres charges et produits opérationnels non courants » au poste « Autres charges et produits opérationnels courants ».

Lors de l'acquisition du solde du capital de Bayard Holding, un écart d'acquisition s'élevant à 77,5m€ (avant impôts) a été constaté, et affecté en totalité à la Relation Clientèle et aux Titres mis en équivalence. Cet actif incorporel est amorti sur la durée moyenne des contrats, à compter du 13 août 2021. À ce titre le ROC de Marignan est impacté par l'amortissement de cet actif à hauteur de 12,2m€ en 2021. L'essentiel de ces actifs incorporels sera amorti sur les exercices 2022 et 2023.

Le résultat opérationnel courant de la foncière Main Street provient essentiellement de l'ajustement de la valeur des immeubles de placement, du fait de l'avancement technique des commerces acquis en VEFA et de la revalorisation des actifs.

## Autres charges et produits opérationnels non courants

En 2021, ce poste représente essentiellement l'ajustement de Juste Valeur de la participation de 60% que Bassac détenait dans Bayard Holding, constaté à l'occasion de la prise de contrôle de cette dernière le 13 août. Cet écart de réévaluation, ponctuel par essence, s'élève à 28m€.

Le solde de la ligne, pour 1,7m€ est constitué d'un boni de liquidation de la société Premier Asociados en Espagne.

## Quotes-parts dans les résultats des entreprises associées

Les quotes-parts de résultats des entreprises associés représentent 4,2m€ en 2021, contre -5,2m€ en 2020.

En 2021, ce montant se décompose notamment en quote-part dans les résultats de :

1. la filiale de co-working Kwerk pour -7,0m€ ;
2. des entreprises associées, constituées de sociétés porteuses de projet réalisés en co-promotion pour +5,5m€ ;
3. Bayard Holding (holding d'acquisition de Marignan) pour +4,7m€. Ce montant est principalement composé de la quote-part de résultat de Bayard entre le 1<sup>er</sup> janvier 2021 et le 12 août, période pendant laquelle Bayard était encore consolidée en mise en équivalence.

En 2020, le montant de -5,2m€ se composait essentiellement de la quote-part de perte de Kwerk pour -6,4m€ ; des entreprises associées du périmètre LNC, et de la quote-part de pertes de Bayard Holding.

## Résultat financier

Le résultat financier s'inscrit à -3,5m€ en 2021, contre -2,6m€ en 2020. En 2021, le coût moyen de la dette financière s'élève à 2,4%, contre 3,4% en 2020.

## Résultat net

Le résultat des activités avant impôts est en hausse de 59m€, s'élevant à 198,8m€ en 2021, contre 139,6m€ en 2020, du fait notamment de l'impact ponctuel de l'ajustement de JV des titres de Marignan, pour un montant de 28m€.

En 2021, l'impôt sur les bénéfices s'élève à 38,1m€, contre 38,5m€ en 2020. Cette charge d'impôt de 2021 se décompose en un IS exigible de 46,1m€ et en une diminution de 8m€ d'impôt différé. Le taux d'imposition effectif passe ainsi de 27,6% en 2020 à 19,2% en 2021. Ce taux effectif en nette diminution bénéficie de l'ajustement de JV de Marignan (cf. supra), qui n'est pas fiscalisé, mais aussi de l'utilisation de reports déficitaires non activés chez ZAPF.

Le résultat net part du groupe en 2021 est en hausse, passant de 99,9m€ en 2020 à 158,5m€, bénéficiant de produits non courants à hauteur de 30m€, sans lesquels le résultat net de l'année aurait été de 128,5m€.



## II. Bilan consolidé

| <b>ACTIF</b>                            | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>en milliers d'euros</i>              |                   |                   |
| Écarts d'acquisition                    | -                 | -                 |
| Immobilisations incorporelles           | 46 394            | 615               |
| Droits d'utilisation                    | 18 871            | 9 634             |
| Immobilisations corporelles             | 28 872            | 26 531            |
| Immeubles de placement                  | 42 074            | 27 445            |
| Titres mis en équivalence               | 36 156            | 42 782            |
| Autres actifs financiers non courants   | 3 331             | 74 517            |
| Impôts différés actifs                  | 1 654             | 1 079             |
| <b>Total actifs non courants</b>        | <b>177 352</b>    | <b>182 603</b>    |
| Stocks et encours                       | 792 835           | 585 775           |
| Créances clients                        | 174 067           | 144 926           |
| Créances d'impôts                       | 1 181             | -                 |
| Autres actifs courants                  | 64 714            | 37 480            |
| Actifs financiers courants              | 84 738            | 45 952            |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 344 577           | 268 228           |
| <b>Total actifs courants</b>            | <b>1 462 112</b>  | <b>1 082 361</b>  |
| <b>Total actif</b>                      | <b>1 639 464</b>  | <b>1 264 964</b>  |

| <b>PASSIF</b>   | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>en milliers d'euros</i>                                |                   |                   |
| Capital   | 16 043            | 16 043            |
| Primes liées au capital                                   | 81 286            | 81 286            |
| Actions propres   | -                 | (260)             |
| Réserves  | 431 973           | 369 585           |
| Résultat net part du groupe                               | 158 501           | 99 898            |
| <b>Capitaux propres part du groupe</b>                    | <b>687 803</b>    | <b>566 552</b>    |
| Part revenant aux intérêts non contrôlés                  | 8 381             | 6 985             |
| <b>Capitaux propres de l'ensemble</b>                     | <b>696 184</b>    | <b>573 537</b>    |
| Dettes financières et obligations locatives non courantes | 175 544           | 129 633           |
| Avantages du personnel                                    | 4 736             | 4 833             |
| Impôts différés passifs                                   | 64 334            | 57 899            |
| <b>Total passifs non courants</b>                         | <b>244 614</b>    | <b>192 365</b>    |
| Dettes financières et obligations locatives courantes     | 183 426           | 140 570           |
| Provisions courantes                                      | 43 106            | 32 459            |
| Fournisseurs et autres créditeurs                         | 292 714           | 195 462           |
| Dettes d'impôts   | 18 674            | 13 895            |
| Autres passifs courants                                   | 152 152           | 112 653           |
| Autres passifs financiers courants                        | 8 594             | 4 023             |
| <b>Total passifs courants</b>                             | <b>698 666</b>    | <b>499 062</b>    |
| <b>Total passif et capitaux propres</b>                   | <b>1 639 464</b>  | <b>1 264 964</b>  |

## Actifs non courants – Immobilisation incorporelles et Titres mis en équivalence

La totalité de l'écart d'acquisition de 77,5m€ (avant impôts) constaté le 13 août 2021 a été affectée à la Relation Clientèle de Marignan et aux Titres mis en équivalence.

La Relation Clientèle est comptabilisée à hauteur de 58m€ en immobilisations incorporelles (avant amortissement et avant impôts différés) ; les Titres mis en équivalence ont été réévalués à hauteur de 14,1m€ (net d'impôts différés) pour la partie afférente aux co-promotions de Marignan.

### Besoin en Fonds de Roulement

| <i>(En millions d'euros)</i>  | <b>31/12/2021</b> | <b>31/12/2020</b> | <i>évolution en m€</i> | <i>évolution en %</i> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|------------------------|-----------------------|
| Stocks                        | 792,8             | 585,8             | 207,1                  | +35%                  |
| Clients et autres créances    | 312,3             | 214,4             | 97,9                   | +46%                  |
| Fournisseurs et autres dettes | 453,5             | 312,1             | 141,3                  | +45%                  |
| <b>TOTAL BFR</b>              | <b>651,6</b>      | <b>488,0</b>      | <b>163,6</b>           | <b>+34%</b>           |

Au 31 décembre 2021, le BFR augmente de 164m€ sur un an, principalement du fait de l'intégration de Marignan, dont l'impact BFR est de 183,7m€. En termes relatifs, il représente 45% du chiffre d'affaires Pro Forma en 2021, contre 49% en 2020.

### Endettement net

| <i>(en millions d'euros)</i>                          | <b>31/12/2021</b> | <b>31/12/2020</b> | <b>Variation</b> |
|---|-------------------|-------------------|------------------|
| Crédit <i>corporate</i> syndiqué                      | -50,0             | -50,0             | -                |
| Autres crédits bancaires                              | -280,9            | -203,2            | -78              |
| Autres emprunts et dettes assimilées                  | -8,1              | 0,0               | -8               |
| Emprunts issus des locations (IFRS 16)                | -19,9             | -9,8              | -10              |
| Autres dettes financières                             | -0,1              | -7,2              | +7               |
| <b>Endettement brut</b>                               | <b>-359,0</b>     | <b>-270,2</b>     | <b>-89</b>       |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie*              | 344,6             | 268,2             | +76              |
| <b>Endettement net</b>                                | <b>-14,4</b>      | <b>-2,0</b>       | <b>-12</b>       |
| <b>Capitaux propres consolidés</b>                    | <b>696,2</b>      | <b>573,5</b>      | <b>+125</b>      |
| Endettement net / capitaux propres consolidés         | 2,1%              | 0,3%              | -                |
| Endettement net / (ROC + dotation aux amortissements) | 0,1               | 0,0               | -                |

Au 31 décembre 2021, BASSAC présente une dette nette consolidée y compris les emprunts issus des locations (IFRS 16) de 14m€, contre une dette nette de 2m€ un an plus tôt. Cette faible augmentation de l'endettement net, malgré l'acquisition du solde du capital de Bayard Holding, est permise par une importante génération de trésorerie opérationnelle en 2021 (voir point ci-après).

### III. Tableau consolidé de variation de la trésorerie

| <i>en milliers d'euros</i>  | 31.12.2021      | 31.12.2020<br>retraité (*) |
|---|-----------------|----------------------------|
| <b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>                             | <b>160 667</b>  | <b>101 093</b>             |
| Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie    | (5 192)         | (4 169)                    |
| Élimination des amortissements et provisions                            | 17 361          | 13 906                     |
| Élimination des profits / pertes de réévaluation (juste valeur)         | (33 428)        | (1 926)                    |
| Élimination des plus ou moins-values de cession                         | 136             | 47                         |
| Élimination des impacts des paiements en actions                        | 112             | 932                        |
| Élimination des produits de dividendes                                  | (182)           | (379)                      |
| Élimination du résultat des mises en équivalence                        | (4 229)         | 5 191                      |
| <b>= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts</b> | <b>135 244</b>  | <b>114 695</b>             |
| Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes                     | 4 942           | 6 817                      |
| Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)            | 38 094          | 38 498                     |
| <b>= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts</b> | <b>178 280</b>  | <b>160 010</b>             |
| Dividendes reçus des sociétés MEE                                       | 4 078           | 2 476                      |
| Incidence de la variation du BFR liée à l'activité                      | 51 472          | 23 099                     |
| Intérêts versés nets  | (5 622)         | (6 535)                    |
| Impôts payés  | (40 076)        | (28 627)                   |
| <b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>            | <b>188 133</b>  | <b>150 423</b>             |
| Investissements bruts dans les entités mises en équivalence             | (910)           | (2 811)                    |
| Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise                | (32 462)        | -                          |
| Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles              | (2 816)         | (2 854)                    |
| Acquisition d'immeuble de placement                                     | (9 154)         | (2 799)                    |
| Acquisition d'actifs financiers   | (13 542)        | (10 497)                   |
| Dividendes reçus  | 182             | 379                        |
| Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles                  | 31              | 31                         |
| Cession et remboursement d'actifs financiers                            | 29 156          | 1 685                      |
| <b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>          | <b>(29 515)</b> | <b>(16 866)</b>            |
| Transactions avec les actionnaires minoritaires                         | -               | (18)                       |
| Dividendes payés aux actionnaires de la société mère                    | (40 095)        | (40 080)                   |
| Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées                | (1 033)         | (529)                      |
| Acquisition et cession d'actions propres                                | 392             | (3)                        |
| Encaissements/Décaissements provenant de nouveaux emprunts              | (41 963)        | (45 003)                   |
| <b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>            | <b>(82 699)</b> | <b>(85 633)</b>            |
| Incidence des variations des cours des devises                          | -               | (1)                        |
| <b>Variation de trésorerie</b>  | <b>75 919</b>   | <b>47 923</b>              |

| <i>en milliers d'euros</i>        | 31.12.2021     | 31.12.2020     |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Trésorerie d'ouverture</b>     | <b>267 281</b> | <b>219 358</b> |
| <b>Trésorerie de clôture</b>      | <b>343 200</b> | <b>267 281</b> |
| dont Trésorerie de clôture actif  | 344 577        | 268 228        |
| dont Trésorerie de clôture passif | (1 377)        | (946)          |
| <b>Trésorerie de clôture</b>      | <b>343 200</b> | <b>267 281</b> |

\* La variation de BFR dans le tableau de flux de trésorerie porte sur des flux réels et ne prend donc pas en compte l'effet des variations de périmètre, reclassements, changements de méthode de consolidation ou paiements en nature. Ceci explique l'écart avec l'évolution du BFR présentée en page précédente, 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.

En 2021, la trésorerie consolidée est en progression de 75,9m€, du fait d'un important flux de trésorerie opérationnelle.

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET DIVIDENDE

Il sera proposé à l'Assemblée Générale des actionnaires, qui se tiendra vendredi 13 mai 2022, la distribution d'un dividende de 2,50 euros par action, stable par rapport à ce qui avait été proposé l'an dernier.

## PERSPECTIVES

Bénéficiant d'un carnet de commandes représentant environ 16 mois d'activité, Bassac conserve une visibilité correcte pour les semestres à venir, aussi bien pour ses activités de promotion immobilière que pour son activité de construction de garages.

Les activités de promotion immobilière disposent également d'un portefeuille foncier représentant environ 6 années d'activités. Il est cependant à noter que les difficultés persistantes dans l'obtention des permis de construire compliquent et allongent sa transformation.

À ce jour, la guerre en Ukraine a déjà occasionné une inflation extraordinaire des coûts énergétiques qui auront un impact négatif sur les coûts de production de nos activités.

La société continue d'être attentive aux opportunités d'investissement qui pourraient se présenter, y compris dans des secteurs non apparentés à l'immobilier.

### CALENDRIER DE COMMUNICATION FINANCIÈRE

- Une présentation des comptes 2021 sera accessible vendredi 11 mars 2022 à 9h00 par téléphone au 01.84.19.69.96 (PIN: 2020666)
- Résultats S1 2022 : jeudi 28 juillet 2022 (après clôture d'Euronext Paris)

## BASSAC

Société familiale fondée en 1972, Bassac détient notamment des participations majoritaires dans des sociétés œuvrant dans le secteur de la promotion de logements neufs et de bureaux en France, en Espagne et en Allemagne. Depuis leurs créations, Bassac et ses filiales ont livré près de 90 000 appartements et maisons individuelles, en France et à l'étranger.

Retrouvez tous les communiqués de presse Bassac sur le [site de la société](#).

L'action Bassac est cotée sur Euronext Paris depuis 2006 (compartiment B - mnémonique "BASS" - ISIN : FR0004023208).

## CONTACTS

### Relations Analystes et Investisseurs - Bassac

Arthur Marle - Directeur Délégué Finances

Tél. : 01 55 60 45 45

## GLOSSAIRE

### 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 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**, 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<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 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**, 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.

### ROC

Correspond au Résultat Opérationnel Courant.

### Endettement net

L'endettement net est égal au solde des Dettes financières courantes et non courantes moins le solde de Trésorerie et équivalents de trésorerie.

### BFR

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

## ANNEXES

### CHIFFRE D'AFFAIRES PAR PÔLE

| <i>En millions d'euros HT</i>              | 2021       |            | 2020       |            |
|--|------------|------------|------------|------------|
|  | S2         | S1         | S2         | S1         |
| France - <i>Les Nouveaux Constructeurs</i> | 378        | 343        | 435        | 263        |
| France - <i>Marignan</i>                   | 194        | 198        | 253        | 169        |
| Espagne - <i>Premier</i>                   | 83         | 64         | 64         | 64         |
| Allemagne - <i>Concept Bau</i>             | 52         | 29         | 23         | 30         |
| Allemagne - <i>ZAPF</i>                    | 67         | 44         | 67         | 40         |
| <b>Total</b>                               | <b>773</b> | <b>678</b> | <b>842</b> | <b>567</b> |

### NOMBRE DE RÉSERVATIONS NETTES

| <i>En nombre de lots</i>                   | 2021<br>pro forma | 2020<br>pro forma | 2020 publié  |
|--|-------------------|-------------------|--------------|
| France - <i>Les Nouveaux Constructeurs</i> | 3 757             | 2 656             | 2 656        |
| France - <i>Marignan</i>                   | 2 103             | 1 940             | -            |
| Espagne - <i>Premier</i>                   | 429               | 441               | 441          |
| Allemagne - <i>Concept Bau</i>             | 144               | 86                | 86           |
| <b>Total</b>                               | <b>6 433</b>      | <b>5 123</b>      | <b>3 183</b> |

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

| <i>En millions d'euros HT</i>              | 2021         |              | 2020         |              |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
|  | S2           | S1           | S2           | S1           |
| France - <i>Les Nouveaux Constructeurs</i> | 980          | 978          | 894          | 1 006        |
| France - <i>Marignan</i>                   | 568          | 493          | 604          | na           |
| Espagne - <i>Premier</i>                   | 250          | 320          | 304          | 305          |
| Allemagne - <i>Concept Bau</i>             | 76           | 74           | 52           | 48           |
| Allemagne - <i>ZAPF</i>                    | 76           | 70           | 54           | 61           |
| <b>Total</b>                               | <b>1 950</b> | <b>1 935</b> | <b>1 907</b> | <b>1 419</b> |

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

| <i>En millions d'euros HT</i>              | 2021         |              | 2020         |              |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
|  | S2           | S1           | S2           | S1           |
| France - <i>Les Nouveaux Constructeurs</i> | 4 975        | 4 309        | 4 188        | 3 964        |
| France - <i>Marignan</i>                   | 2 357        | 2 503        | 2 482        | 2 546        |
| Espagne - <i>Premier</i>                   | 325          | 202          | 210          | 201          |
| Allemagne - <i>Concept Bau</i>             | 447          | 364          | 378          | 393          |
| <b>Total</b>                               | <b>8 105</b> | <b>7 378</b> | <b>7 257</b> | <b>7 104</b> |

### AVERTISSEMENT

Les données, hypothèses et estimations sur lesquelles la société a pu raisonnablement se fonder pour déterminer ses objectifs sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier, concurrentiel, réglementaire et à la réalisation de programmes d'investissements et de cessions. En outre, il ne peut pas être exclu que certains risques décrits aux pages 135-143 du Rapport Financier Annuel 2020 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.