



# BASSAC

Assemblée Générale Mixte

Vendredi 13 mai 2022



Abbaye de Bassac (16)

1

ALLOCUTION DU  
PRÉSIDENT

2

PERFORMANCES  
FINANCIÈRES

3

CONCLUSION



Le Blanc Mesnil (93)

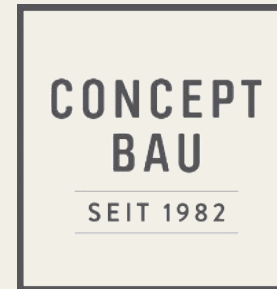
1

# ALLOCATION DU PRÉSIDENT

*Moïse Mitterrand  
Président Directeur Général*

Organigramme au 31 décembre 2021

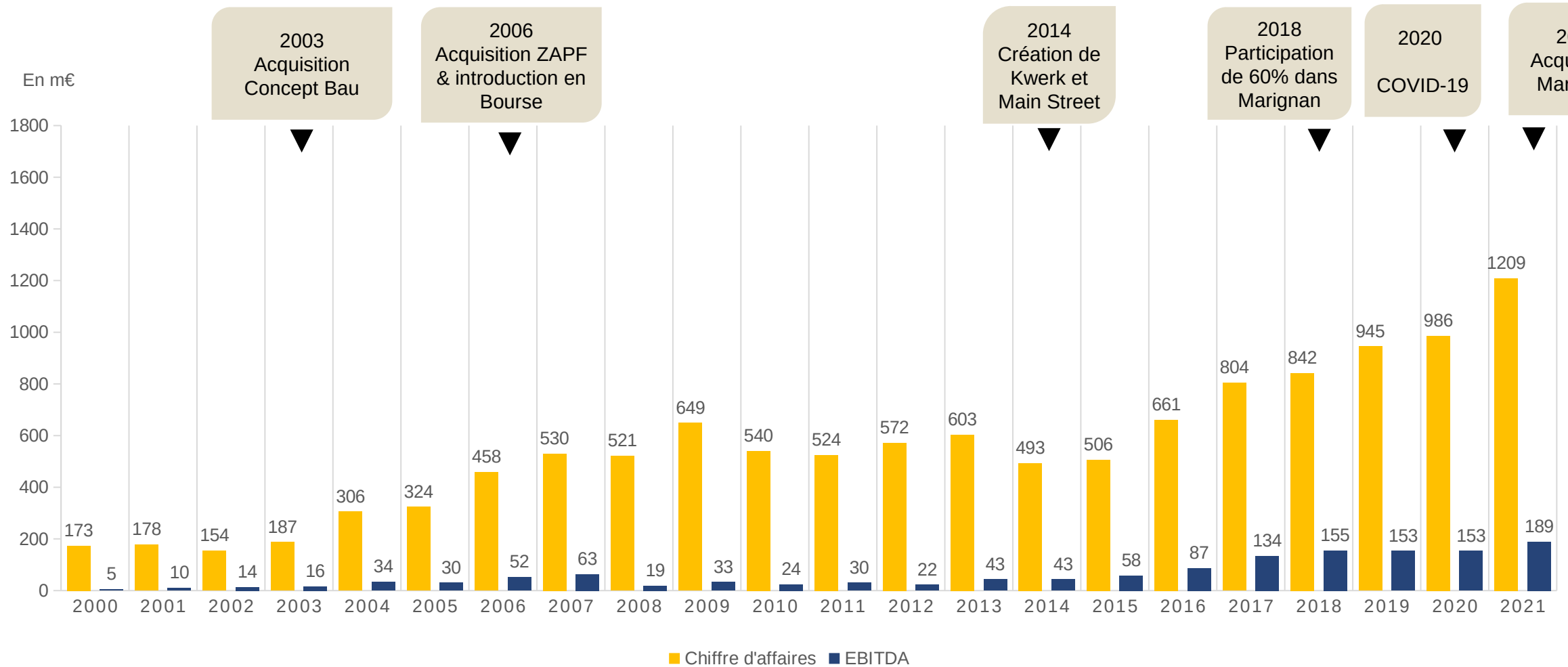
# BASSAC



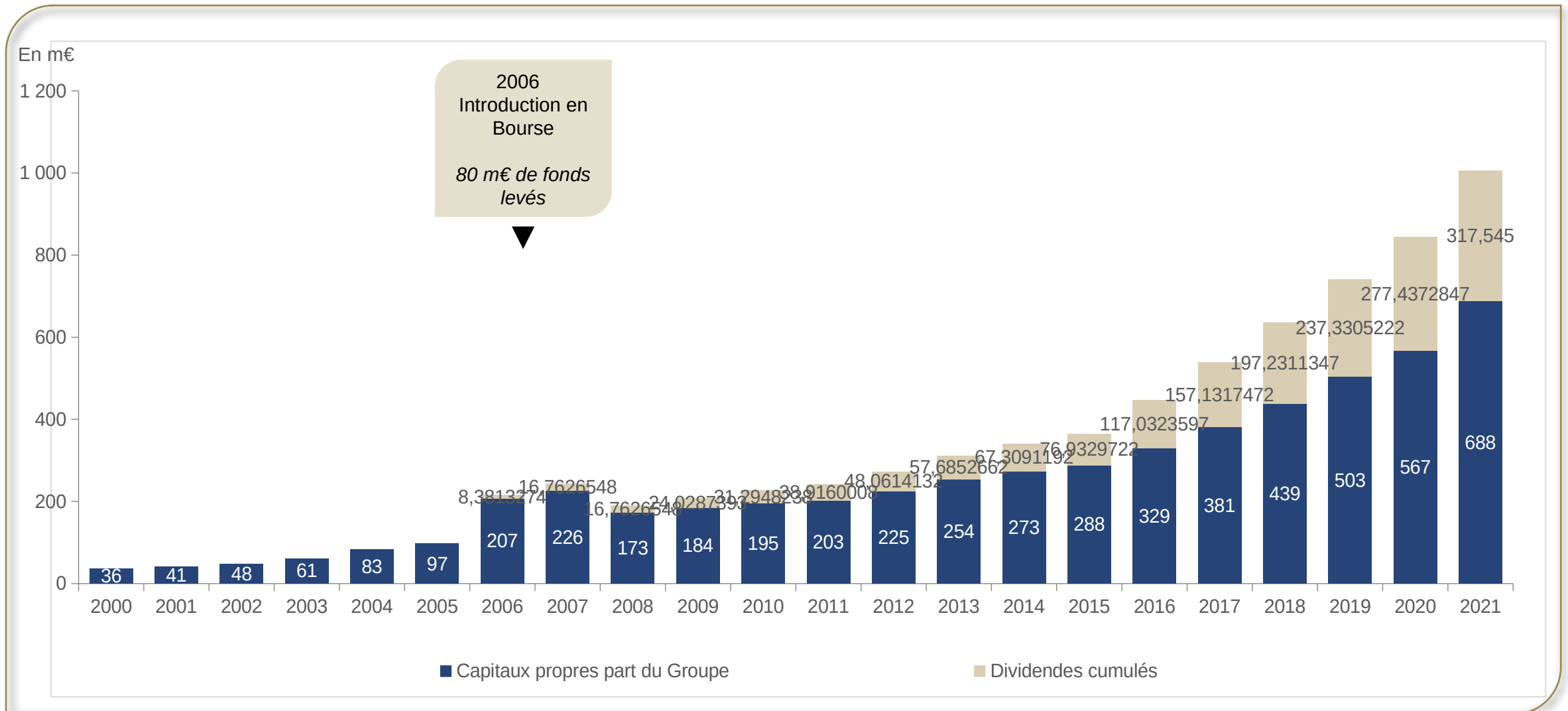
*Sociétés en intégration globale*

*Mise en équivalence*

## 20 ans d'histoire (I)



## 20 ans d'histoire (II)



## Portefeuille foncier

*Nombre de lots sous option ou non-encore réservés*



2

# PERFORMANCES FINANCIÈRES

*Arthur Marle  
Directeur Délégué Finances*



*Le Perreux (94) – Alsace Lorraine*



## Principaux indicateurs 2021

Marge opérationnelle en diminution du fait de l'acquisition de Marignan

Indicateurs avancés d'activité

Chiffre  
d'affaires

Marge op.  
courante  
% du CA

Résultat net  
part du  
groupe

Endettement  
net  
(yc IFRS16)

Carnet de  
commandes

Portefeuille foncier

2021

1 209  
M€

13,9%

158,5  
M€

14 M€

**1 950 M€**  
soit 16 mois  
d'activité

**34 305**  
logements  
soit 6 ans  
d'activité

2020







986 M€

15,0%

99,9  
M€

2 M€

## Performances financières 2021 par activité (entités en I.G)

	Promotion immobilière				Garages Préfabriqués	Foncière
Activité						
Chiffre d'affaires	719 m€	149 m€	147 m€	82 m€	111 m€	2 m€
% CA Bassac	59%	13%	12%	7%	9%	na
Marge brute	151 m€	31 m€	29 m€	40 m€	47 m€	2 m€
% marge brute	21%	21%	20%	49%	42%	ns
Résultat opérationnel (yc MEE)	96 m€	6 m€	24 m€	36 m€	15 m€	7 m€
% Résultat opérationnel	13,3%	4,3%	16,0 %	44,2 %	13,4 %	ns

## Compte de résultat 2021

1.

2.

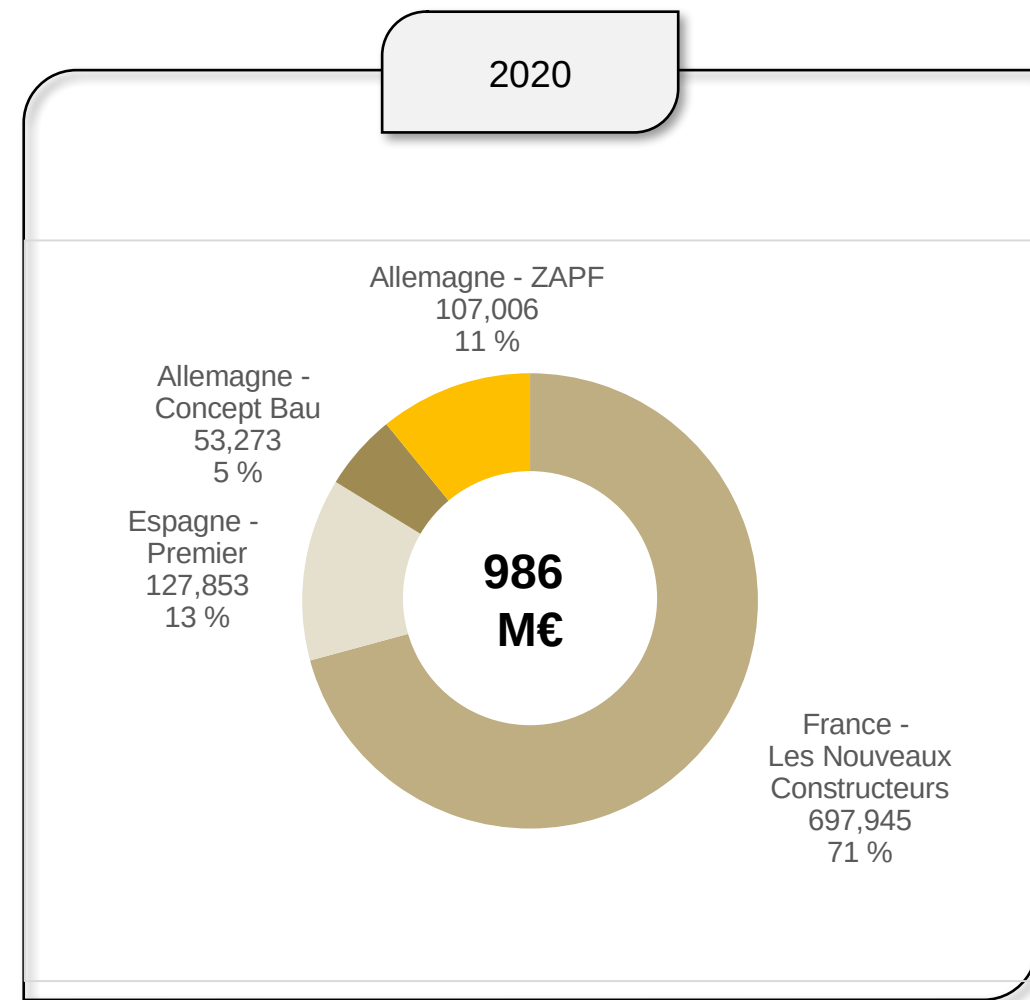
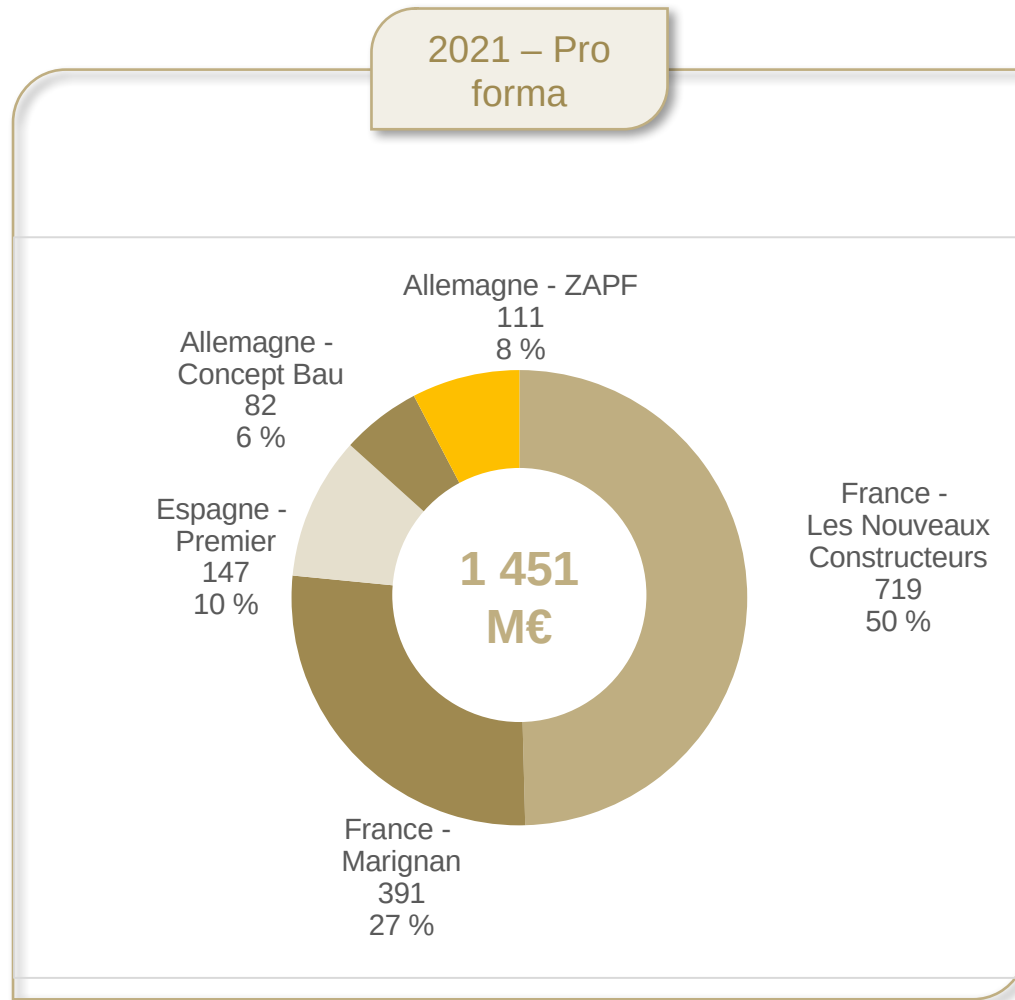
3.

4.

(\*) retraité de la présentation de la juste valeur des  
immeubles de placement ; et des impôts et  
taxes

<i>en milliers d'euros</i>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020 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>

## Chiffre d'affaires

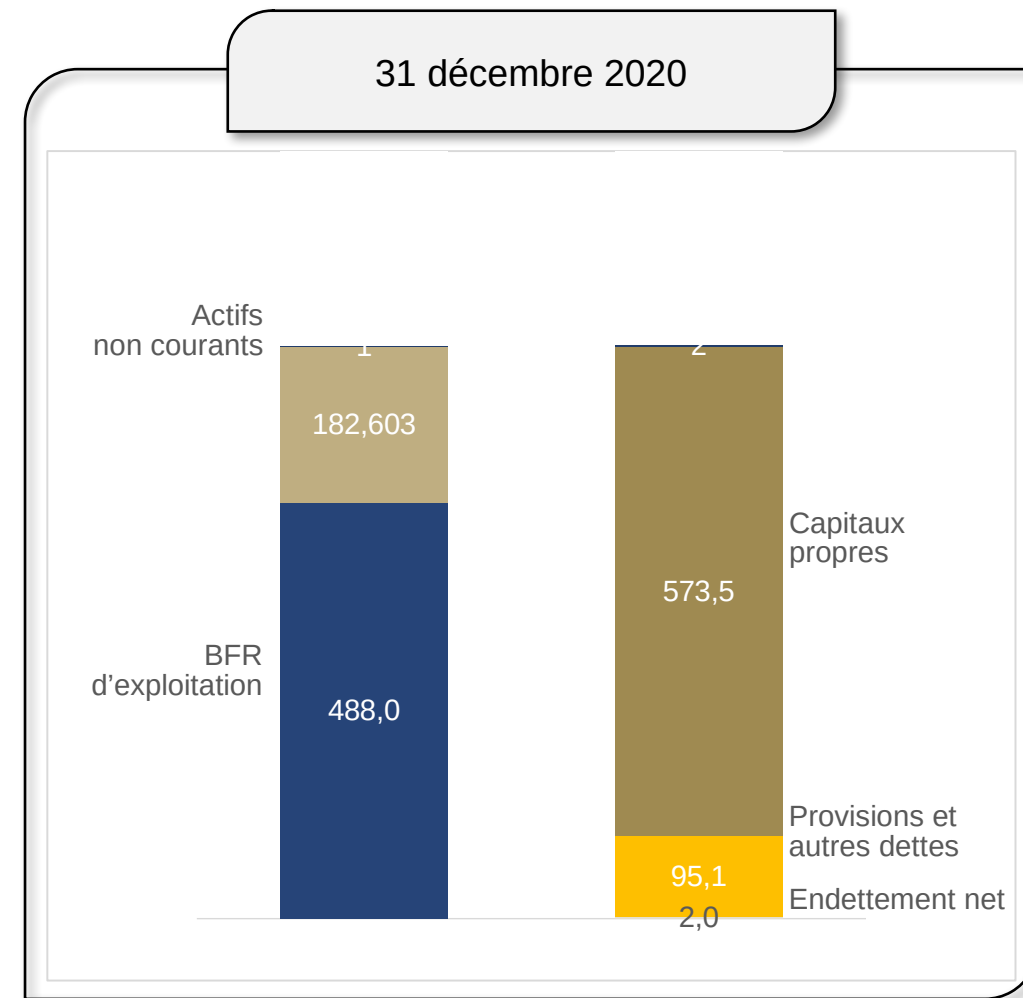
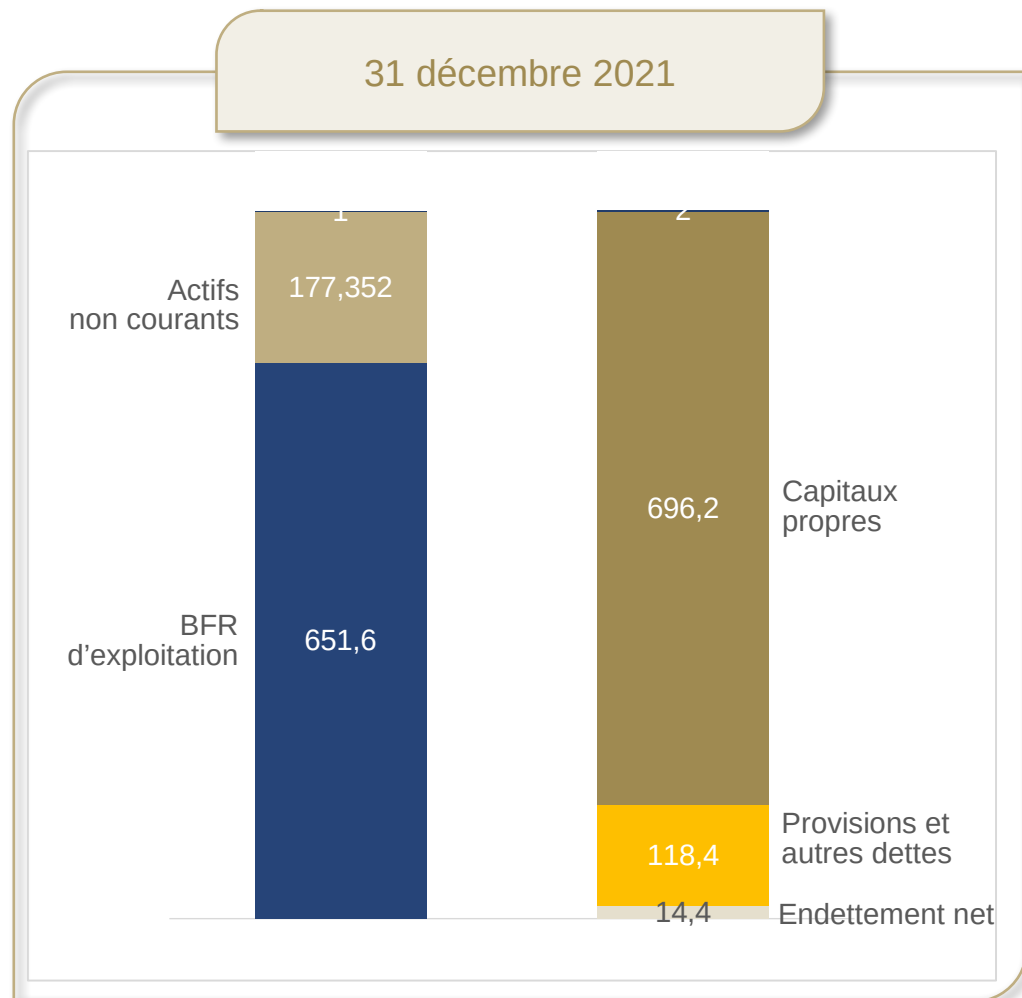


## Bilan au 31 décembre 2021

<b>ACTIF</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<i>en milliers d'euros</i>		
Ecarts 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 co.	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 co.	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>

## Bilan économique simplifié - en M€



## Structure financière

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020	Variation
<b>Endettement brut</b>	-359,0	-270,2	-89
<b>Trésorerie</b>	344,6	268,2	+76
<b>Endettement net</b>	-14,4	-2,0	-12
Capitaux propres consolidés	696,2	573,5	+125
Endettement net / capitaux propres consolidés	2,1%	0,3%	-
Endettement net / (ROC + dotation aux amortissements)	0,1	0,0	-

Assemblée Générale du 13 mai 2022 : proposition d'un dividende de 2,50€ par action

3

# CONCLUSION



*Le Perreux (94) – Alsace Lorraine*



# GLOSSAIRE

## Chiffres d'affaires

Pour l'activité de promotion immobilière, il correspond, en France et en Allemagne (depuis le 1er 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 chiffres d'affaires est reconnu lors de la livraison et de l'installation du garage.

## Réservations

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.

## Carnet de commandes

Pour l'activité de promotion immobilière, il correspond, en France et en Allemagne (depuis le 1er janvier 2020), à la somme de (1) la part non encore reconnue en comptabilité du chiffre d'affaires des ventes de logements signées 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 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 LNC, sous la réserve de levée des conditions suspensives, de disposer d'une visibilité sur son activité future. Ce portefeuille est mesuré en nombre de logements non encore réservés et est estimé en chiffre d'affaires prévisionnel hors taxe.

## ROC

Correspond au Résultat Opérationnel Courant

## Endettement net

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

## BFR

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

## Excédent Brut d'Exploitation

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



# BASSAC

Assemblée  
Générale Mixte

13 mai 2022

Rapports des Commissaires  
aux Comptes

# Rapports des commissaires aux comptes

## ■ Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

- Certification sans réserve au 31 décembre 2021.
- Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, notre rapport sur les comptes consolidés comprend une observation par laquelle nous attirons votre attention sur la note 1.2 de l'annexe relative à la comparabilité des comptes.
- Les points clé de l'audit ont porté sur :
  - La reconnaissance du chiffre d'affaires et de la marge des programmes de promotion immobilière comptabilisés à l'avancement en France et en Allemagne ;
  - La prise de contrôle de Marignan.

## ■ Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

- Certification sans réserve ni observation au 31 décembre 2021.
- Le point clé de l'audit a porté sur l'évaluation des titres de participation.

## Rapports des commissaires aux comptes

### ■ Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions règlementées

#### **Convention de trésorerie avec la société Premier Investissement SAS**

- Le Conseil d'Administration du 18 mars 2021 a autorisé la conclusion d'une convention de trésorerie entre votre société et Premier Investissement pour une durée indéterminée. Les fonds transférés au titre de cette convention sont rémunérés au taux EURIBOR 12 mois majoré de 2 % avec un taux effectif ne pouvant être inférieur à 1 % (taux plancher).

#### **Convention d'utilisation de la marque PREMIER**

- Convention du 21 mars 2015 permettant à Premier Investissement, société détenant plus de 10% des droits de vote de BASSAC SA, d'utiliser la marque PREMIER à titre de raison sociale, moyennant un prix forfaitaire de 1 euro. Cette convention est conclue pour une durée indéterminée résiliable en respectant un préavis d'un mois.

# Rapports des commissaires aux comptes

## Rapports des commissaires aux comptes sur les délégations au conseil d'administration sur les différentes opérations portant sur le capital

### Réduction du capital

### 12<sup>e</sup> résolution

- Cette délégation porte sur l'annulation, dans la limite de 10% de son capital, par période de vingt-quatre mois, de ses propres actions, acquises au titre de la mise en œuvre d'une autorisation d'achat.
- Cette délégation accordée au conseil d'administration expirera à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2022 et au plus tard dans un délai de 18 mois.

### Emissions d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription

### 13<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup>, 21<sup>e</sup>, résolution

- Ces résolutions portent sur l'émission d'actions ordinaires et/ou de diverses valeurs mobilières avec maintien/suppression du DPS, avec ou sans offre publique (13<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup> résolution)
- L'autorisation porte sur la détermination du prix d'émission dans la limite légale annuelle de 10% du capital social à la date d'émission, étant précisé que le prix d'émission sera au moins égal au prix moyen pondéré par le volume de l'action lors du jour de négociation précédant l'annonce du lancement de l'opération diminuée d'une décote maximale de 15% (14<sup>e</sup> et 15<sup>e</sup> résolution).
- Le rapport du conseil d'administration ne comporte pas l'indication de la justification du choix des modalités dérogatoires du calcul du prix d'émission (14<sup>ème</sup> et 15<sup>ème</sup> résolutions), et ne précise pas les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital (13<sup>ème</sup> et 18<sup>ème</sup> résolutions). En conséquence, nous ne pouvons pas donner notre avis sur ces points.
- Le montant nominal maximal des augmentations du capital ne pourra excéder 15 millions d'euros (13<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup>, 21<sup>e</sup> résolution). Le montant nominal global des titres de créances susceptibles d'être émis ne pourra excéder 100 millions d'euros au titre des 13<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup> et 18<sup>e</sup> résolutions.
- Cette délégation accordée au conseil d'administration expirera dans un délai de 26 mois.

# Rapports des commissaires aux comptes

## ■ Rapports des commissaires aux comptes sur les délégations au conseil d'administration des opérations de capital

Emission d'actions ou de diverses valeurs mobilières réservée aux adhérents d'un PEE (Plan d'Épargne d'Entreprise)

19<sup>e</sup> résolution

- Le montant nominal maximal de l'augmentation du capital susceptible de résulter de cette émission ne pourra être supérieur à 1 500 000 euros.
- Cette délégation accordée au conseil d'administration expirera dans un délai de 25 mois.

Attribution d'option de souscription ou d'option d'achat d'actions

20<sup>e</sup>, résolution

- Chaque option donnera droit à la souscription ou à l'acquisition d'une action ordinaire nouvelle ou existante dans le limite de 400 000 actions.
- Cette délégation accordée au conseil d'administration expirera dans un délai de 25 mois.

Attribution d'actions gratuites

22<sup>e</sup>, résolution

- Le nombre total d'actions gratuites susceptibles d'être attribuées ne pourra excéder 2% du capital de la Société au jour de la décision.
- Il ne pourra être attribuée gratuitement d'actions aux bénéficiaires détenant chacun plus de 10% du capital social ou ne pouvant avoir pour effet de porter la participation de quelconque bénéficiaires à plus de 10 % du capital.
- Cette délégation accordée au conseil d'administration expirera dans un délai de 38 mois.



# BASSAC

Assemblée  
Générale Mixte

13 mai 2022

**Vote des résolutions**

# Assemblée Générale Ordinaire

## Première résolution

- Approbation des comptes sociaux de l'exercice 2021
- Approbation du rapport de gestion
- Quitus aux membres du Conseil d'Administration et des Commissaires aux Comptes



# Assemblée Générale Ordinaire

## Deuxième résolution

- Approbation des comptes consolidés de l'exercice 2021

# Assemblée Générale Ordinaire

## Troisième résolution

▪ Résultat de l'exercice	114 754 812,00 €
▪ Report à nouveau	151 888 424,00 €

### **Affectation du résultat de l'exercice soit 114 754 812 €, comme suit :**

▪ Distribution de 2,50 € par action soit au total	40 107 887,50 €
▪ Dotation du compte « Report à nouveau » pour	74 646 584,50 €
▪ Dotation Réserve légale pour	340,00 €

Après distribution et affectation du résultat de l'exercice, le compte « Report à nouveau » s'élèvera à 226 535 008,50 €

# Assemblée Générale Ordinaire

## Quatrième résolution

- Approbation du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions relevant de l'article L.225-40 du Code de commerce (conventions conclues ou poursuivies au cours de l'exercice 2021)

# Assemblée Générale Ordinaire

## Cinquième résolution

- Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux

# Assemblée Générale Ordinaire

## Sixième résolution

- Approbation des informations mentionnées dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise

# Assemblée Générale Ordinaire

## Septième résolution

- Approbation des éléments fixes et variables composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2021 à **Moïse Mitterrand**, en qualité de Président Directeur Général

# Assemblée Générale Ordinaire

## Huitième résolution

- Renouvellement du mandat de **Monsieur Moïse Mitterrand** en qualité de membre du Conseil d'Administration

# Assemblée Générale Ordinaire

## Neuvième résolution

- Nomination de **Monsieur Arthur Marle** en qualité de membre du Conseil d'Administration



# Assemblée Générale Ordinaire

## Dixième résolution

- Nomination de **Madame Margaux de Saint-Exupéry** en qualité de membre du Conseil d'Administration

# Assemblée Générale Ordinaire

## Onzième résolution

- Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de permettre à la Société d'opérer sur ses propres actions
  - Nombre maximum d'actions : 10 % du nombre de titres composant le capital social
  - Prix maximal d'achat par action : 80 euros
  - Montant maximal alloué : 130 millions d'euros
  - Expiration : Assemblée Générale comptes 2022 et au plus tard 18 mois à compter de la présente Assemblée

# Assemblée Générale Extraordinaire

## Douzième résolution

- Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions
  - Limite : 10 % du capital social par périodes de 24 mois
  - Expiration : Assemblée Générale comptes 2022 et au plus tard 18 mois à compter de la présente Assemblée

# Assemblée Générale Extraordinaire

## Treizième résolution

- Délégation de compétence au Conseil d'Administration pour décider l'augmentation du capital avec maintien du droit préférentiel de souscription
  - Montant limite des augmentations de capital : 15.000.000 €
  - Montant limite des titres de créances : 100.000.000 €
  - Expiration : 25 mois à compter de la présente Assemblée

# Assemblée Générale Extraordinaire

## Quatorzième résolution

- Délégation de compétence au Conseil d'Administration pour décider l'augmentation du capital social avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offre au public
  - Montant limite des augmentations de capital : 15.000.000 €
  - Montant limite des titres de créances : 100.000.000 €
  - Expiration : 25 mois à compter de la présente Assemblée

# Assemblée Générale Extraordinaire

## Quinzième résolution

- Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour décider l'augmentation de capital social avec suppression du droit préférentiel de souscription dans le cadre d'un placement privé visé au 1° de l'article L411-2 du Code monétaire et financier
  - Dans la limite de 20 % du capital social par an au moment de l'émission
  - Montant limite des titres de créances : 100.000.000 €
  - Expiration : 25 mois à compter de la présente Assemblée

# Assemblée Générale Extraordinaire

## Seizième résolution

- Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription dans la limite des plafonds fixés aux 14<sup>ème</sup>, 15<sup>ème</sup> et 13<sup>ème</sup> résolutions
  - Dans la limite de 15 % de l'émission initiale
  - Expiration : 25 mois à compter de la présente Assemblée

# Assemblée Générale Extraordinaire

## Dix-septième résolution

- Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices et autres
  - Montant limite des augmentations de capital : 5.000.000 €
  - Expiration : 25 mois à compter de la présente Assemblée



# Assemblée Générale Extraordinaire

## Dix-huitième résolution

- Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital
  - Dans la limite de 10 % du capital social
  - Montant limite des titres de créances : 100.000.000 €
  - Expiration : 26 mois à compter de la présente Assemblée

# Assemblée Générale Extraordinaire

## Dix-neuvième résolution

- Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour décider l'augmentation du capital social en faveur des salariés adhérents à un plan d'épargne entreprise avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers
  - Montant nominal maximum : 1.500.000 €
  - Prix de souscription fixé par le Conseil d'Administration
  - Expiration : 25 mois à compter de la présente Assemblée

# Assemblée Générale Extraordinaire

## Vingtième résolution

- Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions de la Société
  - Nombre limite des options : 400.000
  - Expiration : 25 mois à compter de la présente Assemblée

# Assemblée Générale Extraordinaire

## Vingt-et-unième résolution

- Fixation d'un plafond global de délégation
  - 15.000.000 €

# Assemblée Générale Extraordinaire

## Vingt-deuxième résolution

- Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des salariés et/ou mandataires sociaux éligibles
  - Nombre d'actions maximales pouvant être attribuées : dans la limite de 2 % du capital social
  - Validité : 38 mois à compter de la présente Assemblée

# Assemblée Générale Extraordinaire

## Vingt-troisième résolution

- Pouvoirs pour les formalités



# BASSAC

Assemblée  
Générale Mixte

13 mai 2022