

B A S S A C

—

Rapport Financier Semestriel

(période du 01.01.2022 au 30.06.2022)

BASSAC

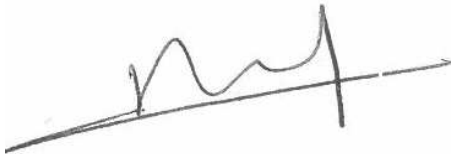
—

ATTESTATION DU RESPONSABLE

Période : situation semestrielle au 30 juin 2022

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 19 septembre 2022



Moïse Mitterrand
Président du conseil d'administration

RAPPORT D'ACTIVITÉ

AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 28 JUILLET 2022

Ce rapport se réfère aux comptes consolidés semestriels résumés de la société Bassac, arrêtés au 30 juin 2022. Il rend compte de l'activité et des performances de ses filiales au cours des six premiers mois de l'année 2022.

Bassac - Résultats au 30 juin 2022

En millions d'euros	S1 2022 consolidé	S1 2021 pro forma*	Variation 2022/2021 proforma	S1 2021 publié
Chiffre d'affaires (HT)	579	678	-14,7%	481
Réservations (TTC)	834	944	-11,7%	674

	S1 2022 consolidé	31/12/2021 pro forma*	Variation 2022/2021 proforma	31/12/2021 publié
Carnet de commandes (HT)	2 078	1 950	+6,6%	1 950
Portefeuille foncier (HT)	8 380	8 105	+3,4%	8 105

(*) *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 2021. Bassac avait acquis la totalité des titres Bayard Holding (société d'acquisition de Marignan) et pris le contrôle de la structure le 13 août 2021, la société est donc consolidée par la méthode d'intégration globale depuis cette date.*

ACTUALITÉ DE LA SOCIÉTÉ

Bassac a signé le 13 juillet 2022 un contrat d'acquisition portant sur 55% du capital de Maisons Baijot.

Créée il y a plus de 35 ans par Joseph Baijot et dirigée par Dany Baijot, la société est spécialisée dans la construction de maisons en Wallonie, et a développé plus récemment une activité de promotion de maisons et d'appartements.

L'acquisition est effectuée auprès de la famille dirigeante, et devrait être finalisée au 3^{ème} trimestre 2022.

Maisons Baijot a réalisé en 2021 un chiffre d'affaires supérieur à 65m€ et un niveau de marge remarquable pour son secteur.

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.

Au premier semestre 2022, le chiffre d'affaires consolidé de Bassac diminue de 15% à périmètre comparable et s'élève à 579 millions d'euros.

En millions d'euros (HT)	S1 2022	S1 2021 proforma (*)	Variation
France - Les Nouveaux Constructeurs	300	343	-13%
France - Marignan	152	198	-23%
Espagne - Premier	33	64	-49%
Allemagne - Concept Bau	46	29	58%
Promotion immobilière	531	634	-16%
Garages - ZAPF	47	44	8%
France - Foncière Main Street	1	na	-
Total	579	678	-15%

(*) 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 2021.

En France,

- le chiffre d'affaires dégagé par **Les Nouveaux Constructeurs** est en baisse de 13% du fait d'un nombre de signatures d'actes notariés en baisse de 3%, et d'une production technique en baisse de 7% par rapport à celle du premier semestre 2021. Le prix unitaire moyen diminue lui aussi.
- le chiffre d'affaires dégagé par **Marignan** est lui en baisse de 23%, pour des raisons comparables à celle de LNC, mais aussi à cause du décalage au 2nd semestre 2022 de signatures de ventes en bloc.
- La foncière **Main Street**, qui développe et gère des actifs de commerce principalement en pied d'immeuble dégage au premier semestre 2022 un chiffre d'affaires de 1m€, constitué des loyers perçus.

En **Espagne**, le chiffre d'affaires - reconnu à la livraison - s'inscrit à 33 millions d'euros, contre 64 millions d'euros au premier semestre 2021. Cette forte diminution est due à un calendrier de livraisons nettement moins favorable au premier semestre 2022 pour les opérations consolidées en intégration globale. Ce chiffre d'affaires correspond en effet à la livraison de 132 logements au premier semestre 2022 contre 215 au premier semestre 2021.

En **Allemagne**, le chiffre d'affaires de **Concept Bau** s'établit à 46 millions d'euros, contre 29 millions d'euros au premier semestre 2021. Cette augmentation est liée notamment au lancement d'un important programme de logements à Munich.

Le chiffre d'affaires de **Zapf** s'élève à 47 millions d'euros, en progression de 8%. Cette croissance du chiffre d'affaires traduit principalement les augmentations de prix de ventes décidées au cours de l'année 2021 afin d'amortir l'impact de la hausse du coût 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 834 millions d'euros TTC au premier semestre 2022, en baisse de 12% par rapport à 2021, à périmètre comparable (intégrant les indicateurs de Marignan sur 6 mois en 2022 et en 2021).

Au cours du premier semestre 2022, les réservations ont porté sur 2 890 lots, contre 3 311 sur la même période en 2021 (intégrant les réservations de Marignan), soit -13% en volume. Cette baisse s'explique pour l'essentiel par une diminution des rythmes de commercialisation.

MONTANT DES RÉSERVATIONS

En millions d'euros (TTC)	S1 2022	S1 2021 proforma (*)	Variation
France - Les Nouveaux Constructeurs	479	528	-9%
France - Marignan	248	270	-8%
Espagne - Premier	81	91	-11%
Allemagne - Concept Bau	26	55	-53%
Total	834	944	-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 2021

En France,

- Chez **Les Nouveaux Constructeurs**, les réservations en immobilier résidentiel s'inscrivent à 474 millions d'euros TTC, représentant 1 774 logements, contre 507 millions d'euros TTC et 1855 logements en 2021, soit une baisse de 7% en valeur et de 4% en volume. En volume, les ventes aux particuliers représentent 81% des réservations, le solde de 19% étant constitué des ventes en bloc, principalement à des bailleurs sociaux. Les réservations en immobilier d'entreprise et tertiaire s'élèvent à 5m€.
- Chez **Marignan**, les réservations pro forma s'inscrivent à 248 millions d'euros TTC, représentant 863 lots, contre 270 millions d'euros TTC et 1 053 lots en 2021, soit une baisse de 8% en valeur et de 18% en volume. Les ventes aux particuliers représentent 90% des réservations, le solde de 10% étant constitué des ventes en bloc, principalement à des bailleurs sociaux.

En **Espagne**, les réservations s'élèvent à 81 millions d'euros, soit 209 unités vendues, contre 91 millions d'euros et 267 unités en 2021.

En **Allemagne**, chez **Concept Bau**, les réservations s'élèvent à 26 millions d'euros, soit 32 unités vendues, contre 55 millions d'euros et 74 unités en 2021. Cette baisse des ventes s'explique par la baisse des rythmes de commercialisation.

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 les opérations en co-promotion, seule la quote-part Bassac est intégrée au carnet de commandes.

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

Au 30 juin 2022, le carnet de commandes s'élève à 2 078 millions d'euros, en hausse de 7% par rapport au 31 décembre 2021 à périmètre comparable (intégrant les indicateurs de Marignan).

Sur la base du chiffre d'affaires des douze derniers mois, le carnet de commandes représente environ 18 mois d'activité, indicateur en hausse par rapport à son niveau de fin 2021.

CARNET DE COMMANDES

En millions d'euros (HT)	30-06-2022	31-12-2021	Variation
France - Les Nouveaux Constructeurs	1 042	980	6%
France - Marignan	634	568	12%
Espagne - Premier	263	250	5%
Allemagne - Concept Bau	52	76	-32%
Promotion immobilière	1 991	1 874	6%
Garages - ZAPF	87	76	15%
Total	2 078	1 950	7%

(*) 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 2021

En **France**, le carnet de commandes **Les Nouveaux Constructeurs** augmente de 6% à 1 042 millions d'euros, malgré le recul des réservations, du fait d'un nombre moins important de signatures au premier semestre 2022 par rapport au deuxième semestre 2021.

Chez **Marignan**, le carnet de commandes est en hausse de 12%.

En **Espagne**, le carnet de commandes de **Premier** s'établit à 263 millions d'euros, en augmentation de 5%. Ce montant correspond à 895 logements réservés et non livrés, le chiffre d'affaires étant reconnu à la livraison.

En **Allemagne**, le carnet de commandes de **Concept Bau** s'établit à 52 millions d'euros en diminution de 32%, du fait de la baisse des réservations sur la période.

Le carnet de commandes de **Zapf** s'établit à 87 millions d'euros, représentant 11.636 garages à livrer. Il traduit les bonnes performances commerciales récentes, en particulier au second semestre 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. Pour les opérations en co-promotion, seule la quote-part Bassac est intégrée au portefeuille foncier.

Au 30 juin 2022, le portefeuille foncier de Bassac s'établit à 8 380 millions d'euros, en progression de 3% par rapport à fin 2021, à périmètre comparable (intégrant les indicateurs de Marignan).

Sur la base du chiffre d'affaires des douze derniers mois, le portefeuille foncier représente un peu plus de 6 années d'activité, indicateur stable par rapport à son niveau de fin 2021.

PORTEFEUILLE FONCIER MAÎTRISÉ

En millions d'euros HT	30-06-2022	31-12-2021	Variation
France - Les Nouveaux Constructeurs	4 831	4 975	-3%
France - Marignan	2 446	2 357	4%
Espagne - Premier	303	325	-7%
Allemagne - Concept Bau	800	447	79%
Total	8 380	8 105	3%

(*) 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 2021

En France,

- le portefeuille foncier **Les Nouveaux Constructeurs** s'inscrit à 4 831 millions d'euros, en baisse de 3% par rapport au 31 décembre 2021. Il représente 20 479 lots, contre 21 327 logements au 31 décembre 2021.
- le portefeuille foncier **Marignan** s'inscrit à 2 446 millions d'euros, en augmentation de 4% par rapport au 31 décembre 2021. Il représente 11 793 lots, contre 11 498 logements au 31 décembre 2021.

En **Espagne**, le portefeuille foncier s'établit à 303 millions d'euros, contre 325 millions d'euros à fin 2021. Il représente 822 logements, contre 850 en début d'année.

En **Allemagne**, le portefeuille foncier de **Concept Bau** s'établit à 800 millions d'euros, soit 1 119 logements, contre 447 millions d'euros et 630 logements à fin 2021. Cette forte augmentation s'explique par l'acquisition en juin du terrain de Feldmoching à Munich, permettant le prochain développement d'un projet d'environ 500 logements pour la quote-part du projet revenant à Concept Bau.

I. Compte de résultat consolidé

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2022	30.06.2021 retraité (*)
Chiffre d'affaires	578 927	480 775
Coûts des ventes	(447 993)	(376 546)
Marge brute	130 934	104 229
Charges de personnel	(47 958)	(32 676)
Autres charges et produits opérationnels courants	(10 755)	(7 425)
Impôts et taxes	(2 729)	(2 180)
Dotations aux amortissements des actifs incorporels	(13 448)	(41)
Dotations aux amortissements des autres actifs	(4 881)	(2 957)
Sous-total Résultat opérationnel courant	51 163	58 950
Autres (charges et) produits opérationnels non courants	-	-
Résultat opérationnel	51 163	58 950
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	5 411	(1 448)
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence	56 574	57 502
Résultat financier	(4 534)	(365)
Résultat des activités avant impôts	52 040	57 137
Impôts sur les bénéfices	(13 006)	(14 285)
Résultat net de l'ensemble consolidé	39 034	42 852
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés	880	91
Dont Résultat Net Part du Groupe	38 154	42 761
Résultat net par action (en euro)	2,38	2,67
Résultat net par action après dilution (en euro)	2,38	2,66

(*) retraité de la présentation :

- 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 périodes considérées, la marge brute augmente de 26m€, sous l'effet principalement de la contribution de Marignan.

<i>En millions d'euros</i>	S1 2022	S1 2021 publié	<i>Variation</i> <i>2022/2021</i> <i>(en m€)</i>
France - <i>Les Nouveaux Constructeurs</i>	58	62	-4
France - <i>Marignan</i>	26	na	-
Espagne - <i>Premier</i>	6	11	-4
Allemagne - <i>Concept Bau</i>	21	13	+8
Promotion immobilière	111,2	85,3	+26
Garages - <i>ZAPF</i>	19	19	-
France - <i>Foncière Main Street</i>	1	1	-
Total	130,9	105,0	+26

Résultat opérationnel courant

Le résultat opérationnel courant (« ROC ») s'inscrit à 51m€ au premier semestre 2022, contre 59m€ sur la même période en 2021, en diminution de 8m€.

<i>En millions d'euros</i>	S1 2022	S1 2021 publié	<i>Variation</i> <i>2022/2021</i> <i>(en m€)</i>
France - <i>Les Nouveaux Constructeurs</i>	32	39	-6
France - <i>Marignan</i>	-6	na	-
Espagne - <i>Premier</i>	3	7	-4
Allemagne - <i>Concept Bau</i>	19	11	+8
Promotion immobilière	47,9	56,3	-8
Garages - <i>ZAPF</i>	2	3	-0
France - <i>Foncière Main Street</i>	2	0	+2
Total	51,2	59,0	-8

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. Les relations clientèles et les réévaluations des titres mis en équivalence sont amortis sur la durée moyenne des contrats, à compter du 13 août 2021.

Le ROC de Marignan est impacté par l'amortissement de la relation clientèle à hauteur de 13,4m€ sur le premier semestre 2022. L'essentiel de cet actif incorporel 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.

Quotes-parts dans les résultats des entreprises associées

Les quotes-parts de résultats des entreprises associées représentent 5,4m€ au premier semestre 2022, contre - 1,4m€ en 2021.

Au premier semestre 2022, ce montant se décompose pour l'essentiel en quote-part dans les résultats de :

1. des entreprises associées, constituées de sociétés porteuses de projet réalisés en co-promotion pour +6,4m€, ce chiffre est négativement impacté par l'amortissement des réévaluations des titres mis en équivalence Bayard Holding (cf. supra) à hauteur de 3,5m€ ;
2. la filiale de co-working Kwerk pour -1,2m€ ; dont la diminution des pertes s'explique par la hausse du taux d'occupation des centres ;

Au premier semestre 2021, le montant de -1,4m€ se composait essentiellement de la quote-part de perte de Kwerk pour -6m€ ; des entreprises associées du périmètre LNC, et de la quote-part de résultats de Bayard Holding qui était alors intégrée par la méthode de mise en équivalence.

Résultat financier

Le résultat financier s'inscrit à -4,5m€ au premier semestre 2022, contre -0,4m€ sur la même période en 2021. La différence entre ces deux chiffres s'explique principalement par un produit financier sur le prêt obligataire concédé par Bassac à Bayard Holding qui s'élevait à 3,3m€ au 1^{er} semestre 2021. Depuis la prise de contrôle de Bayard le 13 août 2021, cette opération intragroupe est désormais éliminée.

Aussi, le coût de l'endettement net augmente au premier semestre 2022 par rapport au premier semestre 2021 du fait d'une utilisation plus importante par les filiales de Bassac de leurs lignes de dette disponibles, et d'une centralisation de la trésorerie excédentaire chez Bassac.

Résultat net

S'agissant d'un arrêté semestriel, la charge d'impôt sur les bénéfices est calculée sur la base d'un taux annuel moyen pondéré, estimé à 25% (comme au premier semestre 2021), et s'élève à 13m€ pour le 1^{er} semestre 2022, contre 14,3m€ un an plus tôt.

Enfin, le résultat net part du groupe s'inscrit à 38,2m€ au 1^{er} semestre 2022 (6,6% du chiffre d'affaires), contre 42,8m€ au 1^{er} semestre 2021 (8,9% du chiffre d'affaires).

II. Bilan consolidé

ACTIF	30.06.2022	31.12.2021
<i>en milliers d'euros</i>		
Ecarts d'acquisition	-	-
Immobilisations incorporelles	32 961	46 394
Droits d'utilisation	14 847	18 871
Immobilisations corporelles	28 873	28 872
Immeubles de placement	46 128	42 074
Titres mis en équivalence	33 101	36 156
Autres actifs financiers non courants	3 761	3 331
Impôts différés actifs	1 901	1 654
Total actifs non courants	161 572	177 352
Stocks et encours	869 436	792 835
Créances clients	200 338	174 067
Créances d'impôts	8 612	1 181
Autres actifs courants	63 604	64 714
Actifs financiers courants	200 430	84 738
Trésorerie et équivalents de trésorerie	344 768	344 577
Total actifs courants	1 687 188	1 462 112
Total actif	1 848 760	1 639 464

PASSIF	30.06.2022	31.12.2021
<i>en milliers d'euros</i>		
Capital	16 043	16 043
Primes liées au capital	81 286	81 286
Actions propres	-	-
Réserves	550 486	431 973
Résultat net part du groupe	38 154	158 501
Capitaux propres part du groupe	685 969	687 803
Part revenant aux intérêts non contrôlés	8 228	8 381
Capitaux propres de l'ensemble	694 197	696 184
Dettes financières et obligations locatives non courantes	208 208	175 544
Avantages du personnel	4 548	4 736
Impôts différés passifs	66 611	64 334
Total passifs non courants	279 367	244 614
Dettes financières et obligations locatives courantes	339 777	183 426
Provisions courantes	41 696	43 106
Fournisseurs et autres créditeurs	321 555	292 714
Dettes d'impôts	4 058	18 674
Autres passifs courants	160 515	152 152
Autres passifs financiers courants	7 595	8 594
Total passifs courants	875 196	698 666
Total passif et capitaux propres	1 848 760	1 639 464

Actifs non courants – Immobilisations 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 avait alors été comptabilisée à hauteur de 58m€ en immobilisations incorporelles (avant amortissement et avant impôts différés) ; les Titres mis en équivalence avaient 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>	30/06/2022	31/12/2021	<i>évolution en m€</i>	<i>évolution en %</i>
Stocks	869,4	792,8	76,6	10%
Clients et autres créances	418,0	312,3	105,7	34%
Fournisseurs et autres dettes	489,7	453,5	36,2	8%
TOTAL BFR	797,7	651,6	146,1	22%

Au 30 juin 2022, le BFR augmente de 146m€ par rapport au 31 décembre, principalement du fait de l'acquisition du terrain de Feldmoching en Allemagne pour 72m€. En termes relatifs, il représente 59% du chiffre d'affaires des douze derniers mois, contre 45% à fin 2021.

Endettement net

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2022	31/12/2021
Endettement brut	548,0	359,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	391,2	344,6
Endettement net	156,8	14,4
Capitaux propres consolidés	694,2	696,2
Endettement net / capitaux propres consolidés	22,6%	2,1%

Au 30 juin 2022, Bassac présente une dette nette consolidée de 157m€, y compris les emprunts issus des locations (IFRS 16) pour 16m€, contre une dette nette de 14m€ six mois plus tôt. Cette augmentation de l'endettement net est notamment liée à des acquisitions de terrains nombreuses au premier semestre, en particulier celle du terrain de Feldmoching en Allemagne.

III. Tableau consolidé de variation de la trésorerie

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2022	30.06.2021
Résultat net de l'ensemble consolidé	39 034	42 852
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	-	(3 201)
Élimination des amortissements et provisions	15 680	(1 630)
Élimination des profits / pertes de réévaluation (juste valeur)	(1 180)	(462)
Élimination des plus ou moins values de cession	(107)	25
Élimination des impacts des paiements en actions	-	71
Élimination des produits de dividendes	-	(182)
Élimination du résultat des mises en équivalence	(5 411)	1 448
= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	48 016	38 921
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	3 987	2 721
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	13 006	14 285
= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	65 009	55 927
Dividendes reçus des sociétés MEE	15 780	2 843
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité (*)	(150 487)	22 830
Intérêts versés nets	(2 462)	(2 659)
Impôts payés	(32 984)	(20 407)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	(105 144)	58 535
Investissements bruts dans les entités mises en équivalence	(4 513)	(903)
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	(856)	(668)
Acquisition d'immeuble de placement	(3 266)	(2 385)
Acquisition d'actifs financiers	(36 155)	(99 215)
Dividendes reçus	-	182
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles	104	19
Cession et remboursement d'actifs financiers	2 086	29 008
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	(42 600)	(73 962)
Transactions avec les actionnaires minoritaires	(407)	-
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	(40 109)	(40 095)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées	(884)	(967)
Acquisition et cession d'actions propres	-	90
Encaissements/Décaissements provenant de nouveaux emprunts	187 812	(30 847)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	146 412	(71 818)
Incidence des variations des cours des devises	-	-
Variation de trésorerie	(1 331)	(87 245)
<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2022	30.06.2021
Trésorerie d'ouverture	343 200	267 281
Trésorerie de clôture	341 869	180 036
dont Trésorerie de clôture actif	344 768	180 972
dont Trésorerie de clôture passif	(2 899)	(936)
Trésorerie de clôture (**)	341 869	180 036

* 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.

PERSPECTIVES

Bénéficiaire d'un carnet de commandes représentant environ 18 mois d'activité, indicateur en hausse depuis fin 2021, 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'activité. Il est cependant à noter que les difficultés persistantes dans l'obtention des permis de construire compliquent et allongent sa transformation.

CALENDRIER DE COMMUNICATION FINANCIÈRE

- Une présentation des comptes semestriels sera accessible vendredi 29 juillet 2022 à 9h00 par téléphone au 01.84.19.69.96 (PIN: 2020666)
- Activité et chiffre d'affaires 2022 : mardi 31 janvier 2023 (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^{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**, 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 les opérations en co-promotion, seule la quote-part Bassac est intégrée au carnet de commandes.

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. Pour les opérations en co-promotion, seule la quote-part Bassac est intégrée au portefeuille foncier.

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>	2022		2021	
	S2	S1	S2	S1
France - Les Nouveaux Constructeurs	-	300	376	343
France - Marignan	-	152	194	198
Espagne - Premier	-	33	83	64
Allemagne - Concept Bau	-	46	52	29
Allemagne - ZAPF	-	47	67	44
France - Foncière Main Street	-	1	na	na
Total	-	579	773	678

NOMBRE DE RÉSERVATIONS NETTES

<i>En nombre de lots</i>	S1 2022	S1 2021	Variation
France - Les Nouveaux Constructeurs	1 786	1 917	-7%
France - Marignan	863	1 053	-18%
Espagne - Premier	209	267	-22%
Allemagne - Concept Bau	32	74	-57%
Total	2 890	3 311	-13%

CARNET DE COMMANDES PAR SEMESTRE (en fin de période)

<i>En millions d'euros HT</i>	2022		2021	
	S2	S1	S2	S1
France - Les Nouveaux Constructeurs	-	1 042	980	978
France - Marignan	-	634	568	493
Espagne - Premier	-	263	250	320
Allemagne - Concept Bau	-	52	76	74
Allemagne - ZAPF	-	87	76	70
Total	-	2 078	1 950	1 935

PORTEFEUILLE FONCIER PAR SEMESTRE (en fin de période)

<i>En millions d'euros HT</i>	2022		2021	
	S2	S1	S2	S1
France - Les Nouveaux Constructeurs	-	4 831	4 975	4 309
France - Marignan	-	2 446	2 357	2 503
Espagne - Premier	-	303	325	202
Allemagne - Concept Bau	-	800	447	364
Total	-	8 380	8 105	7 378

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 145-172 du Rapport Financier Annuel 2021 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.



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 2022

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2022
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 2022

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2022

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

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^{er} janvier au 30 juin 2022, 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 de votre Conseil d'Administration. 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

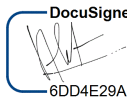
Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

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

Paris La Défense, le 16 septembre 2022

Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

DocuSigned by:

6DD4E29AFDF846F...

FRANÇOIS PLAT
Associé

MAZARS

DocuSigned by:

152625BC6637454...

OLIVIER THIREAU
Associé

BASSAC

30 juin 2022

Comptes consolidés semestriels résumés

Établis selon le référentiel IFRS

Sommaire

États financiers consolidés	3
Compte de résultat global consolidé	4
État de situation financière consolidée	6
Tableau de variation des capitaux propres	7
Tableau des flux de trésorerie consolidés	8
Annexes aux comptes consolidés	10
Informations générales	11
1 Principes et méthodes comptables	11
2 Évènements significatifs et variations de périmètre	15
3 Informations sectorielles	17
4 Note d'information sur le compte de résultat	20
5 Note d'information sur l'état de situation financière - actif	23
6 Note d'information sur l'état de situation financière - passif	28
7 Informations complémentaires	36

États financiers consolidés

Compte de résultat global consolidé

1. Compte de résultat

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	30.06.2022	30.06.2021 retraité (*)
Chiffre d'affaires	3.1	578 927	480 775
Coûts des ventes	3.1	(447 993)	(376 546)
Marge brute	3.1	130 934	104 229
Charges de personnel	4.1.1	(47 958)	(32 676)
Autres charges et produits opérationnels courants	4.1.2	(10 755)	(7 425)
Impôts et taxes		(2 729)	(2 180)
Dotations aux amortissements des actifs incorporels	5.2	(13 448)	(41)
Dotations aux amortissements des autres actifs		(4 881)	(2 957)
Sous-total Résultat opérationnel courant		51 163	58 950
Autres (charges et) produits opérationnels non courants		-	-
Résultat opérationnel		51 163	58 950
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	5.6	5 411	(1 448)
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence		56 574	57 502
Résultat financier	4.2	(4 534)	(365)
Résultat des activités avant impôts		52 040	57 137
Impôts sur les bénéfices	4.3	(13 006)	(14 285)
Résultat net de l'ensemble consolidé		39 034	42 852
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés		880	91
Dont Résultat Net Part du Groupe		38 154	42 761
Résultat net par action (en euro)	4.4.2	2,38	2,67
Résultat net par action après dilution (en euro)	4.4.3	2,38	2,66

(*) cf. note 1.3 Comparabilité des comptes ; retraité de la présentation des impôts et taxes sur le segment Les Nouveaux Constructeurs du poste « Autres charges et produits opérationnels courants » au poste « Impôts et taxes ».

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

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2022	30.06.2021
Résultat net de l'ensemble consolidé	39 034	42 852
Éléments du résultat global reclassés ultérieurement en résultat net	7	76
<i>Ecart de conversion</i>	7	76
Éléments du résultat global non reclassés ultérieurement en résultat net	366	1 727
<i>Juste valeur des instruments financiers net d'impôt différé</i>	-	1 608
<i>Écarts actuariels</i>	504	161
<i>Impôt différé sur écarts actuariels</i>	(138)	(42)
Résultat global	39 407	44 655
<i>dont quote-part du groupe</i>	38 527	44 564
<i>dont quote-part revenant aux intérêts non contrôlés</i>	880	91

État de situation financière consolidée

ACTIF	Notes	30.06.2022	31.12.2021
<i>en milliers d'euros</i>			
Ecarts d'acquisition	5.1	-	-
Immobilisations incorporelles	5.2	32 961	46 394
Droits d'utilisation	5.3	14 847	18 871
Immobilisations corporelles	5.4	28 873	28 872
Immeubles de placement	5.5	46 128	42 074
Titres mis en équivalence	5.6	33 101	36 156
Autres actifs financiers non courants	5.7	3 761	3 331
Impôts différés actifs		1 901	1 654
Total actifs non courants		161 572	177 352
Stocks et encours	5.8	869 436	792 835
Créances clients	5.9	200 338	174 067
Créances d'impôts		8 612	1 181
Autres actifs courants	5.10	63 604	64 714
Actifs financiers courants	5.7	200 430	84 738
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.11	344 768	344 577
Total actifs courants		1 687 188	1 462 112
Total actif		1 848 760	1 639 464

PASSIF	Notes	30.06.2022	31.12.2021
<i>en milliers d'euros</i>			
Capital	6.1	16 043	16 043
Primes liées au capital		81 286	81 286
Actions propres		-	-
Réserves		550 486	431 973
Résultat net part du groupe		38 154	158 501
Capitaux propres part du groupe		685 969	687 803
Part revenant aux intérêts non contrôlés		8 228	8 381
Capitaux propres de l'ensemble		694 197	696 184
Dettes financières et obligations locatives non courantes	6.4.1	208 208	175 544
Avantages du personnel	6.3	4 548	4 736
Impôts différés passifs		66 611	64 334
Total passifs non courants		279 367	244 614
Dettes financières et obligations locatives courantes	6.4.1	339 777	183 426
Provisions courantes	6.2	41 696	43 106
Fournisseurs et autres créditeurs		321 555	292 714
Dettes d'impôts		4 058	18 674
Autres passifs courants	6.5	160 515	152 152
Autres passifs financiers courants	6.6	7 595	8 594
Total passifs courants		875 196	698 666
Total passif et capitaux propres		1 848 760	1 639 464

Tableau de variation des capitaux propres

Au 30 juin 2022

<i>en milliers d'euros</i>	Capital	Primes liées au capital	Actions propres	Réserves	Capitaux propres Groupe	Part revenant aux intérêts non contrôlés	Total
CAPITAUX PROPRES au 01.01.2022	16 043	81 286	-	590 474	687 803	8 381	696 184
Ecart de conversion	-	-	-	7	7	-	7
Ecart actuariels nets d'impôt	-	-	-	366	366	-	366
Juste valeur des instruments financiers net d'impôt	-	-	-	-	-	-	-
Total des variations directement reconnues en autres éléments du résultat global (a)	-	-	-	373	373	-	373
Résultat de l'exercice (b)	-	-	-	38 154	38 154	880	39 034
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)	-	-	-	38 527	38 527	880	39 407
Variation de capital	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes versés (1)	-	-	-	(40 109)	(40 109)	(884)	(40 993)
Variation de périmètre (2)	-	-	-	(252)	(252)	(149)	(401)
Païement en actions	-	-	-	-	-	-	-
Actions propres	-	-	-	-	-	-	-
Total des mouvements liés aux opérations sur les actionnaires	-	-	-	(40 361)	(40 361)	(1 033)	(41 394)
CAPITAUX PROPRES au 30.06.2022	16 043	81 286	-	588 640	685 969	8 228	694 197

- (1) La part revenant aux intérêts non contrôlés des dividendes versés de (884) k€ correspond à la remontée de quotes-parts de résultats 2021 des SCI en co-promotion.
- (2) La variation de périmètre correspond principalement au rachat des minoritaires de l'entité Les Nouveaux Constructeurs pour (0,4) m€.

Au 30 juin 2021

<i>en milliers d'euros</i>	Capital	Primes liées au capital	Actions propres	Réserves	Capitaux propres Groupe	Part revenant aux intérêts non contrôlés	Total
CAPITAUX PROPRES au 01.01.2021	16 043	81 286	(260)	469 483	566 552	6 985	573 537
Ecart de conversion	-	-	-	76	76	-	76
Ecart actuariels nets d'impôt	-	-	-	119	119	-	119
Juste valeur des instruments financiers net d'impôt (1)	-	-	-	1 608	1 608	-	1 608
Total des variations directement reconnues en autres éléments du résultat global (a)	-	-	-	1 803	1 803	-	1 803
Résultat de l'exercice (b)	-	-	-	42 761	42 761	91	42 852
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)	-	-	-	44 564	44 564	91	44 655
Variation de capital	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes versés (2)	-	-	-	(40 095)	(40 095)	(1 033)	(41 128)
Variation de périmètre	-	-	-	(54)	(54)	(3)	(57)
Païement en actions	-	-	-	71	71	-	71
Actions propres	-	-	87	-	87	-	87
Total des mouvements liés aux opérations sur les actionnaires	-	-	87	(40 078)	(39 991)	(1 036)	(41 027)
CAPITAUX PROPRES au 30.06.2021	16 043	81 286	(173)	473 969	571 125	6 040	577 165

- (1) En 2020, la société Bassac avait acquis des actifs liquides pour un montant de 10 m€ (cf. note 5.6). Au cours du premier semestre 2021, la société a cédé ces actifs pour un montant de 17,1 m€. Ils avaient été réévalués au 31 décembre 2020 à 14,0 m€. La société Bassac a choisi l'option d'enregistrer les variations de juste valeur des titres en contrepartie des autres éléments du résultat global (OCI). Ainsi, les plus ou moins-values enregistrées en OCI ne sont pas recyclables en résultat net lors de la vente des titres, seuls les dividendes sont comptabilisés en résultat financier.
- (2) La part revenant aux intérêts non contrôlés des dividendes versés de (1 033) k€ correspond à la remontée de quotes-parts de résultats 2020 des SCI en co-promotion.

Tableau des flux de trésorerie consolidés

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	30.06.2022	30.06.2021
Résultat net de l'ensemble consolidé		39 034	42 852
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie		-	(3 201)
Élimination des amortissements et provisions		15 680	(1 630)
Élimination des profits / pertes de réévaluation (juste valeur)		(1 180)	(462)
Élimination des plus ou moins values de cession	4.1.2	(107)	25
Élimination des impacts des paiements en actions		-	71
Élimination des produits de dividendes		-	(182)
Élimination du résultat des mises en équivalence	5.6	(5 411)	1 448
= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		48 016	38 921
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	4.2	3 987	2 721
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	4.3	13 006	14 285
= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		65 009	55 927
Dividendes reçus des sociétés MEE		15 780	2 843
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité (1)		(150 487)	22 830
Intérêts versés nets (2)		(2 462)	(2 659)
Impôts payés		(32 984)	(20 407)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		(105 144)	58 535
Investissements bruts dans les entités mises en équivalence (3)		(4 513)	(903)
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		(856)	(668)
Acquisition d'immeuble de placement		(3 266)	(2 385)
Acquisition d'actifs financiers (4)		(36 155)	(99 215)
Dividendes reçus		-	182
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		104	19
Cession et remboursement d'actifs financiers (5)		2 086	29 008
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(42 600)	(73 962)
Transactions avec les actionnaires minoritaires (6)		(407)	-
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	6.1.2	(40 109)	(40 095)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		(884)	(967)
Acquisition et cession d'actions propres		-	90
Encaissements/Décaissements provenant de nouveaux emprunts (7)	6.4.2	187 812	(30 847)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		146 412	(71 818)
Incidence des variations des cours des devises		-	-
Variation de trésorerie		(1 331)	(87 245)
<i>en milliers d'euros</i>	Notes	30.06.2022	30.06.2021
Trésorerie d'ouverture		343 200	267 281
Trésorerie de clôture		341 869	180 036
dont Trésorerie de clôture actif	5.11	344 768	180 972
dont Trésorerie de clôture passif		(2 899)	(936)
Trésorerie de clôture		341 869	180 036

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

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2022	30.06.2021
Incidence de la var. des stocks et en cours nets	(76 446)	(19 846)
Incidence de la var. des clients & autres débiteurs nets	(106 444)	26 849
Incidence de la var. des fournisseurs & autres créditeurs	32 402	15 827
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(150 487)	22 830

La variation du BFR est de 150,5 m€ sur le premier semestre 2022.

La variation des clients et autres débiteurs net inclut la variation des comptes courants avec les co-promotions ; au premier semestre 2022, Concept Bau Feldmoching a consenti une avance de trésorerie à la société WP Lerchenauer Feld (société de co-promotion, consolidée selon la méthode de la mise en équivalence) pour l'achat du terrain d'assiette de sa future opération à hauteur de 71,6 m€.

- (2) Ce poste inclut les intérêts versés relatifs aux dettes de loyers pour 0,2 m€ au 30 juin 2022 et 0,1 m€ au 30 juin 2021.
- (3) Au 30 juin 2022, les investissements correspondent principalement à l'apport en capital opéré par Concept Bau dans la société WP Lerchenauer Feld pour 4,5 m€. Cette société est consolidée selon la méthode de mise en équivalence.
- (4) Les acquisitions d'actifs financiers sont notamment liées aux évènements suivants :
- Au 30 juin 2022, la société Bassac a réalisé une avance de trésorerie de 35 m€ à Premier Investissement (cf. note 5.7) en vertu de la convention de trésorerie qui les lie ;
 - Au 30 juin 2021, la société Bassac avait souscrit des obligations émises par Ceres Grafton pour 53,6 m€ et avait procédé au rachat des obligations qui avaient été émises par Bayard Holding le 14 novembre 2018 et souscrites par Ceres Grafton pour 45,2 m€.
- (5) Les cessions et remboursements d'actifs financiers au 30 juin 2021 correspondent essentiellement (i) à la cession par Bassac d'actifs liquides pour un montant de 17,1 m€ et (ii) au paiement par Bayard Holding des intérêts et au remboursement partiel du principal de son emprunt obligataire pour un montant de 11,9 m€.
- (6) Les transactions avec les minoritaires au 30 juin 2022 correspondent à la trésorerie versée pour le rachat des minoritaires de 0,09% de l'entité Les Nouveaux Constructeurs par BASSAC pour (0,4) m€.
- (7) Ce poste inclut :
- la variation des tirages sur le crédit corporate syndiqué dont dispose LNC : elle est de 100m€ au 30 juin 2022 et de (20)m€ au 30 juin 2021. ;
 - le remboursement de dettes de loyers à hauteur de (3,2) m€ au 30 juin 2022 et à hauteur de (1,6) m€ au 30 juin 2021.

Annexes aux comptes consolidés

Informations générales

Bassac (ci-après « la Société ») 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.

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 méthodes comptables

1.1 Référentiel comptable

Les comptes consolidés semestriels résumés du groupe Bassac sont établis conformément aux normes IFRS et aux interprétations et décisions de l'IFRS IC. Ces comptes consolidés résumés ont été préparés 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 1^{er} janvier 2022.

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 2021 ;
- 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 2021.

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 2021 et disponible sur le site du groupe www.bassac.com

Les comptes consolidés semestriels résumés ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 28 juillet 2022 et sont exprimés en milliers d'euros sauf indication contraire.

1.1.1 Nouvelles normes, interprétations et décisions de l'IFRS IC

Les nouvelles normes, interprétations et décisions de l'IFRS IC n'ont pas d'impact sur l'information financière présentée.

1.1.2 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 chiffre d'affaires et des résultats à l'avancement des programmes immobiliers fondée sur l'estimation des budgets d'opérations ; 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 5.8) ; celle-ci intervient en particulier dans le cas où des valeurs nettes de réalisation 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 ;
- L'appréciation de la juste valeur des immeubles de placement a été effectuée par un expert indépendant ;
- Le taux d'impôt annuel appliqué au résultat du premier semestre ;
- 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 dans un contexte particulièrement incertain (guerre en Ukraine, crise sanitaire, inflation, remontée des taux d'intérêt, etc.). 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 2021. La charge d'impôt sur le résultat est comptabilisée au titre de cette clôture semestrielle sur la base de la meilleure estimation du taux d'impôt annuel moyen pondéré attendu pour la totalité de la période annuelle.

1.3 Comparabilité des comptes

1.3.1 Impôts et taxes du segment Les Nouveaux Constructeurs

Depuis le 1er janvier 2021, les impôts et taxes du segment Les Nouveaux Constructeurs sont présentés au poste « Impôts et taxes » au lieu de « Autres charges et produits opérationnels courants ». L'information comparative a été retraitée : au 30 juin 2021, cela représentait (469)k€.

1.3.2 Nouveaux secteurs opérationnels

Depuis le 1er janvier 2021, le Groupe a fait le choix de distinguer les segments opérationnels relatifs à l'activité Foncière Main Street et à la holding Bassac, afin de gagner en visibilité sur sa performance. L'information comparative au 30 juin 2021 a été retraitée.

1.3.3 Information pro forma

Pour mémoire, Bassac détenait, depuis le 14 novembre 2018, 60% du capital de la coentreprise Bayard Holding, qui possède l'intégralité des titres de la société de promotion immobilière Marignan.

Le 13 août 2021, Bassac a acquis la totalité des actions Bayard. Bassac exerce depuis cette date un contrôle exclusif sur Bayard, qui est donc consolidée par la méthode d'intégration globale.

Des informations pro forma ont été établies sur un exercice calendaire de 6 mois.

Ces informations sont établies sur la base du périmètre « historique » Bassac et du périmètre Bayard Holding, retraités :

- de l'élimination des opérations intragroupes réalisées sur la période entre les deux périmètres ;
- du rachat par Bassac au 1er janvier du prêt obligataire accordé à Bayard Holding auprès des anciens actionnaires ;
- de la comptabilisation en mise en équivalence d'entités contrôlées conjointement par les deux groupes et,
- de l'amortissement des relations clientèle.

Si cette opération avait eu lieu au 1er janvier 2021, le groupe Bayard aurait contribué à hauteur de :

- 197 m€ au chiffre d'affaires ;
- 28 m€ à la marge brute ;
- 16 m€ au résultat opérationnel avant amortissement des relations clientèle pour (17)m€.

<i>en millions d'euros</i>	30.06.2021
Chiffre d'affaires	678
Coûts des ventes	(546)
Marge brute	132
Charges de personnel	(48)
Autres charges et produits opérationnels courants	(7)
Impôts et taxes	(4)
Dotations aux amortissements des actifs incorporels (1)	(13)
Dotations aux amortissements d'autres actifs	(5)
Sous-total Résultat opérationnel courant	56
Autres charges et produits opérationnels non courants	-
Résultat opérationnel	56
Quote-part dans les résultats des entreprises associées (2)	(2)
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence	54
Résultat financier	(6)
Résultat des activités avant impôts	48
Impôts sur les bénéfices	(14)
Résultat net de l'ensemble consolidé	35

(1) Dont (13,3)m€ d'amortissement de relation clientèle.

(2) Dont (3,5)m€ affecté aux entités en co-promotions.

2 Évènements significatifs et variations de périmètre

2.1 Évènements significatifs au 30 juin 2022

- **Activité :**

Au premier semestre 2022, le chiffre d'affaires consolidé de Bassac diminue de 15% à périmètre comparable et s'élève à 579 millions d'euros.

- En **France**,
 - le chiffre d'affaires dégagé par **Les Nouveaux Constructeurs** est en baisse de 13% du fait d'un nombre de signatures d'actes notariés en baisse de 3%, et d'une production technique en baisse de 7% par rapport à celle du premier semestre 2021. Le prix unitaire moyen diminue lui aussi.
 - le chiffre d'affaires dégagé par **Marignan** est lui en baisse de 23%, pour des raisons comparables à celle de LNC, mais aussi à cause du décalage au 2nd semestre 2022 de signatures de ventes en bloc.
 - La foncière **Main Street**, qui développe et gère des actifs de commerce principalement en pied d'immeuble dégage au premier semestre 2022 un chiffre d'affaires de 1m€, constitué des loyers perçus.
- En **Espagne**, le chiffre d'affaires - reconnu à la livraison - s'inscrit à 33 millions d'euros, contre 64 millions d'euros au premier semestre 2021. Cette forte diminution est due à un calendrier de livraisons nettement moins favorable au premier semestre 2022 pour les opérations consolidées en intégration globale. Ce chiffre d'affaires correspond en effet à la livraison de 132 logements au premier semestre 2022 contre 215 au premier semestre 2021.
- En **Allemagne**, le chiffre d'affaires de **Concept Bau** s'établit à 46 millions d'euros, contre 29 millions d'euros au premier semestre 2021. Cette augmentation est liée notamment au lancement d'un important programme de logements à Munich.
- Le chiffre d'affaires de **Zapf** s'élève à 47 millions d'euros, en progression de 8%. Cette croissance du chiffre d'affaires traduit principalement les augmentations de prix de ventes décidées au cours de l'année 2021 afin d'amortir l'impact de la hausse du coût des matières premières.

- **Environnement macroéconomique et incertitudes actuelles :**

Les conséquences financières directes du conflit entre la Russie et l'Ukraine sont limitées pour le Groupe, son exposition à ces deux pays n'étant pas significative.

Le Groupe reste néanmoins vigilant sur l'évolution du conflit et ses conséquences, notamment sur l'inflation des coûts, en particulier énergétiques. Le Groupe demeure également attentif aux conséquences de la hausse des taux d'intérêt observée ces derniers mois.

2.2 Périmètre de consolidation

Au cours du 1^{er} semestre 2022, les principales variations de périmètre ont été les suivantes :

- La création de 2 sociétés consolidées par intégration globale et de 6 sociétés consolidées par mise en équivalence ;
- Le rachat de minoritaires de l'entité Les Nouveaux Constructeurs par BASSAC ; par cette opération, le groupe augmente de 99,86% à 99,95% sa participation dans la filiale.

3 Informations sectorielles

Le principal décideur opérationnel de la société au sens de l'IFRS 8 est le Président-Directeur Général.

Les informations présentées sont basées sur le reporting interne utilisé par la direction pour l'évaluation de la performance des différents secteurs.

Les principaux indicateurs examinés sont le chiffre d'affaires et le résultat opérationnel.

Les secteurs par activité et par pays sont les suivants :

- Les Nouveaux Constructeurs : activité de promotion de logements individuels ou collectifs et d'immeuble de bureaux dont la construction est confiée à des tiers, en France ;
- Marignan : activité de promotion de logements individuels ou collectifs et d'immeuble de bureaux dont la construction est confiée à des tiers, en France, détenue à 100% depuis le 13 août 2021 ;
- Main Street : foncière de commerces en France ;
- 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, principalement autour de la ville de Munich ;
- 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 2022

<i>En milliers d'euros</i>	Les Nouveaux Constructeurs France	Marignan France (1)	Foncière Main Street France	Kwerk Coworking France	ZAPF Garages préfabriqués Allemagne	CONCEPT BAU Résidentiel Allemagne	PREMIER Résidentiel Espagne	Autres (2)	Total
Compte de résultat	30.06.2022								
Total du chiffre d'affaires	299 495	151 523	909	-	47 386	46 485	33 129	-	578 927
Total du chiffre d'affaires par secteur	299 495	151 523	909	-	47 386	46 485	33 129	-	578 927
Ventes interactivités éliminées (groupe)	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Total du coût des ventes	(241 979)	(125 093)	5	-	(28 603)	(25 687)	(26 636)	-	(447 993)
Marge brute	57 516	26 430	914	-	18 783	20 798	6 493	-	130 934
% Marge brute / Chiffre d'affaires	19,20%	17,44%	N/A	-	39,64%	44,74%	19,60%	-	22,62%
Résultat opérationnel courant	32 184	(6 433)	1 926	-	2 257	18 890	3 241	(902)	51 163
% résultat opérationnel courant / CA	10,75%	(4,25%)	N/A	-	4,76%	40,64%	9,78%	N/A	8,84%
Autres charges et produits opérationnels non courants	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	2 046	1 672	226	(1 213)	-	(104)	2 785	-	5 411
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence	34 230	(4 761)	2 152	(1 213)	2 257	18 786	6 026	(902)	56 574
Bilan	30.06.2022								
Actifs sectoriels	551 750	468 760	56 753	-	60 523	243 227	234 097	233 649	1 848 760
dont stocks et en-cours	319 899	240 668	268	-	12 346	105 153	188 905	2 196	869 436
Passifs sectoriels	445 481	237 147	29 051	20 012	70 421	177 837	169 665	4 948	1 154 563
dont dettes financières	158 382	85 932	23 990	-	35 892	147 951	95 838	-	547 985
Flux de trésorerie	30.06.2022								
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(1 283)	(14 891)	-	-	(1 942)	(104)	(109)	-	(18 329)
Investissements corporels et incorporels	94	24	-	-	391	25	2	-	536
Cessions d'actifs corporels et incorporels	-	-	-	-	(104)	-	-	-	(104)

(1) Le résultat opérationnel courant du segment Marignan France est affecté par l'amortissement des relations clientèle : (13,3)m€ en résultat opérationnel courant, (3,5)m€ en quote-part dans les résultats des entreprises associés, soit un total de (16,8)m€.

(2) Le segment « Autres » regroupe essentiellement la holding Bassac et la Pologne.

3.2 Au 30 juin 2021 retraité (cf note 1.3) et au 31 décembre 2021

En milliers d'euros	Les Nouveaux Constructeurs France	Marignan France	Foncière Main Street France	Kwerk Coworking France	ZAPF Garages préfabriqués Allemagne	CONCEPT BAU Résidentiel Allemagne	PREMIER Résidentiel Espagne	Autres (1)	Total
Compte de résultat	30.06.2021 retraité (*)								
Total du chiffre d'affaires	342 100	-	768	-	44 002	29 399	64 506	-	480 775
Total du chiffre d'affaires par secteur	342 163	-	768	-	44 002	29 399	64 506	-	480 838
Ventes interactivités éliminées (groupe)	(63)	-	-	-	-	-	-	-	(63)
Total du coût des ventes	(281 192)	-	-	-	(25 039)	(16 347)	(53 968)	-	(376 546)
Marge brute	60 908	-	768	-	18 963	13 052	10 538	-	104 229
% Marge brute / Chiffre d'affaires	17,80%	N/A	N/A	-	43,10%	44,40%	16,34%	-	21,68%
Résultat opérationnel courant	38 202	-	1 287	-	2 739	10 527	7 174	(979)	58 950
% résultat opérationnel courant / CA	11,17%	N/A	N/A	-	6,22%	35,81%	11,12%	N/A	12,26%
Autres charges et produits opérationnels non courants	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	2 307	2 689	(308)	(6 040)	-	(12)	(84)	-	(1 448)
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence	40 509	2 689	980	(6 040)	2 739	10 515	7 090	(979)	57 502
Bilan	31.12.2021								
Actifs sectoriels	551 565	491 787	51 975	-	49 877	146 966	232 544	133 553	1 639 464
dont stocks et en-cours	276 902	234 331	-	-	8 180	94 593	176 137	2 691	792 835
Passifs sectoriels	367 748	255 818	39 537	18 804	35 733	57 777	151 571	16 290	943 280
dont dettes financières	55 783	106 108	22 376	-	16 619	76 006	82 078	-	358 970
Flux de trésorerie	30.06.2021 retraité (*)								
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(1 210)	-	-	-	(1 576)	(100)	(112)	(31)	(3 029)
Investissements corporels et incorporels	61	-	(47)	-	669	15	1	(31)	668
Cessions d'actifs corporels et incorporels	-	-	-	-	(19)	-	-	-	(19)

(1) Le segment « Autres » regroupe essentiellement la holding Bassac et la Pologne.

(*) retraité de la distinction des segments opérationnels relatifs à l'activité Foncière Main Street et à la holding Bassac (cf. note 1.3 Comparabilité des comptes).

4 Note d'information sur le compte de résultat

4.1 Résultat opérationnel

4.1.1 Charges de personnel

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2022	30.06.2021
Rémunération du personnel	(35 441)	(24 777)
Charges sociales	(12 517)	(7 899)
Total charges de personnel (1)	(47 958)	(32 676)

(1) Au 30 juin 2021, ce montant inclut une charge IFRS 2 de (0,1) m€ (cf. note 6.1.5)

Au 30 juin 2022, ce poste inclut notamment (15,6)m€ de charges de personnel liées à l'entité Bayard Holding (cf. note 1.3.3).

4.1.2 Autres charges et produits opérationnels courants

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2022	30.06.2021 retraité (*)
Locations et charges locatives (1)	(1 390)	(1 488)
Services extérieurs et honoraires externes	(25 986)	(22 719)
Honoraires internes stockés (techniques et commerciaux)	16 924	15 559
Plus ou moins-values sur cessions d'immobilisation	107	(25)
Juste valeur des immeubles de placement	1 180	462
Autres produits et autres charges	(1 590)	786
Total autres charges et produits opérationnels courants	(10 755)	(7 425)

(1) Ce poste inclut principalement les loyers non retraités au titre des exemptions pour faible valeur à hauteur de (0,7) m€ au 30 juin 2022 et (1,3) m€ au 30 juin 2021.

(*) cf. note 1.3 Comparabilité des comptes ; retraité de la présentation des impôts et taxes sur le segment Les Nouveaux Constructeurs du poste « Autres charges et produits opérationnels courants » au poste « Impôts et taxes ».

Concernant la juste valeur sur les immeubles de placement, se référer à la note 5.5.

Au 30 juin 2022, ce poste inclut notamment (1,3)m€ d'autres charges et produits opérationnels courants liés à l'entité Bayard Holding (cf. note 1.3.3).

4.2 Résultat financier

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2022	30.06.2021
Charges d'intérêts sur emprunts et sur lignes de crédit (1)	(3 992)	(2 740)
Coût de l'endettement brut	(3 992)	(2 740)
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	5	19
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	5	19
Coût de l'endettement net	(3 987)	(2 721)
Autres charges financières	(896)	(1 126)
Autres produits financiers (2)	349	3 482
Juste valeur des instruments financiers	-	-
Autres produits et charges financiers	(547)	2 356
Résultat financier	(4 534)	(365)

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

(2) Dont 3,3 m€ de produit financier sur prêt obligataire à Bayard Holding au premier semestre 2021.

Au 30 juin 2022, ce poste inclut notamment (1,9)m€ de résultat financier lié à l'entité Bayard Holding (cf. note 1.3.3).

Le coût de l'endettement financier brut s'élève à 4,0 m€ au 1^{er} semestre 2022 contre 2,7 m€ au 1^{er} semestre 2021, soit une augmentation de 1,3 m€.

L'encours d'endettement brut moyen est de 390 m€ au 1^{er} semestre 2022, contre 223 m€ au 1^{er} semestre 2021, en augmentation de 75%. Cette augmentation est liée au passage à la consolidation par la méthode de l'intégration globale de Marignan et donc à l'intégration de son endettement brut, mais aussi à un recours plus important des filiales de Bassac à l'endettement, au profit d'une centralisation de la trésorerie excédentaire au niveau de Bassac.

Sur cette base, les intérêts d'emprunts et agios, exprimés en base annuelle, s'élèvent à 2,8% au 1^{er} semestre 2022, contre 3,1% au 1^{er} semestre 2021 (après prise en compte des intérêts activés selon IAS 23).

En Espagne, un montant de frais financiers a été activé pour 1,4 m€ au 30 juin 2022, contre 0,8 m€ au 30 juin 2021. Au total, le montant des coûts d'emprunts (en charges et activés en stocks) passe de 3,5 m€ à 5,4 m€ entre les deux périodes.

4.3 Impôts

Au 30 juin 2022, la charge d'impôt a été estimée sur la base du taux d'impôt annuel moyen prévisionnel de l'exercice 2022 soit 25% (yc CVAE).

4.4 Résultat par action

4.4.1 Instruments dilutifs

Au 30 juin 2022, le nombre de titres pouvant donner accès au capital est le suivant :

	Nombre de titres	Ouvrant droit à nombre de titres
Actions	16 043 155	16 043 155
Actions propres	-	-
Actions gratuites	-	-
TOTAL	16 043 155	16 043 155

4.4.2 Résultat net par action

	30.06.2022	30.06.2021
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	38 154	42 761
Nombre moyen d'actions sur la période	16 043 155	16 042 705
<i>Impact des actions propres</i>	-	(4 309)
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	16 043 155	16 038 396
Résultat net par action (en euros)	2,38	2,67

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 met en œuvre un contrat de liquidité, qui détient 4 309 actions d'actions propres au 30 juin 2021. Ce contrat a été arrêté au second semestre 2021.

4.4.3 Résultat net par action – dilué

	30.06.2022	30.06.2021
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	38 154	42 761
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	16 043 155	16 038 396
Nombre moyen d'actions en circulation après effets de dilution	16 043 155	16 047 272
Résultat net par action dilué (en euros)	2,38	2,66

5 Note d'information sur l'état de situation financière - actif

5.1 Écarts d'acquisition

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2022			31.12.2021		
	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)	-
Total écarts d'acquisition	11 112	(11 112)	-	11 112	(11 112)	-

5.2 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont constituées essentiellement de relations clientèle qui ont été reconnues lors de la prise de contrôle de Bayard Holding, et de logiciels informatiques.

<i>en milliers d'euros</i>	Concessions, brevets & droits similaires	Relations clientèle	Autres immobilisations incorporelles	TOTAL
31.12.2021	452	45 905	37	46 394
Augmentations - en valeur brute	12	-	3	15
Diminutions	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et provisions	(118)	(13 318)	(12)	(13 448)
Effets de change	-	-	-	-
Virement de poste à poste	-	-	-	-
Variations de périmètre	-	-	-	-
30.06.2022	346	32 587	28	32 961

5.3 Droits d'utilisation

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

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021	Augmentations	Diminutions	Virement de poste à poste	Modification de contrat	30.06.2022
Valeurs brutes	37 838	-	-	-	(586)	37 252
Amortissements	(18 967)	(3 438)	-	-	-	(22 405)
Total valeurs nettes	18 871	(3 438)	-	-	(586)	14 847

5.4 Immobilisations corporelles

<i>en milliers d'euros</i>	Terrains	Constructions	Autres immobilisations corporelles	TOTAL
31.12.2021	6 020	8 331	14 521	28 872
Augmentations - en valeur brute	-	21	1 423	1 444
Diminutions	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et provisions	-	(220)	(1 223)	(1 443)
Effets de change	-	-	-	-
Virement de poste à poste	-	-	-	-
Variations de périmètre	-	-	-	-
30.06.2022	6 020	8 132	14 721	28 873

Au premier semestre 2022, les augmentations concernent principalement les investissements productifs réalisés par ZAPF.

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

5.5 Immeubles de placement

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

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021	Augmentations	Diminutions	Variation de Juste Valeur	Virement de poste à poste	30.06.2022
Immeubles de placement	30 449	-	-	118	3 304	33 871
Immeubles de placement - en développement	11 625	2 874	-	1 062	(3 304)	12 257
Total Immeubles de placement	42 074	2 874	-	1 180	-	46 128

5.6 Titres mis en équivalence

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. Sont définis :

- une co-entreprise comme un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont des droits sur l'actif net de celle-ci ;
- une entreprise associée comme une entité sur laquelle le Groupe exerce une influence notable.

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021	Distribution	Résultat	Capital souscrit	Autres variations	30.06.2022
Titres mis en équivalence (1)	36 156	(13 500)	5 411	4 518	516	33 101
(1) Dont :						
<i>LNC France</i>	3 179	(2 856)	2 046	6	1 022	3 397
<i>Marignan</i>	25 959	(7 797)	2 694	-	(1 706)	19 150
<i>Kwerk</i>	-	-	(1 213)	5	1 208	-
<i>Concept Bau</i>	4 269	-	(104)	4 500	1	8 666

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

5.7 Autres actifs financiers courants et non courants

en milliers d'euros	30.06.2022	Part		31.12.2021	Part	
		courante	non courante		courante	non courante
Comptes courants co-promotions et SCI (1)	152 980	152 980	-	70 653	70 653	-
Créances rattachées à des participations (2)	46 407	46 407	-	11 256	11 256	-
Prêts	1 308	-	1 308	1 307	-	1 307
Dépôts et cautionnements versés	3 304	1 043	2 261	4 643	2 829	1 814
Titres disponibles mis à la vente	186	-	186	204	-	204
Autres immobilisations financières	6	-	6	6	-	6
Total autres actifs financiers	204 191	200 430	3 761	88 069	84 738	3 331
(1) Dont co-entreprises	144 457	144 457	-	68 940	68 940	-
(1) Dont entreprises associées	417	417	-	378	378	-

(2) En 2021, la société Bassac a réalisé une avance de trésorerie à sa holding Premier Investissement de 46 m€ au 30 juin 2022 et de 11 m€ au 31 décembre 2021.

La variation des comptes courants avec les co-entreprises s'explique principalement par l'avance consentie par Concept Bau Feldmoching à la société WP Lerchenauer Feld (société de co-promotion, consolidée selon la méthode de la mise en équivalence) pour l'achat du terrain d'assiette de sa future opération à hauteur de 71,6 m€.

5.8 Stocks et en cours

5.8.1 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	30.06.2022			31.12.2021		
	France	Etranger	Total	France	Etranger	Total
Réserves foncières	6 980	5 427	12 407	6 980	5 410	12 390
Promotions	562 846	306 232	869 078	512 450	278 738	791 188
Valeurs brutes	569 826	311 659	881 485	519 430	284 148	803 578
Pertes de valeur (1)	(9 495)	(2 554)	(12 049)	(8 196)	(2 547)	(10 743)
Valeurs nettes	560 331	309 105	869 436	511 234	281 601	792 835

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

Sur le premier semestre 2022, 1,4 m€ de frais financiers ont été stockés en Espagne contre 0,8 m€ au premier semestre 2021. En parallèle, la marge brute a été impactée par le déstockage de frais financiers antérieurs (1,2) m€ au 30 juin 2022 contre un montant nul au 30 juin 2021.

5.8.2 Détails des stocks Étranger au 30 juin 2022

<i>en milliers d'euros</i>	Espagne	Allemagne	Autres (1)	Total Étranger
Réserves foncières	718	-	4 709	5 427
Promotions	188 505	117 727	-	306 232
Valeurs brutes	189 223	117 727	4 709	311 659
Pertes de valeur	(318)	(228)	(2 008)	(2 554)
Valeurs nettes	188 905	117 499	2 701	309 105

(1) « Autres » désigne essentiellement la Pologne.

5.8.3 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>	30.06.2022	31.12.2021
Solde à l'ouverture	(10 742)	(13 659)
Dotations de l'exercice	(1 300)	(738)
Reprises de l'exercice	-	3 638
Effets de change	(7)	16
Solde à la clôture	(12 049)	(10 743)

Au 30 juin 2022, les dotations et reprises sur les dépréciations de stocks ont été comptabilisées principalement en France (idem au 31 décembre 2021).

5.9 Créances clients

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2022			31.12.2021		
	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes
Créances clients - France	131 546	(85)	131 461	114 276	(82)	114 194
Créances clients - Etranger	69 494	(617)	68 877	60 464	(591)	59 873
Total Créances clients	201 040	(702)	200 338	174 740	(673)	174 067

Les prestations ayant fait l'objet d'un acte de vente mais non encore reconnues en chiffre d'affaires à l'avancement s'élèvent au 30 juin 2022 à 893,3 m€.

5.9.1 Pertes de valeur sur les créances clients

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

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2022	31.12.2021
Solde à l'ouverture	(673)	(665)
Dotations de l'exercice	(42)	(184)
Reprises de l'exercice	13	211
Variations de périmètre	-	(35)
Solde à la clôture	(702)	(673)

5.10 Autres actifs courants

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2022			31.12.2021		
	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes
Fournisseurs : avances et acomptes versés	5 230	-	5 230	4 914	-	4 914
Charges constatées d'avance	974	-	974	1 836	-	1 836
Créances fiscales	48 611	-	48 611	49 534	-	49 534
Autres créances	8 801	(12)	8 789	8 442	(12)	8 430
Total autres actifs courants	63 616	(12)	63 604	64 726	(12)	64 714

5.11 Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2022	31.12.2021
Investissements court terme	-	-
Equivalents de trésorerie (a)	-	-
Disponibilités (b)	344 768	344 577
Trésorerie et équivalents de trésorerie (a)+(b)	344 768	344 577

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent des soldes bancaires détenus par les filiales (notamment les sociétés de programmes en France et à l'étranger). Ces soldes sont mis à disposition des filiales pour :

- le paiement de toutes leurs charges et/ou
- ne sont pas librement rapatriables du fait d'accords de co-promotion et/ou des dispositions des concours bancaires et garanties consentis.

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'élèvent à 56,6m€ au 30 juin 2022, sous forme de disponibilités ; ils s'élevaient à 93,8 m€ au 31 décembre 2021.

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 net des soldes bancaires créditeurs.

6 Note d'information sur l'état de situation financière - passif

6.1 Éléments relatifs aux capitaux propres

6.1.1 Capital et nombre d'actions en circulation

Le capital de la société Bassac est composé de 16 043 155 actions d'une valeur nominale de 1 euro au 30 juin 2022 et au 31 décembre 2021.

6.1.2 Dividendes

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2022	31.12.2021
Dividendes versés aux actionnaires de BASSAC	40 109	40 095
Total	40 109	40 095

6.1.3 Gestion du capital

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

6.1.4 Plan d'investissement en actions et assimilés

Plan du 16 octobre 2020

Le Groupe a mis en place le 16 octobre 2020 un programme d'association pour 5 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 2020-2024, sous réserve des conditions de présence des bénéficiaires. Les termes et conditions des droits financiers des ADP sont décrits dans la 30ème résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 15 mai 2020 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 a été définitive aux termes d'une période d'un an, soit le 16 octobre 2021. La juste valeur du plan au 31 décembre 2021 ressort à 0,1 m€.

Sur le premier semestre 2021, les droits acquis ont été constatés en charges de personnel pour un montant de (0,1) m€, représentant le prorata temporis de la période d'acquisition, en contrepartie des capitaux propres.

6.2 Provisions

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021	Dotations	Reprises consommées	Reprises excédentaires ou devenues sans objet	Autres mouvements	30.06.2022
Provisions pour risques	39 499	1 210	(1 134)	(2 274)	1 555	38 857
Garanties	5 408	280	(29)	(61)	-	5 598
Litiges clients	8 608	804	(441)	(1 632)	110	7 449
Litiges fournisseurs	568	8	(13)	-	-	563
Pertes dans les entreprises associées	16 245	-	-	-	1 555	17 800
Litiges autres	8 670	118	(651)	(581)	(110)	7 447
Provisions pour charges	3 607	275	(869)	(173)	-	2 839
Service clients	1 455	-	(15)	-	-	1 440
Restructuration	594	-	(165)	(164)	-	265
Autres charges	1 558	275	(689)	(9)	-	1 134
Total	43 106	1 485	(2 003)	(2 447)	1 555	41 696
dont:						
<i>Les Nouveaux Constructeurs France</i>	<i>7 461</i>	<i>388</i>	<i>(111)</i>	<i>(1 637)</i>	<i>-</i>	<i>6 101</i>
<i>Marignan France</i>	<i>9 785</i>	<i>566</i>	<i>(832)</i>	<i>(606)</i>	<i>347</i>	<i>9 260</i>
<i>Kwerk</i>	<i>16 159</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>1 208</i>	<i>17 367</i>
<i>ZAPF Allemagne Garages</i>	<i>3 754</i>	<i>264</i>	<i>(1 011)</i>	<i>(195)</i>	<i>-</i>	<i>2 812</i>
<i>CONCEPT BAU Allemagne Promotion</i>	<i>3 227</i>	<i>258</i>	<i>(34)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>3 451</i>
<i>PREMIER Espagne</i>	<i>2 710</i>	<i>-</i>	<i>(15)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>2 695</i>
<i>Autres</i>	<i>10</i>	<i>9</i>	<i>-</i>	<i>(9)</i>	<i>-</i>	<i>10</i>

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

Les dotations et reprises de provisions sont essentiellement comptabilisées en résultat opérationnel.

6.3 Engagements envers le 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.

6.3.1 Au 30 juin 2022

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

	France	Allemagne Garages	Allemagne Promotion
Taux d'actualisation	2,80%	1,30%	0,50%
Table de mortalité	INSEE F 2011 - 2013	Heubeck-Richttafel 2018 G	Heubeck-Richttafel 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 4% et 1,5% jusqu'à 60 ans et plus	2,00%	2,50%
Taux de charges sociales	42,60%	20,00%	20,00%
Turn over	Entre 11% et 1% jusqu'à 54 ans puis 0%	n.a.	n.a.

Les engagements sur les retraites varient de la manière suivante :

<i>en milliers d'euros</i>	France	Allemagne	Total
Solde à l'ouverture	2 651	2 085	4 736
Coûts des services rendus au cours de l'exercice	337	-	337
Coût financier de l'exercice	12	-	12
Prestations versées	(9)	(24)	(33)
Pertes (gains) actuariels générés au cours de l'exercice au titre de l'obligation	(504)	-	(504)
Solde à la clôture	2 487	2 061	4 548

6.3.2 Au 30 juin 2021

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

	France	Allemagne Garages	Allemagne Promotion
Taux d'actualisation	0,90%	0,75%	0,50%
Table de mortalité	INSEE F 2011 - 2013	Heubeck-Richttafel 2018 G	Heubeck-Richttafel 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	45,00%	20,00%	20,00%
Turn over	Entre 11% et 1% jusqu'à 54 ans puis 0%	n.a.	n.a.

Les engagements sur les retraites varient de la manière suivante :

<i>en milliers d'euros</i>	France	Allemagne	Total
Solde à l'ouverture	2 571	2 262	4 833
Coûts des services rendus au cours de l'exercice	125	13	137
Coût financier de l'exercice	5	-	5
Prestations versées	(12)	-	(12)
Pertes (gains) actuariels générés au cours de l'exercice au titre de l'obligation	(161)	(2)	(163)
Reprise d'engagements (sortie de salariés et mandataires sociaux)	(38)	-	(38)
Variations de périmètre	-	-	-
Solde à la clôture	2 490	2 273	4 763

6.4 Dettes financières et obligations locatives

6.4.1 Dettes financières et obligations locatives non courantes, courantes et endettement

en milliers d'euros	30.06.2022			31.12.2021		
	Non courant	Courant	Total	Non courant	Courant	Total
Crédit corporate syndiqué (1)	-	150 000	150 000	-	50 000	50 000
Autres emprunts bancaires (2)	193 352	182 190	375 542	156 535	124 355	280 890
Autres emprunts et dettes assimilées	4 485	1 825	6 310	5 415	2 694	8 109
Dettes de loyers	10 267	5 762	16 029	13 490	6 377	19 867
Instruments financiers	104	-	104	104	-	104
Total Endettement brut	208 208	339 777	547 985	175 544	183 426	358 970

(1) Le 31 juillet 2019, Bassac (anciennement Les Nouveaux Constructeurs SA) et Les Nouveaux Constructeurs (anciennement Les Nouveaux Constructeurs Investissement) ont signé un contrat de crédit *corporate* syndiqué d'un montant de 275 millions d'euros et d'une maturité de 5 ans. Il est structuré en deux tranches. 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'Île de France (CADIF), Banque Européenne du Crédit Mutuel (BECM), Société Générale et Arkea.

Un avenant modificatif à ce contrat a été signé le 17 janvier 2022 afin notamment de le proroger, pour une durée de 5 ans, et de l'adapter à l'évolution du groupe LNC :

- Date d'échéance finale : 31 juillet 2026
- Objet : financement des besoins généraux du Groupe LNC
- 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 30/06/2022 : 150 m€

(2) Ce poste inclut notamment (i) le crédit souscrit par BPD Marignan le 14 novembre 2018 dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Date d'échéance finale : 13 novembre 2023
- Tranche A :
 - Montant maximum : 165m€, amortissables linéairement sur 5 ans
 - Intérêts : Euribor (flooré à zéro) + 200bps
 - Capital restant dû au 30/06/2022 : 74 m€
- Tranche B :
 - Montant maximum : 50m€, mobilisable sous forme d'avances en mode « revolving »
 - Intérêts : Euribor (flooré à zéro) + 160bps
 - Tirage au 30/06/2022 : néant

(ii) le crédit souscrit par Zapf le 21 juin 2022 dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Tranche A :
 - Montant maximum : 10m€, amortissables linéairement sur 6 ans
 - Date d'échéance : 20 juin 2028
 - Intérêts : Euribor (flooré à zéro) + 200bps
 - Capital restant dû au 30/06/2022 : 10 m€
- Tranche B :
 - Montant maximum : 10m€, mobilisable sous forme d'avances en mode « revolving »
 - Date d'échéance : 20 juin 2028

- Intérêts : Euribor (flooré à zéro) + 200bps
- Tirage au 30/06/2022 : néant

- Tranche C :
 - Montant maximum : 25m€, mobilisable sous forme d'émissions obligataires
 - Date d'échéance : 20 juin 2029
 - Intérêts : Euribor (flooré à zéro) + 380bps
 - Tirage au 30/06/2022 : 20 m€

Les autres crédits d'opération spécifiques concernent les opérations en copromotion 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.

6.4.2 Variation de l'endettement brut

Au 30 juin 2022

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021	Flux de trésorerie	Variation de périmètre	Modification de contrat	Autres variations	30.06.2022
Crédit corporate syndiqué	50 000	100 000	-	-	-	150 000
Autres emprunts bancaires	280 890	93 246	-	-	1 406	375 542
Autres emprunts et dettes assimilées	8 109	(2 182)	-	-	383	6 310
Dettes de loyers	19 867	(3 252)	-	(586)	-	16 029
Instruments financiers	104	-	-	-	-	104
Total Endettement brut	358 970	187 812	-	(586)	1 789	547 985

Au 31 décembre 2021

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2020	Flux de trésorerie	Variation de périmètre	Variation des justes valeurs	Autres variations	31.12.2021
Crédit corporate syndiqué	50 000	-	-	-	-	50 000
Autres emprunts bancaires	203 181	(35 549)	112 850	-	408	280 890
Autres emprunts et dettes assimilées	7 086	(1 091)	2 354	-	(240)	8 109
Dettes de loyers	9 814	(5 323)	13 228	-	2 148	19 867
Instruments financiers	122	-	-	(18)	-	104
Total Endettement brut	270 203	(41 963)	128 432	(18)	2 316	358 970

La colonne « Variation de périmètre » correspond au passage de joint-venture à filiale contrôlée exclusivement de l'entité Bayard holding.

6.4.3 Détail par échéance des dettes financières et obligations locatives non courantes

Au 30 juin 2022

<i>en milliers d'euros</i>	Non courant	> 1an et ≤ 3ans	> 3ans et ≤ 5ans	> 5 ans
Crédit corporate syndiqué	-	-	-	-
Autres emprunts bancaires	193 352	91 830	60 158	41 364
Autres emprunts et dettes assimilées	4 485	4 075	217	193
Dettes de loyers	10 267	6 104	4 163	-
Instruments financiers	104	-	-	104
Total Endettement brut	208 208	102 009	64 538	41 661

Au 31 décembre 2021

<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	156 535	133 372	6 833	16 330
Autres emprunts et dettes assimilées	5 415	3 625	1 552	238
Dettes de loyers	13 490	9 507	3 635	348
Instruments financiers	104	-	-	104
Total Endettement brut	175 544	146 504	12 020	17 020

6.4.4 Utilisation des lignes de crédit bancaires

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2022	31.12.2021	Échéance crédits
Crédit corporate syndiqué	175 000	175 000	(1)
Crédits sur opérations de promotion	634 117	499 900	(2)
Total lignes de crédit autorisées	809 117	674 900	
Montant utilisé - emprunts sur établissements de crédit	525 542	330 890	

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

- Rating : non (pas de rating requis)
- Maintien de l'emprunt à son rang
- Clause de changement de contrôle
- Clause de défaut croisé
- 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
- Gearing net : Dette Financière Nette consolidée / Fonds propres consolidés < 2

Au 30 juin 2022, ces deux ratios financiers sont respectés.

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

- Devise : Euro
- Durée : durée prévisionnelle du programme
- 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 :
- Garantie de non cession de parts de SCI
- Promesse d'affectation hypothécaire ou affectation hypothécaire
- Nantissement des créances
- Garantie financière d'achèvement émise en faveur des acquéreurs (en France).

6.5 Autres passifs courants

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2022	31.12.2021
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	-	389
Passifs de contrat (1)	64 328	62 004
Dettes sociales	19 095	26 286
Dettes fiscales	38 583	39 949
Autres dettes d'exploitation	38 509	23 524
Total autres passifs courants	160 515	152 152

(1) Concerne les contrats de promotion immobilière.

6.6 Autres passifs financiers courants

Ils concernent des comptes courants créditeurs (sociétés de programme) pour un montant de 7,6m€ au 30 juin 2022 contre 8,6m€ au 31 décembre 2021.

6.7 Ventilation des actifs et passifs financiers par catégorie

Au 30 juin 2022

<i>En milliers d'euros</i>	Catégorie d'instruments				Hiérarchie des Justes Valeurs (1)			
	Prêts et créances	Juste valeur par résultat	Passifs au coût amorti	Valeur au bilan	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Juste valeur
Actifs								
Actifs non courants								
Actifs financiers non courants	3 761	-	-	3 761	-	3 761	-	3 761
Actifs courants								
Actifs financiers courants	200 430	-	-	200 430	-	200 430	-	200 430
Trésorerie et équivalents	344 768	-	-	344 768	344 768	-	-	344 768
Passifs								
Passifs non courants								
Dettes financières et obligations locatives non courantes	-	-	208 104	208 104	-	208 104	-	208 104
Instruments financiers	-	104	-	104	-	104	-	104
Passifs courants								
Dettes financières et obligations locatives courantes	-	-	339 777	339 777	2 899	336 878	-	339 777
Autres passifs financiers courants	-	-	7 595	7 595	-	7 595	-	7 595

(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 2021

<i>En milliers d'euros</i>	Catégorie d'instruments				Hiérarchie des Justes Valeurs (1)			
	Prêts et créances	Juste valeur par résultat	Passifs au coût amorti	Valeur au bilan	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Juste valeur
Actifs								
Actifs non courants								
Actifs financiers non courants	3 331	-	-	3 331	-	3 331	-	3 331
Actifs courants								
Actifs financiers courants	84 738	-	-	84 738	-	84 738	-	84 738
Trésorerie et équivalents	344 577	-	-	344 577	344 577	-	-	344 577
Passifs								
Passifs non courants								
Dettes financières et obligations locatives non courantes	-	-	175 440	175 440	-	175 440	-	175 440
Instruments financiers	-	104	-	104	-	104	-	104
Passifs courants								
Dettes financières et obligations locatives courantes	-	-	183 426	183 426	1 377	182 049	-	183 426
Autres passifs financiers courants	-	-	8 594	8 594	-	8 594	-	8 594

(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 complémentaires

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 2022, le Groupe dispose d'une trésorerie et équivalents de trésorerie s'élevant à 344,8 m€ (comme détaillé dans la note 5.11).

Depuis 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 2022, l'encours d'emprunt s'établit à 548,0 m€ et se répartit dans les différents pays où le Groupe est présent. L'endettement non courant de 208,2 m€ se situe principalement dans la fourchette de maturité 1 an - 3 ans.

Bassac confère quelques garanties aux partenaires financiers de ses filiales étrangères. Au 30 juin 2022, ce type de garantie a été accordé aux partenaires financiers de Premier España à hauteur de 4 m€ et des filiales allemandes à hauteur de 0,2 m€.

Les conditions du crédit corporate syndiqué sont décrites aux points 6.4.1/4 ci-avant. Au 30 juin 2022, 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>	Notes	30.06.2022	31.12.2021 retraité (*)
Emprunt supérieur à cinq ans		41,7	17,0
Emprunt de un à cinq ans		166,5	158,5
Emprunt à moins d'un an		339,8	183,4
Total dettes financières (a)	6.4.3	548,0	359,0
Conventions de trésorerie	7.4.1	(46,4)	(11,3)
Trésorerie de clôture actif	5.11	(344,8)	(344,6)
Total actifs financiers liquides (b)		(391,2)	(355,8)
Endettement net (a + b)		156,8	3,1

(*) retraité de la présentation des conventions de trésorerie conclues entre Bassac et Premier Investissement dans l'endettement net.

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

Au 30 juin 2022, le Groupe se trouve en situation d'endettement net de 156,8m€. De ce fait, sur la base de la dette nette à taux variable du Groupe au 30 juin 2022, une hausse de 1% des taux d'intérêts sur une année pleine aurait un impact sur le résultat annuel de l'ordre de 2 millions d'euros.

Au 30 juin 2022, Bassac détient deux swaps de taux d'un montant global de 1,6 m€ et un cap de taux d'un montant de 0,4m€. Ceux-ci arrivent respectivement à échéance le 15 octobre 2025, le 26 juin 2030 et le 14 novembre 2023.

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

7.1.4 Risque de crédit

Au 30 juin 2022, le Groupe détenait 200,3 m€ de créances clients, essentiellement liées à son activité principale de promotion immobilière (voir note 5.9). 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 avait confié la mise en œuvre d'un contrat de liquidité à la société de PORTZAMPARC – GROUPE BNP PARIBAS. Le contrat de liquidité a été arrêté au second semestre 2021.

Aussi, en 2020, la société Bassac avait acquis des actifs liquides pour un montant de 10 m€. Ces actifs ont été cédés au cours du premier semestre 2021. En conséquence, le Groupe est faiblement exposé au « risque sur actions ».

7.2 Effectif

	30.06.2022	30.06.2021
France (1)	555	274
Espagne	48	48
Allemagne Promotion	20	18
Allemagne Garages	474	456
Pologne	1	1
Total	1 098	797

(1) En 2022, cette ligne comprend 278 personnes de l'entité Bayard Holding (cf note 1.3.3).

7.3 Engagements hors bilan

7.3.1 Engagements reçus

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2022	31.12.2021
Avals et garanties reçus	8 888	8 944
Total engagements reçus	8 888	8 944

7.3.2 Engagements donnés

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2022	31.12.2021
Avals et garanties donnés dans le cadre du financement ou du déroulement des opérations réalisées par les filiales de construction-vente (1)	24 542	63 809
Autres avals et garanties donnés (2)	62 222	182 365
Indemnités d'immobilisation (3)	37 996	42 015
Loyers non échus (4)	2 577	2 511
Engagements illimités en qualité d'associé de SNC (5)	7 010	8 107
Total engagements donnés	134 347	298 807

- (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.

Ce poste inclut également un montant de 34 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.

La réduction de ce poste provient principalement des cautions émises par Bassac en 2017 pour un montant total de 129m€ pour le prix initial des fonciers de Felmoching à Munich, engagement pris par Bassac sur 100% de ce prix, l'acquisition ayant eu lieu en juin pour notre quote-part de 72 m€.

- (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>	30.06.2022	31.12.2021
Promesses de vente synallagmatiques	77 874	108 694
Total engagements réciproques	77 874	108 694

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.

7.4 Parties liées

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

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2022	30.06.2021
Avantages à court terme	1 287	1 298
Avantages à court terme (Rémunération différée)	-	-
Avantages postérieurs à l'emploi	-	-
Avantages à long terme	-	-
Paiements en actions	-	-

7.4.1 Parties liées avec Premier Investissement (société mère)

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2022	31.12.2021
Convention de trésorerie (1)	(46 405)	(11 256)
Montant des transactions nettes (2)	30 428	30 536
Total	(15 977)	19 280

(1) cf note 5.7

(2) 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 2022. 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

Néant.

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

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	30.06.2022	31.12.2021
Créances associées	5.7	152 980	70 653
Dettes associées	6.6	(7 595)	(8 594)
Total		145 385	62 059

Les créances et dettes associées correspondent aux montants des comptes courants actif et passif avec les SCI non consolidées et les SCI en co-promotion.

7.5 Évènements postérieurs à la clôture

Bassac a signé le 13 juillet 2022 un contrat d'acquisition portant sur 55% du capital de Maisons Baijot.

Créée il y a plus de 35 ans par Joseph Baijot et dirigée par Dany Baijot, la société est spécialisée dans la construction de maisons en Wallonie, et a développé plus récemment une activité de promotion de maisons et d'appartements.

L'acquisition est effectuée auprès de la famille dirigeante, et devrait être finalisée au 3ème trimestre 2022.

Maisons Baijot a réalisé en 2021 un chiffre d'affaires supérieur à 65m€ et un niveau de marge remarquable pour son secteur.