

BASSAC

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

BOULOGNE-BILLANCOURT, MARDI 31 JANVIER 2023 - La société Bassac communique aujourd'hui son rapport d'activité 2022.

Bassac - Rapport d'activité 2022

| En millions d'euros | 2022 consolidé | 2021 consolidé | Variation 2022/2021 (consolidé) | 2022 pro forma* | 2021 pro forma** | Variation 2022/2021 (pro forma) |
|---------------------------|-------------------|-------------------|---------------------------------------|--------------------|------------------------|---------------------------------------|
| Chiffre d'affaires (HT) | 1297 | 1209 | +7% | 1279 | 1451 | (12)% |
| Réservations (TTC) | 1 599 | 1 469 | +9% | 1 599 | 1 794 | (11)% |
| Carnet de commandes (HT) | 2 074 | 1 950 | +6% | 2 074 | 1 950 | +6% |
| Portefeuille foncier (HT) | 8 761 | 8 105 | +8% | 8 761 | 8 105 | +8% |

(*) correspond au chiffre d'affaires consolidé hors contribution de Maisons Bajot sur l'exercice 2022.

(**) pro forma des indicateurs de Marignan, comme si la société avait été consolidée par la méthode de l'intégration globale dès le 1^{er} janvier 2021.

Bassac publie un chiffre d'affaires annuel 2022, à périmètre constant (hors contribution de Maisons Bajot), de 1 279 millions d'euros, en baisse de 12% par rapport à celui de 2021. Ce dernier intègre le chiffre d'affaires 2021 de Marignan comme si la société avait été consolidée par la méthode de l'intégration globale dès le 1^{er} janvier 2021.

Périmètre d'intégration :

- La société Maisons Bajot est consolidée par la méthode d'intégration globale depuis le 30 septembre 2022, date d'acquisition par Bassac de 55% de son capital. Les travaux d'intégration se poursuivent, les autres indicateurs d'activité (réservations, carnet de commandes et portefeuille foncier) seront publiés le 9 mars 2022, en même temps que les résultats annuels de Bassac.
- La société Marignan est consolidée par la méthode d'intégration globale depuis le 13 août 2021, date d'acquisition par Bassac du solde du capital de Marignan et de passage à un contrôle exclusif exercé par Bassac sur Marignan.

En France,

- Pour **Les Nouveaux Constructeurs**, l'activité de production en 2022 a été stable. L'année aura été marquée par une activité de développement moins porteuse qu'en 2021, et par la montée en puissance d'opérations menées en co-promotion, ce qui explique l'essentiel de la diminution du chiffre d'affaires de 2022 par rapport à 2021.
- Chez **Marignan**, le chiffre d'affaires diminue du fait d'une production technique plus faible que l'année passée.

En Espagne,

- L'activité de **Premier España** a été soutenue en 2022 mais le développement futur pourrait être obéré par une accélération de l'inflation foncière et des coûts travaux stabilisés à un niveau élevé.

En Allemagne,

- Chez **Concept Bau**, un ralentissement très marqué des rythmes de vente au dernier trimestre 2022 fait peser des doutes sur le niveau réel des prix de ventes à Munich. L'activité commerciale depuis le début de l'année semble néanmoins y présenter quelques signes de reprise, les entretiens commerciaux ont repris un rythme proche de la normale.
- Chez **Zapf**, les ventes de garages aux particuliers ont diminué de 36% en 2022 par rapport à 2021, quand les ventes aux professionnels ont baissé de 23%. Malgré cela, le chiffre d'affaires (reconnu à la livraison) est en légère progression, soutenu par de fortes hausses de prix de vente intervenues depuis 2 ans.

CHIFFRE D'AFFAIRES

Pour l'activité de **promotion immobilière**, il correspond, en France et en Allemagne, au montant total des ventes signées par-devant notaire à la date de clôture de l'exercice, pondéré par le pourcentage d'avancement du prix de revient (en ce compris le terrain). En Espagne, il est dégagé, lors du transfert de propriété qui intervient à la livraison du lot achevé. Il est exprimé hors taxes.

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

En 2022, le chiffre d'affaires à périmètre constant de Bassac (hors contribution de Maisons Baijot) décroît de 12% et s'élève à 1 279 millions d'euros.

Le chiffre d'affaires consolidé 2022 s'élève quant à lui à 1 297 millions d'euros.

L'écart entre ces deux agrégats tient à l'intégration sur 3 mois du chiffre d'affaires de Maisons Baijot dans les comptes consolidés, depuis la date de l'acquisition de 55% de son capital, le 30 septembre 2022.

| En millions d'euros (HT) | 2022 consolidé | 2021 consolidé | 2022 pro forma* | 2021 pro forma** | Variation / pro forma |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|---------------------|--------------------------|
| France - Les Nouveaux Constructeurs | 628 | 719 | 628 | 719 | (13)% |
| France - Marignan | 342 | 149 | 342 | 391 | (13)% |
| Espagne - Premier | 106 | 147 | 106 | 147 | (28)% |
| Allemagne - Concept Bau | 86 | 82 | 86 | 82 | +6% |
| Belgique - Maisons Baijot | 19 | - | - | - | - |
| Promotion immobilière | 1181 | 1097 | 1162 | 1339 | (13)% |
| Garages - ZAPF | 115 | 111 | 115 | 111 | +4% |
| France - Foncière Main Street | 2 | 2 | 2 | 2 | +11% |
| Total | 1297 | 1209 | 1279 | 1451 | (12)% |

(*) correspond au chiffre d'affaires consolidé hors contribution de Maisons Baijot sur l'exercice 2022.

(**) pro forma des indicateurs de Marignan, comme si la société avait été consolidée par la méthode de l'intégration globale dès le 1^{er} janvier 2021.

En France,

- le chiffre d'affaires dégagé par **Les Nouveaux Constructeurs** est en diminution de 13%. Cette diminution s'explique principalement par la forte augmentation de la proportion d'opérations menées en co-promotion, consolidées par la méthode de la mise en équivalence, qui ne dégagent aucun chiffre d'affaires dans les comptes consolidés en normes IFRS. Le nombre de signatures d'actes notariés est en légère diminution en 2022 et explique le solde de l'écart en chiffre d'affaires entre 2022 et 2021.
- le chiffre d'affaires dégagé par **Marignan** est en baisse de 13%, du fait d'une production technique plus faible qu'en 2021.

En **Espagne**, le chiffre d'affaires - reconnu à la livraison - s'inscrit à 106 millions d'euros, contre 147 millions d'euros en 2021. Ce chiffre d'affaires reflète un calendrier de livraisons moins dense en 2022 : 472 logements ont été livrés en 2022 contre 740 l'année précédente. Le prix unitaire moyen a lui progressé de 18%, sous l'effet d'une diminution de la proportion de logements sociaux livrés.

En **Allemagne**, le chiffre d'affaires de **Concept Bau** s'établit à 86 millions d'euros en 2022, contre 82 millions d'euros en 2021. Il correspond à 87 signatures en 2022 contre 116 en 2021, sur les trois mêmes programmes qu'en 2021, dont l'avancement technique a donc progressé et explique le maintien du chiffre d'affaires.

Le chiffre d'affaires de **Zapf** s'élève à 115 millions d'euros, en progression de 4%. Au cours de l'année 2022, Zapf a livré 14 618 garages contre 15 547 l'an dernier. Cette croissance du chiffre d'affaires est donc le fait des augmentations de prix de ventes décidées au cours des années 2022 et 2021.

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 (hors Maisons Baijot) s'élève à 1 599 millions d'euros TTC en 2022, en diminution de 11% par rapport à 2021, à périmètre comparable (intégrant les indicateurs de Marignan sur 12 mois en 2021).

Au cours de l'exercice, les réservations ont porté sur 5 625 lots, contre 6 433 en 2021 (intégrant les réservations de Marignan sur 12 mois), soit une diminution de 13% en volume. Cette baisse s'explique par le fort ralentissement des rythmes de vente survenu au second semestre 2022.

MONTANT DES RÉSERVATIONS

| En millions d'euros (TTC) | 2022 consolidé | 2021 pro forma* | Variation |
|--------------------------------------|-------------------|--------------------|----------------|
| France - Les Nouveaux Constructeurs | 820 | 1004 | (18,3)% |
| Dont particuliers | 636 | 732 | (13,1)% |
| Dont ventes en bloc | 103 | 206 | (50,2)% |
| Dont Immo. d'Entreprise et tertiaire | 82 | 65 | +24,8% |
| France - Marignan | 591 | 538 | +9,8% |
| Dont particuliers | 451 | 441 | +2,3% |
| Dont ventes en bloc | 103 | 97 | +6,0% |
| Dont Immo. d'Entreprise et tertiaire | 37 | 0 | ns |
| Espagne - Premier | 153 | 148 | +3,2% |
| Allemagne - Concept Bau | 35 | 104 | (66,2)% |
| Total | 1 599 | 1 794 | (10,9)% |

(*) pro forma des indicateurs de Marignan, comme si la société avait été consolidée par la méthode de l'intégration globale dès le 1er janvier 2021

En France,

- Chez **Les Nouveaux Constructeurs**, les réservations en immobilier résidentiel s'inscrivent à 739 millions d'euros TTC, représentant 2 779 logements, contre 938 millions d'euros TTC et 3 583 logements en 2021, soit une baisse de 21% en valeur et de 16% en volume. En volume, les ventes aux particuliers représentent 77% des réservations, le solde de 23% étant constitué essentiellement des ventes en bloc, principalement à des bailleurs sociaux. Celles-ci continuent d'être conclues selon une stratégie opportuniste.
- Chez **Marignan**, les réservations pro forma s'inscrivent à 591 millions d'euros TTC, représentant 2 141 lots, contre 538 millions d'euros TTC et 2 103 lots en 2021, soit une hausse de 10% en valeur et de 2% en volume.

En **Espagne**, les réservations s'élèvent à 153 millions d'euros, soit 379 unités vendues, contre 148 millions d'euros et 429 unités en 2021.

En **Allemagne**, chez **Concept Bau**, les réservations s'élèvent à 35 millions d'euros, soit 41 unités vendues, contre 104 millions d'euros et 144 unités en 2021. Cette diminution des ventes s'explique essentiellement par la réduction de l'offre à la vente, constituée des 3 mêmes programmes qu'en 2021, mais également par la forte contraction des rythmes de ventes à partir du troisième trimestre 2022.

Cette variation atypique de l'offre à la vente s'explique par la taille des programmes de Concept Bau, plus importante qu'en France ou en Espagne, et leur nombre, limité. Cette concentration peut donc faire varier fortement l'offre à la vente, donc les réservations, et par conséquent le carnet de commandes (voir ci-dessous). Il n'y a pas eu de lancement commercial en 2022.

Les ventes munichoises portent sur des logements à prix moyen unitaire élevé (proche de 850 k€ cette année) du fait de leurs localisations centrales.

CARNET DE COMMANDES

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

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

Au 31 décembre 2022, le carnet de commandes s'élève à 2 074 millions d'euros, en hausse de 6% par rapport au 31 décembre 2021 à périmètre comparable.

Sur la base du chiffre d'affaires des douze derniers mois, le carnet de commandes représente environ 19 mois d'activité, indicateur en hausse par rapport à son niveau de fin 2021.

CARNET DE COMMANDES

| <i>En millions d'euros (HT)</i> | 31-12-2022 | 31-12-2021 | Variation |
|--|-------------------|-------------------|------------------|
| France - <i>Les Nouveaux Constructeurs</i> | 1 038 | 980 | +6% |
| France - <i>Marignan</i> | 682 | 568 | +20% |
| Espagne - <i>Premier</i> | 254 | 250 | +2% |
| Allemagne - <i>Concept Bau</i> | 23 | 76 | (70)% |
| Promotion immobilière | 1 997 | 1 874 | +7% |
| Garages - ZAPF | 77 | 76 | +2% |
| Total | 2 074 | 1 950 | +6% |

En **France**, le carnet de commandes **Les Nouveaux Constructeurs** augmente de 6% à 1 038 millions d'euros.

En **Espagne**, le carnet de commandes de **Premier** s'établit à 254 millions d'euros.

En **Allemagne**, le carnet de commandes de **Concept Bau** s'établit à 23 millions d'euros en forte contraction. Ceci est la conséquence de la baisse des réservations, et de l'avancement technique des 3 chantiers offerts à la vente.

Le carnet de commandes de **Zapf** s'établit à 77 millions d'euros au 31 décembre, représentant environ 9 900 garages à livrer. Sa légère progression traduit les hausses de prix décidées cette année, mais masque la forte diminution des volumes vendus, notamment pour l'activité de ventes aux particuliers.

PORTEFEUILLE FONCIER

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

Au 31 décembre 2022, le portefeuille foncier de Bassac s'établit à 8 761 millions d'euros, en progression de 8% par rapport à fin 2021, à périmètre comparable (intégrant les indicateurs de Marignan sur 12 mois en 2021).

Sur la base du chiffre d'affaires 2022, 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 | 31-12-2022 | 31-12-2021 | Variation |
|-------------------------------------|--------------|--------------|------------|
| France - Les Nouveaux Constructeurs | 4 975 | 4 975 | (0)% |
| France - Marignan | 2 574 | 2 357 | +9% |
| Espagne - Premier | 288 | 325 | (11)% |
| Allemagne - Concept Bau | 924 | 447 | +107% |
| Total | 8 761 | 8 105 | +8% |

En France,

- le portefeuille foncier **Les Nouveaux Constructeurs** s'inscrit à 4 975 millions d'euros, stable par rapport au 31 décembre 2021. Il représente 20 496 lots, contre 21 327 logements au 31 décembre 2021.
- **Marignan** a vu son activité de développement en légère amélioration, et dans le même temps le nombre de désistements diminuer, ce qui permet à son portefeuille foncier d'augmenter de 9%.

En **Espagne**, le portefeuille foncier s'établit à 288 millions d'euros, contre 325 millions d'euros à fin 2021. Il représente 737 logements, contre 850 en début d'année.

En **Allemagne**, le portefeuille foncier de **Concept Bau** s'établit à 924 millions d'euros, soit 1 511 logements, contre 447 millions d'euros et 630 logements à fin 2021. Celui-ci s'étoffe notamment de deux importants programmes, dont la programmation a été précisée, en particulier le quartier de Feldmoching à Munich, qui représente 500 lots.

PERSPECTIVES

Toutes les activités de Bassac, la promotion immobilière, la construction de garages et la construction de maisons individuelles sont affectées négativement par l'inflation qui a fait son retour en 2022.

Celle-ci a naturellement renchéri les coûts de construction, et devrait également avoir un impact sur le chiffre d'affaires de Bassac, du fait de la hausse des taux directeurs censée la contenir, qui réduit le pouvoir d'achat de ses clients.

L'effet dépressif sur la demande de cette réduction de pouvoir d'achat ainsi que la dégradation des anticipations fragilisent les prix de vente et ralentissent les rythmes de commercialisation.

Ces rythmes de vente en promotion immobilière ont ralenti depuis septembre 2022 en France et étaient à l'arrêt pendant les deux derniers mois de l'année en Allemagne, où Bassac opère dans la région de Munich. L'activité commerciale semble néanmoins y présenter quelques signes de reprise.

L'offre limitée, notamment sur le marché français, paraît cependant tempérer le risque d'une correction trop forte des prix de vente.

Les activités de promotion immobilière disposent d'un carnet de commandes et d'un portefeuille foncier représentant à eux deux 8 années d'activités, et qui offrent donc à Bassac une visibilité rassurante.

Fortement enfin d'un bilan solide, la société demeure concentrée sur la qualité de ses produits et les leviers d'optimisation qui sont à sa main.

CALENDRIER DE COMMUNICATION FINANCIÈRE

- Résultats 2022 : jeudi 9 mars 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, en Allemagne et en Belgique.

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, 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, à la somme de (1) la part non encore reconnue en comptabilité du chiffre d'affaires des ventes de logements signées par-devant notaire et (2) le chiffre d'affaires attendu des logements réservés et non encore signés. En Espagne, le carnet de commandes représente le chiffre d'affaires attendu des logements réservés non encore livrés. Il est exprimé hors taxe.

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

Portefeuille foncier

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

ANNEXES

CHIFFRE D'AFFAIRES PAR PÔLE

| En millions d'euros HT | 2022 | | 2021 | |
|--|------------|------------|------------|------------|
| | S2 | S1 | S2 | S1 |
| France - <i>Les Nouveaux Constructeurs</i> | 328 | 300 | 376 | 343 |
| France - <i>Marignan</i> | 190 | 152 | 194 | 198 |
| Espagne - <i>Premier</i> | 73 | 33 | 83 | 64 |
| Allemagne - <i>Concept Bau</i> | 40 | 46 | 52 | 29 |
| Belgique - <i>Maisons Bajot</i> | 19 | - | - | - |
| Allemagne - <i>ZAPF</i> | 67 | 47 | 67 | 44 |
| France - <i>Foncière Main Street</i> | 1 | 1 | na | na |
| Total | 718 | 579 | 773 | 678 |

NOMBRE DE RÉSERVATIONS NETTES

| En nombre de lots | 2022 | | 2021 | |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | S2 | S1 | S2 | S1 |
| France - <i>Les Nouveaux Constructeurs</i> | 1278 | 1 786 | 1 840 | 1 917 |
| France - <i>Marignan</i> | 1239 | 902 | 1 050 | 1 053 |
| Espagne - <i>Premier</i> | 170 | 209 | 162 | 267 |
| Allemagne - <i>Concept Bau</i> | 9 | 32 | 70 | 74 |
| Total | 2 696 | 2 929 | 3 122 | 3 311 |

CARNET DE COMMANDES PAR SEMESTRE (en fin de période)

| En millions d'euros HT | 2022 | | 2021 | |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | S2 | S1 | S2 | S1 |
| France - <i>Les Nouveaux Constructeurs</i> | 1038 | 1042 | 980 | 978 |
| France - <i>Marignan</i> | 682 | 634 | 568 | 493 |
| Espagne - <i>Premier</i> | 254 | 263 | 250 | 320 |
| Allemagne - <i>Concept Bau</i> | 23 | 52 | 76 | 74 |
| Allemagne - <i>ZAPF</i> | 77 | 87 | 76 | 70 |
| Total | 2 074 | 2 078 | 1 950 | 1 935 |

PORTFEUILLE FONCIER PAR SEMESTRE (en fin de période)

| En millions d'euros HT | 2022 | | 2021 | |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | S2 | S1 | S2 | S1 |
| France - <i>Les Nouveaux Constructeurs</i> | 4 975 | 4 831 | 4 975 | 4 309 |
| France - <i>Marignan</i> | 2 574 | 2 446 | 2 357 | 2 503 |
| Espagne - <i>Premier</i> | 288 | 303 | 325 | 202 |
| Allemagne - <i>Concept Bau</i> | 924 | 800 | 447 | 364 |
| Total | 8 761 | 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 133-140 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.