



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

CONVOCATION 12 MAI 2023

BASSAC

SOMMAIRE

- Lettre de convocation du Président Page 3
- Modalités de participation à l'Assemblée Page 4
- Exposé sommaire de l'activité au cours de l'exercice écoulé Page 7
- Ordre du jour de l'Assemblée Page 28
- Texte des résolutions Page 29
- Demande d'envoi de documents Page 43
- Formulaire de participation à l'Assemblée (toutes options)
et enveloppe « libre réponse » (documents joints)

Le Rapport Financier Annuel 2022 est disponible sur le site internet de la Société (<https://www.bassac.fr/informations-financieres/>) ou sur demande au siège social (BASSAC – Direction Juridique – 50, Route de la Reine - CS 50040 - 92773 Boulogne-Billancourt cedex) - Tél. : 00 33 (0)1 55 60 45 45.

BASSAC

—

Madame, Monsieur, Cher Actionnaire,

Je serais très heureux que vous puissiez participer à :

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

qui se tiendra le :

Vendredi 12 MAI 2023 à 9 heures 30 précises

au

centre d'affaires Kwerk Madeleine

22, boulevard Malesherbes

à Paris (75008)

Vous trouverez ci-après les informations relatives à la tenue de cette Assemblée à son contenu ainsi qu'aux conditions et modalités de participation.

Si vous ne pouvez y assister personnellement, vous pouvez :

- soit voter par correspondance,
- soit vous faire représenter par votre conjoint ou par un autre actionnaire,
- soit autoriser le Président de l'Assemblée à voter en votre nom.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, Cher Actionnaire, à l'expression de ma considération distinguée.

Le Président Directeur Général

Moïse Mitterrand

Adresse postale : 50 route de la Reine – CS 50040 – 92773 Boulogne-Billancourt cedex

Siège social : 50 route de la Reine – 92100 Boulogne-Billancourt

Tél : 33 1 55 60 45 45 – Site Internet : www.bassac.fr

S.A. au Capital de 16 043 155 euros – RCS Nanterre 722 032 778 – TVA FR 76 722 032 778

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Assemblée Générale

Les titulaires d'actions BASSAC sont convoqués et participent aux Assemblées Générales de la Société BASSAC et votent dans ces Assemblées.

Droit de vote double

Il est attribué à chaque action, intégralement libérée et détenue au nominatif par un même actionnaire depuis plus de quatre ans, un droit de vote double lors de toute Assemblée Générale des actionnaires de la Société BASSAC.

ACCÈS A L'ASSEMBLÉE

L'accès à l'Assemblée Générale est ouvert à tous les actionnaires de la Société BASSAC.

FORMALITÉS PRÉALABLES

Pour assister personnellement, se faire représenter à l'Assemblée ou y voter par correspondance, les actionnaires doivent justifier de leur qualité :

- Les titulaires d'actions nominatives doivent au deuxième jour ouvré avant l'Assemblée, à zéro heure, heure de Paris, être inscrits en compte auprès de la SOCIETE GENERALE, Service des Assemblées, 32, rue du Champ de Tir, CS 30812 - 44308 Nantes cedex 3, qui tient le service des titres de la Société BASSAC.
- Les titulaires d'actions au porteur doivent, dans le même délai, être inscrits dans les comptes de l'intermédiaire habilité et adresser à la SOCIETE GENERALE au plus tard le deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée, une attestation de participation délivrée par ce dernier. Celle-ci est transmise en annexe au formulaire de vote à distance ou de procuration ou à la demande de carte d'admission établis au nom de l'actionnaire ou pour son compte.

Une attestation est également délivrée sur demande de l'actionnaire, par le teneur de compte titres au porteur, à l'actionnaire souhaitant participer physiquement à l'Assemblée et qui n'a pas reçu sa carte d'admission le deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris.

Recommandation aux actionnaires assistant à l'Assemblée pour en faciliter la tenue :

La réunion du 12 mai commençant effectivement à 9 heures 30 précises, il convient de :

- Se présenter à l'avance au service d'accueil et aux bureaux d'émargement en étant muni de la carte d'admission pour la signature de la feuille de présence. Pour faciliter les opérations d'accueil, il est recommandé de se présenter 30 minutes avant la tenue de l'Assemblée.
- Se conformer aux indications données en séance pour voter.

MODES DE PARTICIPATION

La société BASSAC souhaite vivement qu'en votre qualité d'actionnaire, vous puissiez participer personnellement à cette réunion, auquel cas il vous faudra obtenir une carte d'admission.

A défaut d'être présent à l'Assemblée, il vous est possible néanmoins d'exprimer votre vote, soit en retournant un pouvoir, soit en utilisant la faculté de voter par correspondance.

Vous trouverez ci-après les informations et recommandations concernant chacun de ces modes de participation à l'Assemblée.

1. Assistance personnelle

Une carte d'admission, indispensable pour que vous puissiez être admis à l'Assemblée et y voter, vous sera délivrée sur votre demande. Nous vous recommandons d'effectuer cette demande, en noircissant la case A en haut du formulaire (formulaire de participation joint à la présente convocation), de le dater et le signer dans le cadre prévu en bas à cet effet, et le retourner le plus tôt possible pour que vous receviez cette carte en temps utile :

- **si vous détenez des actions nominatives**

Votre demande est à transmettre à la SOCIETE GENERALE, en l'insérant dans l'enveloppe T jointe.

- **si vous détenez des actions au porteur**

Votre demande est à effectuer auprès de l'intermédiaire financier qui assure la gestion de vos titres en compte (banques, la Poste, sociétés de bourse, etc.).

2. Représentation

A défaut d'assister personnellement à l'Assemblée, tout actionnaire peut choisir l'une des deux formules suivantes :

- si vous entendez être représenté par le Président de l'Assemblée, il vous suffira de noircir la case « JE DONNE POUVOIR AU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE GENERALE » (sur le formulaire de participation joint à la présente convocation), de le dater et le signer dans le cadre prévu en bas à cet effet, et le retourner, soit à votre intermédiaire financier (actions au porteur), soit en l'insérant dans l'enveloppe T jointe, à la SOCIETE GENERALE (actions nominatives).
- si vous entendez être représenté par un autre mandataire, il vous suffira de noircir la case « JE DONNE POUVOIR A » (sur le formulaire de participation joint à la présente convocation) et de donner toutes indications d'identité à son sujet dans le cadre prévu à cet effet, de le dater et le signer dans le cadre prévu plus bas à cet effet, et le remettre à l'intéressé ou le cas échéant l'adresser, soit à votre intermédiaire financier (actions au porteur), soit en l'insérant dans l'enveloppe T jointe, à la SOCIETE GENERALE (actions nominatives).

Les actionnaires peuvent envoyer au plus tard le quatrième jour ouvré précédant la date de l'Assemblée toute question écrite à l'adresse suivante : BASSAC – Service Juridique – 50, Route de la Reine - CS 50040 - 92773 Boulogne-Billancourt cedex. Les demandes doivent être accompagnées d'une attestation d'inscription en compte.

Les actionnaires peuvent également désigner et révoquer un mandataire par voie électronique.

Conformément aux dispositions de l'article R. 225-79 du Code de commerce, la notification de la désignation et de la révocation d'un mandataire peut également être effectuée par voie électronique, selon les modalités suivantes :

- pour les actionnaires au nominatif : en envoyant un e-mail revêtu d'une signature électronique, obtenue par leurs soins auprès d'un tiers certificateur habilité dans les conditions légales et réglementaires en vigueur, à l'adresse électronique suivante lodent@lncsa.fr en précisant leurs nom, prénom, adresse et leur identifiant SOCIETE GENERALE pour les actionnaires au nominatif pur (information disponible en haut et à gauche de leur relevé de compte) ou leur identifiant auprès de leur intermédiaire financier pour les actionnaires au nominatif administré, ainsi que les nom et prénom du mandataire désigné ou révoqué ;
- pour les actionnaires au porteur : en envoyant un e-mail revêtu d'une signature électronique, obtenue par leurs soins auprès d'un tiers certificateur habilité dans les conditions légales et réglementaires en vigueur, à l'adresse électronique suivante lodent@lncsa.fr en précisant leurs nom, prénom, adresse et références bancaires complètes ainsi que les nom et prénom du mandataire désigné ou révoqué, puis en demandant impérativement à leur intermédiaire financier qui assure la gestion de leur compte-titres d'envoyer une confirmation écrite (par courrier ou par fax) à la SOCIETE GENERALE, Service des Assemblées, 32, rue du Champ de Tir, CS 30812 - 44308 Nantes cedex 3.

Seules les notifications de désignation ou de révocation de mandats dûment signées, complétées et réceptionnées au plus tard 3 jours calendaires avant l'Assemblée, soit le 9 mai 2023 (un email n'est pas considéré comme une instruction électronique), pourront être prises en compte.

3. Vote par correspondance

L'expression du vote par correspondance se fait en utilisant le formulaire (formulaire de participation joint à la présente convocation) et en l'insérant dans l'enveloppe T jointe.

Pour indiquer votre souhait de voter par correspondance, il vous faut tout d'abord noircir la case « Je vote par correspondance » puis, éventuellement noircir individuellement les cases des résolutions qui ne recueillent pas votre adhésion, ne pas oublier également de remplir le cadre relatif aux « amendements ou résolutions nouvelles présentés en séance » en noircissant la case correspondante à votre choix, enfin dater et signer le formulaire dans le cadre prévu en bas à cet effet.

A ce sujet, il est rappelé qu'en application des dispositions légales en vigueur, les formulaires de vote par correspondance doivent être retournés 3 jours au moins avant la date de réunion de l'Assemblée, à l'intermédiaire financier qui gère vos actions (actions au porteur) ou à la SOCIETE GENERALE (actions nominatives) ou encore au siège social de la société ; il ne sera pas tenu compte des formulaires reçus au-delà de ce délai.

L'assistance personnelle de l'actionnaire à l'Assemblée Générale annule tout vote par correspondance ou tout vote par procuration. De même, en cas de conflit entre le vote par procuration et le vote par correspondance, le vote par procuration prime le vote par correspondance quelle que soit la date respective de leur émission.

Tout actionnaire ayant effectué l'une des formalités ci-dessus, peut néanmoins céder tout ou partie de ses actions. Cependant, si la cession intervient avant le deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, la Société invalide ou modifie en conséquence, selon le cas, le vote exprimé à distance, le pouvoir, la carte d'admission ou l'attestation de participation. A cette fin, l'intermédiaire habilité teneur de compte notifie la cession à la société ou à son mandataire et lui transmet les informations nécessaires. Aucune cession, ni aucune autre opération réalisée après le deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, quel que soit le moyen utilisé, n'est notifiée par l'intermédiaire habilité ou prise en considération par la société, nonobstant toute convention contraire.

**EXPOSE SOMMAIRE DE L'ACTIVITE
AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE
(Etabli au 9 mars 2023)**

1. ACTIVITE ET RESULTAT

1.1. L'activité et les résultats de la société Bassac SA.

Bassac (ci-après « la Société »), anciennement dénommée Les Nouveaux Constructeurs SA, 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. Jusqu'à la fin de l'exercice 2019, la Société a assuré un rôle de direction, de coordination et de supervision de l'ensemble de ses filiales en France et à l'étranger. Des conventions de prestations de services décrivent en détail la nature des prestations fournies : gestion et suivi administratif, comptable, fiscal, juridique de toutes les opérations des filiales ainsi que la maîtrise d'œuvre d'exécution et la commercialisation des opérations immobilières.

Toutefois, pour rappel, l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la société Les Nouveaux Constructeurs SA, réunie le 21 novembre 2019, a approuvé le traité d'apport partiel d'actifs par la Société à sa filiale Les Nouveaux Constructeurs Investissement relatif à son activité de prestation de services de promotion immobilière, ainsi que diverses autres modifications statutaires, dont le changement de raison sociale. L'ensemble de ces évolutions ont pris effet au 1er janvier 2020. Ainsi, au 1er janvier 2020, la Société a changé de dénomination pour prendre la nouvelle raison sociale « Bassac » et devenir une holding par l'effet de l'apport. La Société a été introduite à la bourse de Paris le 16 novembre 2006. Ses titres sont cotés au compartiment D'Euronext. Depuis le 28 janvier 2020, 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, en Espagne, en Allemagne et en Belgique, ainsi qu'une activité de vente de garages préfabriqués en Allemagne.

Au cours de l'exercice 2022, Bassac SA a réalisé un chiffre d'affaires nul, tout comme en 2021 : depuis le traité d'apport partiel d'actifs approuvé par l'Assemblée Générale Extraordinaire réunie le 21 novembre 2019, c'est en effet sa filiale Les Nouveaux Constructeurs anciennement dénommée Les Nouveaux Constructeurs Investissement, qui perçoit désormais les honoraires facturés au titre des prestations de services à ses filiales en France, notamment les sociétés de programmes (SNC, SCI, SCCV). Le résultat d'exploitation de l'exercice est négatif à hauteur de (3,0) m€, contre (0,8) m€ en 2021. Les produits financiers de participations perçus par Bassac SA de ses filiales au cours de l'exercice 2022 se sont élevés à 116,2m€, essentiellement en provenance de la filiale Les Nouveaux Constructeurs pour 95,8m€. En 2021, les produits financiers de participations atteignaient 90,4m€. Le résultat net de l'exercice est un bénéfice de 128,3m€, contre 114,8m€ en 2021.

En 2022, Bassac SA a versé un dividende de 2,50 euros par action au titre du résultat de l'exercice 2021, soit une distribution totale de 40,1m€.

Les capitaux propres de la société s'établissent à 454,6m€ au 31 décembre 2022, contre 366,3m€ à fin 2021.

1.2. L'activité et les résultats du groupe Bassac

À fin 2022, les principaux indicateurs d'activité du Groupe sont les suivants :

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)	1 297	1 209	+7%	1 279	1 451	(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.

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.
- 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.

Principaux indicateurs financiers - (en m€)	2022	2021
Chiffre d'affaires (HT)	1 297	1 209
Marge brute	334	299
<i>Taux de Marge brute</i>	25,7%	24,8%
Résultat opérationnel courant	159	168
<i>Taux de marge opérationnelle courante</i>	12,3%	13,9%
Résultat net - part du groupe	102	159

(en m€)	31-12-2022	31-12-2021
Capitaux propres consolidés	758	696
Endettement net (yc IFRS 16)	325	14

A) CHIFFRE D'AFFAIRES

Pour l'activité de promotion immobilière, il correspond, en France, en Allemagne, et en Belgique, 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 Bajot) 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 Bajot dans les comptes consolidés, depuis la date de l'acquisition de 55% de son capital, le 30 septembre 2022.

B) ACTIVITE 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 Bajot) 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 RESERVATIONS

En millions d'euros (TTC)	2022 consolidé	2021 pro forma*	Variation
France - Les Nouveaux Constructeurs & Marignan	1411	1541	(8,5)%
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.

C) 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

En millions d'euros (HT)	31-12-2022	31-12-2021	Variation
France - Les Nouveaux Constructeurs & Marignan	1 720	1 548	+11%
Espagne - Premier	254	250	+2%
Allemagne - Concept Bau	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 total de Les Nouveaux Constructeurs et Marignan augmente de 11%.

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.

D) 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 MAITRISE

<i>En millions d'euros HT</i>	31-12-2022	31-12-2021	Variation
France - <i>Les Nouveaux Constructeurs & Marignan</i>	7 549	7 333	+3%
Espagne - <i>Premier</i>	288	325	(11)%
Allemagne - <i>Concept Bau</i>	924	447	+107%
Total	8 761	8 105	+8%

En France, le portefeuille foncier Les Nouveaux Constructeurs et Marignan progresse de 3%.

En Espagne, le portefeuille foncier s'établit à 288 millions d'euros, contre 325 millions d'euros à fin 2021. Il représente 739 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.

E) COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022	31.12.2021
Chiffre d'affaires	1 297 162	1 209 497
Coûts des ventes	(963 452)	(910 001)
Marge brute	333 710	299 496
Charges de personnel	(103 513)	(82 239)
Autres charges et produits opérationnels courants	(26 385)	(27 286)
Juste valeur des immeubles de placement	6 684	5 101
Impôts et taxes	(5 983)	(5 635)
Dotations aux amortissements des actifs incorporels	(34 162)	(12 376)
Dotations aux amortissements des autres actifs	(11 438)	(9 074)
Sous-total Résultat opérationnel courant	158 913	167 987
Autres charges et produits opérationnels non courants	(1 170)	30 043
Résultat opérationnel	157 743	198 030
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	2 267	4 229
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence	160 010	202 259
Résultat financier	(13 805)	(3 498)
Résultat des activités avant impôts	146 205	198 761
Impôts sur les bénéfices	(42 065)	(38 094)
Résultat net de l'ensemble consolidé	104 140	160 667
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés	1 821	2 166
Dont Résultat Net Part du Groupe	102 319	158 501
Résultat net par action (en euros)	6,38	9,88
Résultat net par action après dilution (en euros)	6,38	9,88

Chiffre d'affaires

Pour l'activité de promotion immobilière, il correspond, en France, en Allemagne, et en Belgique, 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 Bajot) 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 Bajot 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 & Marignan	969	868	969	1 110	(13)%
Espagne - Premier	106	147	106	147	(28)%
Allemagne - Concept Bau	86	82	86	82	+6%
Belgique - Maisons Bajot	19	-	-	-	-
Promotion immobilière	1181	1097	1162	1339	(13)%
Garages - ZAPF	115	111	115	111	+4%
France - Foncière Main Street	2	2	2	2	+20%
Total	1297	1209	1279	1451	(12)%

(*) 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.

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.

Marge brute

Entre les deux exercices, la marge brute augmente de 34m€, passant de 299m€ en 2021 à 334m€ en 2022, sous l'effet principalement de la contribution sur une année pleine en 2022 de Marignan, qui ne contribuait que sur 4,5 mois en 2021.

En millions d'euros (HT)	2022	2021	Variation (en m€)
France - Les Nouveaux Constructeurs & Marignan	220	182	+38

Espagne - <i>Premier</i>	22	29	-7
Allemagne - <i>Concept Bau</i>	35	40	-5
Belgique - <i>Maisons Bajot</i>	8	-	+8
Promotion immobilière	285	251	+34
Garages - <i>ZAPF</i>	47	47	+0
France - <i>Foncière Main Street</i>	2	2	+0
Total	334	299	+34

Résultat opérationnel courant

Le résultat opérationnel courant (« ROC ») s'inscrit à 159m€ en 2022, contre 168m€ en 2021, en diminution de 9m€. La marge opérationnelle courante est en baisse entre les deux exercices, s'inscrivant à 12,3% du CA en 2022, contre 13,9% en 2021.

<i>En millions d'euros (HT)</i>	2022	2021	<i>Variation (en m€)</i>
France - <i>Les Nouveaux Constructeurs & Marignan</i>	98	93	+5
Espagne - <i>Premier</i>	15	20	-6
Allemagne - <i>Concept Bau</i>	30	36	-6
Belgique - <i>Maisons Bajot</i>	(3)	-	-3
Promotion immobilière	140	150	-9
Allemagne - <i>ZAPF</i>	14	15	-1
France - <i>Foncière Main Street</i>	7	6	+1
Autres	(2)	(2)	+0
Total	159	168	-9

En 2022, le résultat opérationnel courant de Bassac est notablement affecté par les effets de l'allocation du prix d'acquisition de Marignan (-26,6m€) et de Maisons Bajot (-10,4m€, sur 3 mois depuis le 30 septembre 2022).

Marignan : lors de l'acquisition du solde de 40% du capital par Bassac le 13 août 2021, un écart d'acquisition s'élevant à 77,5m€ (avant impôts) a été constaté, et affecté en totalité à la Relation Clientèle et aux Titres mis en équivalence. Cet actif incorporel est amorti sur la durée moyenne des contrats, à compter du 13 août 2021. À ce titre le ROC de Marignan est impacté par l'amortissement de cet actif à hauteur de 26,6m€ en 2022 (contre 12,2m€ en 2021). Au 31 décembre 2022, le solde net de la Relation Clientèle Marignan au bilan de Bassac s'élevait à 19,3m€.

Maisons Bajot : lors de l'acquisition de 55% du capital par Bassac le 30 septembre 2022, un écart d'évaluation provisoire de 119,3m€ et un goodwill résiduel de 67m€ ont été constatés (à 100%).

L'écart d'évaluation provisoire a été affecté pour 82,5m€ à la Relation Clientèle et pour 36,8m€ aux Stocks. La Relation Clientèle est amortie sur la durée moyenne des contrats, à compter du 30 septembre 2022. À ce titre le ROC de Maisons Bajot est impacté par l'amortissement de cet actif à hauteur de 7,3m€ en 2022. Le passage en charge progressif de l'écart d'évaluation affecté aux stocks représente quant à lui 3,1m€ en 2022, et impacte la marge brute de Maisons Bajot.

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

Autres charges et produits opérationnels non courants

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

Quotes-parts dans les résultats des entreprises associées

Les quotes-parts de résultats des entreprises associées représentent +2,3m€ en 2022, contre +4,2m€ en 2021.

En 2022, ce montant se décompose notamment en quote-part dans les résultats :

1. de la filiale Kwerk, opérateur de bureaux d'exception, pour -2,1m€ ;
2. des entreprises associées du périmètre Les Nouveaux Constructeurs & Marignan, constituées de sociétés porteuses de projet réalisés en co-promotion pour +1,9m€.

En 2021, le montant de +4,2m€ se composait essentiellement de la quote-part de perte de Kwerk pour -7,0m€ ; des sociétés de co-promotion pour +5,5m€, et de la quote-part de résultats de Bayard Holding pour +4,7m€.

Résultat financier

Le résultat financier s'inscrit à -13,8m€ en 2022, contre -3,5m€ en 2021.

Cette dégradation s'explique par

- la hausse rapide de l'EURIBOR 3 mois au cours du second semestre 2022, auquel la plupart des crédits du groupe sont indexés ;
- un recours au financement par endettement plus important que par le passé dans les filiales de Bassac ;
- un effet de base favorable lié à la perception d'un coupon de 3,3m€ au premier semestre 2021 sur l'obligation émise par Bayard à laquelle Bassac avait souscrit en 2018 au moment de l'acquisition de Marignan (avant consolidation en Intégration Globale à partir du 13 août 2021).

En 2022, le coût moyen de la dette financière s'élève à 3,3%, contre 2,4% en 2021.

Résultat net

Le résultat des activités avant impôts est en diminution de 53m€, s'élevant à 146,2m€ en 2022, contre 198,8m€ en 2021, du fait notamment de l'impact ponctuel en 2021 de l'ajustement de JV des titres de Marignan, pour un montant de 28m€, et de la diminution en 2022 du résultat opérationnel courant sous l'effet de l'allocation du prix d'acquisition de Marignan (26,6m€) et de Maisons Baijot (10,4m€, sur 3 mois depuis le 30 septembre 2022).

En 2022, l'impôt sur les bénéfices s'élève à 42m€, contre 38,1m€ en 2021. Cette charge d'impôt de 2022 se décompose en un IS exigible de 37,7m€ et 4,4m€ d'impôt différé. Le taux d'imposition effectif passe ainsi de 19,2% en 2021 à 28,8%.

Ce taux effectif en nette augmentation reflète un effet de base très favorable en 2021, lié à l'ajustement de JV de Marignan (cf. supra), qui n'était pas fiscalisé.

Le résultat net part du groupe en 2022 est donc en diminution, sous les effets décrits dans les paragraphes précédents, passant de 158,5m€ en 2021 à 102,3m€.

F) BILAN CONSOLIDE

ACTIF	31.12.2022	31.12.2021
<i>en milliers d'euros</i>		
Goodwill	67 008	-
Immobilisations incorporelles	94 749	46 394
Droits d'utilisation des actifs loués	10 892	18 871
Immobilisations corporelles	30 388	28 872
Immeubles de placement	57 362	42 074
Titres mis en équivalence	110 707	36 156
Autres actifs financiers non courants	4 206	3 331
Impôts différés actifs	2 567	1 654
Total actifs non courants	377 879	177 352
Stocks et encours	982 273	792 835
Créances clients	176 148	174 067
Créances d'impôts	18 268	1 181
Autres actifs courants	51 181	64 714
Actifs financiers courants	128 762	84 738
Trésorerie et équivalents de trésorerie	383 749	344 577
Total actifs courants	1 740 381	1 462 112
Total actif	2 118 260	1 639 464

PASSIF	31.12.2022	31.12.2021
<i>en milliers d'euros</i>		
Capital	16 043	16 043
Primes liées au capital	81 286	81 286
Réserves	548 876	431 973
Résultat net part du groupe	102 319	158 501
Capitaux propres part du groupe	748 524	687 803
Participations ne donnant pas le contrôle	9 179	8 381
Capitaux propres de l'ensemble	757 703	696 184
Dettes financières et obligations locatives non courantes	370 354	175 544
Avantages du personnel	4 019	4 736
Impôts différés passifs	99 587	64 334
Autres passifs non courants	1 954	-
Total passifs non courants	475 914	244 614
Dettes financières et obligations locatives courantes	337 871	183 426
Provisions courantes	46 257	43 106
Fournisseurs et autres créditeurs	290 254	292 714
Dettes d'impôts	17 995	18 674
Autres passifs courants	178 206	152 152
Autres passifs financiers courants	14 060	8 594
Total passifs courants	884 643	698 666
Total passif et capitaux propres	2 118 260	1 639 464

Actifs non courants – Goodwill, Immobilisation incorporelles

Maisons Baijot lors de l'acquisition de 55% du capital par Bassac le 30 septembre 2022, un écart d'acquisition provisoire de 119,3m€ et un goodwill résiduel de 67m€ ont été constatés (à 100%).

L'écart d'acquisition provisoire a été affecté pour 82,5m€ à la Relation Clientèle et pour 36,8m€ aux Stocks. La Relation Clientèle est amortie sur la durée moyenne des contrats, à compter du 30 septembre 2022.

Marignan 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.

Au 31 décembre 2022, le solde net de la Relation Clientèle Marignan au bilan de Bassac s'élevait à 19,3m€.

Titres mis en équivalence

Les Titres mis en équivalence augmentent essentiellement du fait d'une injection de capital de 78m€ dans la société de co-promotion qui porte le projet de Feldmoching à Munich.

Besoin en Fonds de Roulement

(En millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021	évolution en m€	évolution en %
Stocks	982,3	792,8	+189,5	+24%
Clients et autres créances	308,0	309,5	-1,5	0%
Fournisseurs et autres dettes	484,4	453,1	+31,3	+7%
TOTAL BFR	805,9	649,2	+156,7	+24%

Au 31 décembre 2022, le BFR augmente de 157m€ sur un an, principalement du fait de l'augmentation du BFR de l'activité Les Nouveaux Constructeurs et de la consolidation de Maisons Baijot depuis le 30 septembre 2022.

Endettement net

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021	Variation
Emprunts bancaires	598,2	330,9	+267
Autres emprunts et dettes assimilées	24,0	8,1	+16
Options de vente accordées aux minoritaires	74,4	0,0	+74
Dettes de loyers	11,6	19,9	(8)
Instruments financiers	0,0	0,1	-
Endettement brut	708,2	359,0	+349
Trésorerie et équivalents de trésorerie	383,7	344,6	+39
Endettement net	324,5	14,4	+310
Capitaux propres consolidés	757,7	696,2	+62
Endettement net / capitaux propres consolidés	42,8%	2,1%	-
Endettement net / (ROC + dotation aux amortissements)	1,6x	0,1x	-

Au 31 décembre 2022, Bassac présente une dette nette consolidée y compris les emprunts issus des locations (IFRS 16) de 325m€, contre une dette nette de 14m€ un an plus tôt. Cette forte augmentation de l'endettement net est liée à l'acquisition de 55% du capital de Maisons Baijot le 30 septembre 2022, à l'option de vente accordée aux minoritaires de Maisons Baijot et enfin à l'acquisition du terrain de Feldmoching en juin 2022.

G) TABLEAU CONSOLIDE DE VARIATION DE LA TRESORERIE

en milliers d'euros	31.12.2022	31.12.2021
Résultat net de l'ensemble consolidé	104 140	160 667
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	1 794	(5 192)
Élimination des amortissements et provisions	45 068	17 361
Élimination des profits / pertes de réévaluation (juste valeur)	(6 802)	(33 428)
Élimination des plus ou moins values de cession	274	136
Élimination des impacts des paiements en actions	1 513	112
Élimination des produits de dividendes	-	(182)
Élimination du résultat des mises en équivalence	(2 267)	(4 229)
= Capacité d'autofin. après coût du financement et impôts	143 720	135 244
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	13 139	4 942
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	42 065	38 094

= Capacité d'autofin.avant coût du financement et impôts	198 924	178 280
Dividendes reçus des sociétés MEE	15 099	4 078
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité*	(97 477)	51 472
Intérêts versés nets	(9 856)	(5 622)
Impôts payés	(64 167)	(40 076)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	42 523	188 133
Investissements bruts dans les entités mises en équivalence	(80 440)	(910)
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise	(89 866)	(32 462)
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	(3 777)	(2 816)
Acquisition d'immeuble de placement	(8 927)	(9 154)
Acquisition d'actifs financiers	(35 866)	(13 542)
Dividendes reçus	-	182
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles	472	31
Cession et remboursement d'actifs financiers	2 366	29 156
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	(216 038)	(29 515)
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	(883)	(1 033)
Acquisition et cession d'actions propres	-	392
Encaissements/Décaissements provenant de nouveaux emprunts	254 775	(41 963)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	213 376	(82 699)
Incidence des variations des cours des devises	(1)	-
Variation de trésorerie	39 860	75 919

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022	31.12.2021
Trésorerie d'ouverture	343 200	267 281
Trésorerie de clôture	383 061	343 200
dont Trésorerie de clôture actif	383 749	344 577
dont Trésorerie de clôture passif	(688)	(1 377)
Trésorerie de clôture	383 061	343 200

* La variation de BFR dans le tableau de flux de trésorerie porte sur des flux réels et ne prend donc pas en compte l'effet des variations de périmètre, reclassements, changements de méthode de consolidation ou paiements en nature. Ceci explique l'écart avec l'évolution du BFR présentée en page précédente, dont la variation résulte d'une comparaison des bilans consolidés entre les deux dates de clôtures.

** La trésorerie de clôture est légèrement différente de la trésorerie apparaissant au bilan. L'écart correspond aux comptes bancaires créditeurs enregistrés au passif du bilan.

En 2022, la trésorerie consolidée affiche une progression plus faible en 2022 qu'en 2021, augmentant de 39,9m€ (contre 75,9m€) du fait principalement d'une importante augmentation du BFR en 2022.

1.3 Résultats de BASSAC SA, de ses filiales et des sociétés contrôlées

Sociétés	Activité	% d'intérêt au 31 décembre 2022	Devise	Capital	Capitaux propres au 31 décembre 2022 *	Valeur comptable du capital détenu au 31 décembre 2022	Provisio ns titres au 31 déce mbre 2022	Dividende s encaissés en 2022	CA HT dernier exercice	Résultat net après impôt dernier exercice	Date fin exercice	Prêts/ avances consentis
A/ Françaises												
LNC SA	Holding gestion de participati on dans des sociétés françaises de programm es immobilier s	99,95	EUR	19 182 066	79 152 461	58 474 733	néant	95 805 155	67 641 751	70 155 441	31/12/22	néant
CFH	Holding gestion de participati on dans des sociétés françaises de programm es immobilier s	100	EUR	10 653 600	2 115 426	33 688 043	1 327 480	néant	139 614	387 248	31/12/22	néant
KWERK	Holding gestion de participati on dans des sociétés françaises de locations d'espaces partagés	85.76	EUR	3 674	- 1 063 462	4 995 109	4 995 109	néant	4519 907	- 3 606 295	31/12/22	3 003 618
Bayard Holding	Holding détenant les titres de Marignan	100	EUR	42 593 671	néant	72 405 529	néant	néant	Néant	20 480 041	31/12/22	127 894 123
B/ Étrangères												
Allemagne												
Concept Bau-Premier GmbH (Munich)	Développ ement d'opératio ns de promotion immobilièr e de logements	93.95	EUR	51 200	50 202 059	48 067	néant	néant	977 241	- 3 510 356	31/12/22	néant
Concept Bau 2 GmbH (Berlin)	Promotion , constructi on et	94.55	EUR	1 000 000	12 206	368 000	16 435	néant	néant	- 176 554	31/12/22	néant

Sociétés	Activité	% d'intérêt au 31 décembre 2022	Devise	Capital	Capitaux propres au 31 décembre 2022 *	Valeur comptable du capital détenu au 31 décembre 2022	Provisio ns titres au 31 déce mbre 2022	Dividende s encaissés en 2022	CA HT dernier exercice	Résultat net après impôt dernier exercice	Date fin exercice	Prêts/ avances consentis
	vente de logements											
ZAPF GmbH (Bayreuth)	Fabricatio n, constructi on et promotion de bâtiments préfabriqu és (maisons individuell es et garages)	92.92	EUR	732 110	7 685 833	1 091 302	néant	10 000 000	113 686 905	8 489 003	31/12/22	néant
Premier Deutschland GmbH (Frankfurt)	Promotion , constructi on et vente de logements	100	EUR	25 000	- 7 575 185	54 801	Néant	néant	56 178 715	21 984 780	31/12/22	néant
Espagne												
Premier España (Barcelone)	Promotion , constructi on et vente de logements	100	EUR	5 017 827	79 063 879	7 407 695	néant	8 000 000	103 327 001	12 095 232	31/12/22	néant
Portugal												
LNC Premier Portugal Lda (Lisbonne) **	Promotion , constructi on et vente de logements	99,99	EUR	1 000 000	-2 615 111	1 037 130	1 037 130	néant	néant	néant	31/12/22	4 762 987
Indonésie												
PT LNC Premier Real Property Indonesia (Jakarta) **	Développ ement de programm es en co -promotion de villages de maisons individuell es	99,00	EUR	216 997	- 421 693	353 721	353 721	néant	néant	néant	31/12/22	403 858
Pologne												
Premier Polska (Varsovie) **	Promotion , constructi on et vente de logements	99,99	EUR	981 836	- 8 991 252	1 053 691	1 053 691	néant	Néant	- 484 551	31/12/22	12 128 524

*Hors capital social et résultat de l'exercice.

** En cours de liquidation

1.4 Principaux risques et incertitudes auxquels la société est confrontée

1.4.1. Risques liés aux activités du Groupe

a) Risques liés aux conditions économiques

L'activité du Groupe est influencée par les conditions économiques tant locales que nationales et internationales.

Ainsi, par le passé, son activité a été affectée par la dégradation des conditions économiques, la crise bancaire, la crise de l'euro et de la dette souveraine, la hausse du taux de chômage ainsi que par la baisse de la confiance ou l'incertitude des ménages ; elle continuera à en dépendre dans les différents marchés qui sont les siens.

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.

Par ailleurs, le Groupe exerce ses activités dans un marché cyclique qui connaît des évolutions rapides faisant naître à son encontre un certain nombre de risques échappant à son contrôle.

b) Risques liés à la détérioration de la solvabilité des ménages

L'activité du Groupe dépend en grande partie de l'attractivité des prix du logement, ainsi que des taux d'intérêts et de la capacité des ménages à obtenir des prêts en vue de l'acquisition de biens immobiliers puis ensuite à honorer lesdits prêts.

Ainsi, depuis le milieu de l'année 2022, la solvabilité des ménages se détériore en raison d'une remontée des taux d'intérêts des crédits immobiliers. 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.

c) Risques liés à la concurrence

Le Groupe opère principalement sur le marché très concurrentiel de la promotion, la construction et la vente d'immeubles de logements et de bureaux. La concurrence s'exerce notamment au niveau de la recherche foncière et, outre le marché de la construction neuve, le marché de la revente de maisons et d'appartements anciens fait concurrence aux activités du Groupe. La concurrence se manifeste également quant à l'accès aux entreprises de travaux sous-traitantes de qualité. Les concurrents du Groupe sont des sociétés nationales, mais aussi régionales. Si le Groupe n'était pas en mesure de faire face de manière efficace à cette concurrence particulièrement accrue, il pourrait perdre des parts de marché sur le plan local et sa rentabilité pourrait en être affectée.

d) Risques liés à la recherche foncière

L'activité future du Groupe dépend de la maîtrise de terrains lui permettant de disposer d'un portefeuille foncier adapté à son volume d'affaires. Le Groupe doit faire face à la raréfaction des terrains de qualité, aux fluctuations de la fiscalité immobilière pesant sur les vendeurs et à la persistance de prix élevés inadéquats pour le lancement de nouveaux programmes de vente de logements neufs à des prix adaptés au marché, dans un contexte de baisse de la solvabilité des clients. Il doit également faire face à la concurrence active des autres opérateurs à la recherche de foncier, ce qui pourrait avoir une incidence significative sur l'activité du Groupe et sa rentabilité. Une insuffisance de reconstitution du portefeuille foncier aurait une influence négative sur le niveau d'activité et de rentabilité du Groupe à moyen terme.

e) Risques liés aux fournisseurs, dont principalement les entreprises de construction, bureaux d'étude et maîtres d'œuvre externes

Pour les besoins de son activité de construction-vente, le Groupe confie la réalisation de travaux, études et/oumissions de suivi à des entreprises tierces du secteur de la construction, appartenant à différents corps d'état entreprises en général de taille petite ou moyenne. La Société estime qu'il existe quatre principaux risques liés à ces fournisseurs :

- les risques liés à l'augmentation des coûts de construction et des matières premières en particulier en raison de
 - la concentration des fournisseurs : l'augmentation du coût de la construction constatée depuis plusieurs années est en grande partie liée à la raréfaction des entreprises compétentes et au renchérissement de leurs coûts. Ces derniers sont dus principalement aux contraintes réglementaires de plus en plus exigeantes, notamment en matière de sécurité et d'environnement en particulier au regard des performances énergétiques. Le Groupe pourrait être dans l'incapacité de répercuter cette inflation des coûts de construction sur le prix de vente des logements de ses programmes immobiliers ;
 - le retour de l'inflation en 2022, notamment par le biais des coûts énergétiques.
- les risques liés à la solvabilité des fournisseurs : compte tenu de la faiblesse actuelle de la conjoncture économique, les difficultés financières des fournisseurs, principalement les entreprises de construction de tous les corps d'état, sont susceptibles de les conduire à l'ouverture de procédures collectives pour insolvabilité, ce qui pourrait avoir des conséquences sur le bon déroulement d'un programme immobilier conduit par le Groupe du fait du ralentissement du chantier et de l'accroissement des coûts induits par la mise en place d'un nouvel intervenant ;
- les risques liés à une insuffisante qualification de ces fournisseurs, ou à une mauvaise exécution des travaux, en particulier lorsqu'ils sous-traitent eux-mêmes une partie des travaux sans maîtriser totalement la qualité des processus de leurs sous-traitants ;
- les risques liés à la succession de fournisseurs sur un même chantier : la succession de fournisseurs sur un même chantier est susceptible de compliquer la mise en place des recours en garantie ainsi que la mise en cause par voie d'action directe des assureurs des intervenants successifs dans l'acte de construire.

f) Risques liés aux assurances et garanties

Les polices d'assurance étant négociées périodiquement, la Société pourrait, en cas de sinistralité importante, n'obtenir à des coûts et conditions acceptables, ce qui pourrait conduire le Groupe à assumer un niveau de risques plus élevé et/ou serait susceptible d'affecter son activité, ses résultats ou sa situation financière. De même, si les sociétés de construction-vente n'étaient pas en mesure d'obtenir des garanties financières d'achèvement par des organismes financiers en raison de durcissement des conditions d'octroi, elles ne seraient pas en mesure de vendre leurs actifs dans le cadre de contrats de VEFA.

1.4.2. Risques liés à la Société

a) Risques liés à l'étranger

Outre la France qui représente près des deux tiers de son activité, le Groupe est actif en Allemagne et en Espagne, et conserve une présence réduite en Pologne, où il a cessé d'intervenir mais conserve deux terrains à liquider. Les résultats financiers du Groupe sont sensibles à ses activités internationales en raison notamment :

- des risques liés aux conditions économiques des marchés locaux dont la dégradation pourrait avoir des conséquences sur les résultats du Groupe ;
- des risques liés à la concurrence d'opérateurs locaux disposant d'un savoir-faire reconnu ;
- des risques inhérents à des législations ou institutions judiciaires locales, éventuellement éloignées de celles connues en France ;
- des risques liés aux variations de taux de change, hors zone euro, pour la Pologne ;
- des risques inhérents à un non-respect des procédures internes par des collaborateurs locaux.

b) Risques liés à la détention d'une participation dans la société industrielle ZAPF

La société allemande ZAPF GmbH, dans laquelle Bassac détient une participation de 93 %, dispose de quatre usines de production de garages préfabriqués. Bien que ces usines de production ne constituent pas une installation classée nécessitant une autorisation particulière, leur activité est soumise à un certain nombre de règles relatives notamment aux limitations sonores, au traitement des déchets et à l'utilisation de l'eau. Cette activité de production, limitée par rapport à l'activité globale du Groupe, peut être soumise à l'évolution de la réglementation relative aux installations industrielles, ce qui pourrait entraîner des contraintes et des coûts supplémentaires. Ces éventuels coûts ne sont pas quantifiés dans la mesure où les installations de la société ZAPF sont actuellement conformes aux normes en vigueur.

En 2022, ZAPF a contribué au chiffre d'affaires du Groupe à hauteur de 115 millions d'euros, soit 9% du CA consolidé.

c) Risques liés à la présence d'associés extérieurs dans les sociétés d'opérations

Certains programmes immobiliers du Groupe sont lancés et réalisés moyennant la mise en place d'un tour de table associant des associés extérieurs au Groupe, choisis en raison de leur notoriété, de leur intérêt pour le Groupe et de leur solvabilité.

Si, pour la majorité de ces programmes, l'association à des tiers se révèle source d'économie pour le Groupe, en terme d'apport de fonds propres dans un programme immobilier, il demeure que le Groupe est exposé au risque d'avoir à suppléer la carence de certains associés, soit parce qu'ils connaissent, en cours d'opération, des difficultés de trésorerie les empêchant de satisfaire au versement des appels de fonds propres prévus statutairement ou conventionnellement, soit parce qu'ils sont en désaccord avec la gestion et/ou les résultats de chaque société de programme.

De telles défaillances peuvent contraindre le Groupe, parfois même au-delà de ses seules obligations juridiques, à devoir dans un premier temps se substituer aux associés défaillants, en satisfaisant en leur lieu et place aux appels de fonds propres nécessaires à l'achèvement d'un programme immobilier, sous réserve des recours juridiques du Groupe contre ces associés pour obtenir le remboursement des contributions qui leur incombent. L'insolvabilité éventuelle d'un associé pourrait retarder ou réduire significativement les chances de réussite de recours engagés à son encontre. Il convient cependant d'observer que les risques inhérents aux « tours de table », ne font pas courir au Groupe des risques supérieurs à ceux qu'il encourrait, s'il réalisait en direct et à 100 % une opération immobilière, au-delà des honoraires et frais de procédure.

d) Risques inhérents à l'activité de maître d'œuvre d'exécution

Bien que le modèle prédominant soit de sous-traiter la maîtrise d'œuvre d'exécution à prestataires spécialisés, la Société exerce parfois une activité de maître d'œuvre d'exécution confiée par certaines sociétés de construction-vente du Groupe. Compte tenu de l'importance des missions qui lui sont confiées à ce titre, elle est susceptible d'encourir des responsabilités accrues en matière civile, voire pénale.

e) Risques inhérents à l'activité de développement, de promotion immobilière

L'activité de développement et de promotion immobilière induit un certain nombre de risques liés notamment à la complexité des projets, à la réglementation applicable, au nombre d'intervenants et aux autorisations nécessaires.

Chaque projet implique la mobilisation de la Direction et du personnel du Groupe notamment pour effectuer des études préliminaires. L'abandon d'un projet entraîne la perte des coûts ainsi engagés.

Par ailleurs, malgré les modalités de contrôle de gestion rigoureuses mises en place par le Groupe, un projet de promotion immobilière peut connaître des dépassements de budgets ou des surcoûts résultant notamment de retards de livraison.

f) Risques liés aux systèmes informatiques

Le Groupe est exposé au risque de destruction partielle ou totale de ses systèmes informatiques, soit par accident, soit par des attaques malveillantes (cyberattaque, ransomware, etc.) qui pourrait entraîner une rupture de ses flux d'information. Afin de prévenir ce risque, le Groupe a mis en place l'infrastructure permettant la sauvegarde, ainsi que le rétablissement de son environnement informatique essentiel dans les meilleurs délais.

g) Risques liés aux épidémies

Par sa dépendance à ses collaborateurs et fournisseurs de travaux, le Groupe est exposé au risque épidémiologique, ainsi que l'a démontré l'épidémie de la COVID 19, de nature à entraîner une indisponibilité de ses collaborateurs et/ou fournisseurs. Afin de prévenir ce risque, dont la probabilité et l'acuité se sont précisées très récemment, le Groupe s'informe et applique toutes les bonnes pratiques et instructions données par les autorités sanitaires. En outre, le Groupe a mis en place des moyens informatiques pour permettre aux collaborateurs de pratiquer le télétravail » et a accéléré la digitalisation de son processus de vente de ses programmes immobiliers.

1.4.3. Risques de marché

a) Risque 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. La Société n'est pas suivie par des agences de rating.

L'encours des emprunts du Groupe s'élève à 622 millions d'euros au 31 décembre 2022 réparti comme suit :

en milliers d'euros	31.12.2022			31.12.2021		
	Non courant	Courant	Total	Non courant	Courant	Total
Emprunts bancaires (1)	268 208	329 948	598 156	156 535	174 355	330 890
Autres emprunts et dettes assimilées	21 028	3 014	24 042	5 415	2 694	8 109
Options de vente accordées aux minoritaires (2)	74 389	-	74 389	-	-	-
Dettes de loyers	6 684	4 909	11 593	13 490	6 377	19 867
Instruments financiers	46	-	46	104	-	104
Total Endettement brut	370 354	337 871	708 226	175 544	183 426	358 970

L'endettement non courant est échancé comme suit :

en milliers d'euros	Non courant	> 1an et ≤ 3ans	> 3ans et ≤ 5ans	> 5 ans
Emprunts bancaires	268 208	136 576	52 605	79 027
Autres emprunts et dettes assimilées	21 028	3 482	6 623	10 923
Options de vente accordées aux minoritaires	74 389	74 389	-	-
Dettes de loyers	6 684	6 110	574	-
Instruments financiers	46	-	46	-
Total Endettement brut	370 354	220 557	59 848	89 950

Au 31 décembre 2022, le Groupe dispose d'une trésorerie et équivalents de trésorerie s'élevant à 384m€.

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent des soldes bancaires détenus par les filiales (notamment sociétés de programmes en France et à l'étranger). Ces soldes sont mises 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 118,4 m€ au 31 décembre 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 nette des soldes bancaires créditeurs.

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.

b) Risque de taux

La majeure partie de l'endettement du Groupe est à taux variable. Au 31 décembre 2022, déduction faite du solde de trésorerie, le Groupe se trouve en situation d'endettement net de 325m€. De ce fait, sur la base de la dette nette à taux variable du Groupe au 31 décembre 2022, une hausse de 1% des taux d'intérêts sur une année pleine aurait un impact sur le résultat annuel d'environ 3m€.

À fin 2022, la société BASSAC SA détient de swaps de taux d'un montant global de 1,8m€. Ceux-ci arrivent à échéance le 15 octobre 2025 pour le premier et le 26 juin 2030 pour le second.

c) Risque de contrepartie

La trésorerie consolidée du Groupe, qui s'élève au 31 décembre 2022 à 384 millions d'euros, est confiée à différents établissements financiers.

Le risque existe que l'un des établissements financiers dépositaire soit défaillant et ne puisse restituer tout ou partie des fonds confiés, le Groupe n'étant couvert qu'à hauteur des sommes allouées par le Fonds de Garantie des Dépôts. Toutefois, la Société considère que ce risque est limité par le fait qu'elle effectue ses opérations de placements ou d'investissements, via des produits à capital garanti, auprès de contreparties européennes de premier rang.

d) Risque de crédit

Au 31 décembre 2022, le Groupe détenait 176m€ de créances clients, essentiellement liées à son activité principale de promotion immobilière (voir note 5.9 des états financiers consolidés 2022). 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 l'appropriété de l'actif vendu.

1.4.4. Risques juridiques

a) Faits exceptionnels et litiges

Le Groupe peut être exposé à des actions judiciaires résultant notamment des vices structurels ou des désordres affectant les immeubles, ainsi que des actions administratives pour non-respect de certaines réglementations. Bien qu'assurée conformément à la législation applicable, la Société ne peut garantir que certaines de ses activités n'entrent dans le champ de clauses d'exclusion de garantie, ou que les plafonds de couverture soient suffisants pour l'ensemble des éventuels sinistres.

Le litige le plus significatif est le suivant : à l'issue d'une vérification de comptabilité relative aux exercices 2007 et 2008, la société Premier España a fait l'objet d'une notification de redressement sur la TVA (1,8 M€) et l'IS (2,2 M€) pour un montant total de 4,7 M€ après ajustements des pénalités suite aux recours initiés. En 2012, la société s'est vue contrainte de procéder au règlement par mensualités de la part principale et des intérêts associés pour 4,1 M€ (hors amende).

Évolution du litige sur 2022 :

- Sur le volet de la TVA, le litige est terminé : la Cour nationale, par un jugement définitif du 28 octobre 2021, a rejeté l'appel de la société. Premier España a donc annulé la créance enregistrée au titre des paiements intervenus les années précédentes (1 798 k€) ainsi que les passifs du même montant. Cette décision n'a pas eu d'impact sur les comptes 2021 de Premier España. Premier España a reçu 1,1 million d'euros d'indemnités de la part de l'assurance du cabinet d'avocat en charge du dossier, pour défaut de conseil.
- Sur le volet de l'IS : la société a été notifiée le 20 juillet 2021 qu'une pénalité d'un montant de 833 k€ était réduite à 666 k€ comme demandé par Premier España. Celle-ci était déjà provisionnée pour 666 k€ au 31 décembre 2020 mais non payée à ce jour. Il convient de noter que Premier a fait appel devant l'administration fiscale espagnole afin de faire annuler cette pénalité. Le risque global concernant l'IS est intégralement provisionné pour un montant de 2,9 M€ dont 2,2 M€ déjà réglé à l'administration fiscale.

Il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.

b) Contraintes légales et réglementaires

- Contraintes légales et réglementaires relatives à l'activité de promotion immobilière

En qualité de maître d'ouvrage de ses programmes immobiliers, le Groupe doit respecter la réglementation nationale de l'urbanisme, ainsi que les plans d'urbanisme élaborés par les collectivités territoriales (Zone d'Aménagement Concerté et Plan Local d'Urbanisme). D'une façon générale, le Groupe doit respecter les règles relatives aux normes de construction, aux normes relatives à la qualité des matériaux, notamment quant aux isolations thermiques et phoniques des logements, à la hauteur des bâtiments, les distances entre les immeubles, les éventuelles dérogations à ces règles et l'aspect extérieur des constructions.

Le Groupe est tenu de respecter la réglementation relevant du droit de l'environnement et, notamment en France, la loi sur l'eau et la réglementation relative aux installations classées (préservation de la nature). Le Groupe doit respecter, particulièrement en France et en Allemagne, les règles d'ordre public du droit de la vente immobilière protégeant le consommateur achetant un logement. L'évolution rapide et l'accumulation des règles d'urbanisme, des normes de construction, des normes d'environnement, des interdictions et restrictions de construction sur des sites classés ou protégés, des règles de délivrance des autorisations de construire, des règles de protection des consommateurs peuvent avoir une influence défavorable sur l'évolution des activités et la rentabilité du Groupe.

Cet ensemble de règles induit une complexité croissante du traitement des opérations, ce qui peut entraîner un allongement des délais dans la réalisation des programmes immobiliers et une augmentation du nombre de contentieux, ceci affectant la rentabilité de ces programmes. En outre, en France, le droit de recours des tiers contre les autorisations de construire est de plus en plus utilisé, ayant pour conséquence des retards dans le déroulement des opérations ainsi que des surcoûts, voire des abandons de projets.

- Contraintes légales et réglementaires relatives à la pollution et la qualité des sols

Dans l'exercice de son activité de promoteur immobilier, le Groupe peut rencontrer des difficultés résultant du passé foncier des sites en ce qui concerne la pollution et la qualité des sols. La découverte de pollution peut entraîner des délais et des coûts supplémentaires susceptibles d'avoir un impact défavorable sur la situation financière du Groupe.

- Contraintes légales et réglementaires relatives aux vestiges archéologiques

Le Groupe est tenu de respecter, notamment en France et en Allemagne, une réglementation relative au patrimoine archéologique. La découverte de vestiges archéologiques peut nécessiter une suspension des travaux, ce qui pourrait entraîner des retards de livraison ainsi que d'éventuels coûts supplémentaires.

c) Réglementations fiscales applicables

Les réglementations fiscales applicables aux activités de promoteur immobilier et/ou de constructeur d'immeubles neufs, qu'il s'agisse :

- des règles applicables en matière d'assiette des impôts directs pour le calcul et la détermination de l'exercice fiscal de dégageant des profits ou pertes de construction-vente (avancement des travaux ou à leur livraison) ;
- de la récupération de la TVA, ou de ses équivalents étrangers, grevant les coûts d'une opération, ou de celle due au Trésor public sur les ventes d'immeubles ;
- d'impôts directs dus par le Groupe, notamment sous le régime dit de l'intégration fiscale en France, pour la détermination de l'impôt sur les sociétés dû par le Groupe au titre des résultats des sociétés françaises comprises dans le périmètre d'intégration fiscale ; et
- des traitements fiscaux en cas d'entrée en vigueur de nouvelles normes comptables ;

sont complexes et facteurs de risques financiers, notamment en termes de coûts administratifs et honoraires de conseils, pour tenter de prévenir les contentieux avec les administrations, ainsi qu'en cas de litige avec les administrations fiscales réclamant des compléments d'impôts en principal, des intérêts de retard voire des pénalités.

d) Risques liés à la pérennité des incitations fiscales et des aides à l'accession

Comme l'ensemble des opérateurs du marché, notamment français, de logements neufs, l'activité du Groupe bénéficie des dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement pour usage locatif des particuliers (notamment le régime appelé « Pinel »), et d'aide à l'accession (Prêt à taux Zéro +, régime particulier des ventes en limite des zones ANRU, NQPV).

La modification des réglementations fiscales, par limitation, puis suppression de certains avantages en faveur de l'investissement locatif ou de l'acquisition, pourrait donc avoir des conséquences importantes sur les marchés immobiliers et influencer sur la situation financière du Groupe.

e) Risques liés aux engagements hors bilan

Une description des engagements hors bilan significatifs, susceptibles de pouvoir représenter à terme une charge financière importante pour les sociétés du Groupe, figure dans les comptes consolidés.

f) Risques financiers liés aux effets du changement climatique et des mesures prises pour les réduire en mettant en œuvre une stratégie bas carbone

L'accélération du changement climatique pourrait entraîner un durcissement des normes techniques applicables à la construction d'immeubles neufs dans des zones sensibles et engendrer un surenchérissement des coûts de constructions.

Cette préoccupation est particulièrement sensible pour projets situés dans des zones de risques naturels tels que les zones inondables.

2. PROCEDURE DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES RELATIVES À L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIERE

Les principes et procédures de contrôle interne de la Société s'inscrivent dans le cadre d'une gouvernance d'entreprise conforme au Cadre de Référence de l'AMF sur le dispositif de contrôle interne applicable aux valeurs moyennes et petites (« VaMPs »).

Le contrôle interne est en vigueur au sein de l'ensemble du groupe constitué par Bassac et ses filiales.

Comme tout système de contrôle, le contrôle interne ne peut fournir une garantie absolue que tous les risques d'erreurs ou de fraudes soient totalement éliminés ou maîtrisés.

a) Organisation de la Direction Financière

La Direction Financière du Groupe est mise en place au niveau de la société Les Nouveaux Constructeurs, laquelle se fait rémunérer pour les services rendus dans le cadre de conventions de prestations de services conclues avec les différentes entités du Groupe.

En 2022, la direction financière de la société Les Nouveaux Constructeurs est organisée en cinq services

- Le Service Comptable : il tient la comptabilité de Bassac, des holdings intermédiaires et des sociétés de programmes ; il intervient également sur les questions fiscales ponctuelles en appui des équipes opérationnelles ; les comptabilités des sociétés étrangères ainsi que celle du sous-groupe Marignan sont tenues par les responsables financiers locaux.

- La Consolidation : ce service, qui fait pour sa majeure partie l'objet d'une sous-traitance à un cabinet comptable spécialisé, prépare les comptes consolidés semestriels et annuels, en application des règles concernant les sociétés cotées sur un marché réglementé.

- Les Financements : ce service instruit les propositions de financement des sociétés de programmes françaises, y compris mise en place des Garanties Financières d'Achèvement (GFA), en relation avec la Direction juridique et les Directions locales. Il intervient également dans la conduite des relations bancaires, notamment l'optimisation des conditions offertes par les banques travaillant avec le groupe.

- La Trésorerie : ce service assure la gestion quotidienne et la planification centralisées de la trésorerie des filiales du groupe Bassac, en France et à l'étranger.

- Le Contrôle de Gestion : chaque contrôleur de gestion suit un certain nombre de Programmes en France et/ou une ou plusieurs filiales à l'étranger. Au dernier trimestre de chaque année, le Contrôle de Gestion assure l'élaboration du Plan annuel à partir des données fournies par les entités opérationnelles ; le Plan de l'année en cours est actualisé à mi année ; il est discuté entre le Directeur local et le la direction générale pour approbation finale. Le Contrôle de Gestion procède en outre au suivi de la gestion des programmes immobiliers tout au long de l'année, dont la mise à jour des budgets d'opérations généralement deux fois par an, l'autorisation des règlements fournisseurs, ainsi qu'à la validation, deux fois par an, du chiffre d'affaires et des résultats du groupe. En cas de besoin, ses membres peuvent réaliser des missions d'audit interne des Programmes ou en filiale. Enfin, il est également en charge de l'élaboration et de la diffusion périodique des données statistiques financières et commerciales.

b) Élaboration et traitement des informations comptables et financières relatives aux comptes sociaux et consolidés

La Société établit des comptes sociaux annuels dans le cadre des lois et règlements en vigueur en France.

Les comptes consolidés semestriels et annuels sont préparés conformément aux normes IFRS adoptées par l'Union Européenne. Les principales normes applicables à Bassac sont rassemblées dans un Manuel des Principes et Méthodes Comptables qui précise les traitements comptables des opérations les plus importantes, compte tenu des activités spécifiques du groupe. Outre ce manuel, le service consolidation prépare et transmet des instructions précises aux filiales étrangères avant chaque consolidation, incluant un calendrier détaillé. Les comptes consolidés sont réalisés à partir des informations communiquées sous forme de liasse saisie par chaque filiale. Pour ce faire, les filiales utilisent un outil progiciel unique SAP BFC déployé au sein de tout le groupe. La maintenance de cet outil est confiée au cabinet externe en charge de la consolidation.

Outre leur validation par les auditeurs externes des filiales, les liasses utilisées pour l'élaboration des états financiers consolidés sont contrôlées de la manière suivante :

- contrôles de cohérence des montants et flux saisis assurés par l'outil progiciel de consolidation (contrôles automatiques bloquants) et par le service Consolidation

- préparation d'une revue analytique des états financiers figurant dans les liasses de consolidation par les responsables financiers des filiales

- analyse des écarts par les contrôleurs de gestion entre les états financiers remontés par les filiales et le Plan annuel (contrôle budgétaire).

Les comptes sociaux et consolidés achevés font l'objet d'une revue et validation ultime par la Direction Financière avant d'être arrêtés par le Conseil d'Administration.

La Direction Financière prépare, en liaison avec la Direction Juridique, les éléments nécessaires à l'information financière publique.

c) Fiscalité

La Direction Financière gère, en liaison avec des conseils extérieurs, la politique fiscale du groupe.

d) Systèmes d'information

Les Systèmes d'information du groupe sont en permanence mis à jour avec pour objectif de satisfaire aux exigences de disponibilité, de fiabilité et de pertinence des informations opérationnelles, comptables et financières.

Pour les programmes de promotion immobilière menés en France, le groupe utilise un système d'information intégré de type ERP (appelé « G5 »), qui centralise les données et outils de gestion commerciale, gestion des marchés, suivi juridique, planification financière, comptabilité et contrôle budgétaire.

Le groupe utilise en outre trois systèmes informatiques destinés à améliorer la rapidité et la fiabilité d'élaboration des reportings comptables et financiers, à savoir CEGID (comptabilité des holdings), SAP BFC (consolidation) et Sage XRT (trésorerie).

e) Audit interne

Outre les audits internes techniques réalisés par le Responsable Qualité et Innovation, qui portent sur le respect des procédures opérationnelles, le Directeur Délégué Finances peut être amené à faire réaliser des audits internes de nature comptable/financière, soit en réaction à des dysfonctionnements constatés, soit de manière préventive pour des processus particulièrement risqués. Le cas échéant, les rapports d'audit interne sont communiqués au Comité d'Audit.

3. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

En 2022, les activités du Groupe ne présentent pas de dépendance à l'égard de marques, brevets ou licences, le Groupe utilisant notamment les marques « Bassac », « Les Nouveaux Constructeurs », « Premier », « Main Street » et « CFH », « Mon Nouveau Commerce » dont soit Bassac soit la société Les Nouveaux Constructeurs est propriétaire, ainsi que la marque « Concept Bau München » à Munich, dont la filiale Concept Bau GmbH est propriétaire et la marque « Kwerk » dont la filiale du même nom est propriétaire.

ZAPF GmbH est propriétaire de la marque qui porte son nom.

Des conventions de licences de marques ont été mises en place en fonction des besoins des filiales du Groupe/ La société Les Nouveaux Constructeurs développe et exploite une image de marque forte et notoire au travers sa marque principale « Les Nouveaux Constructeurs » ainsi que de son logo.

Outre la marque Bassac déposée dès avril 2018, Bassac a créé la marque européenne « Premier » en vue de l'associer à des programmes immobiliers innovants et « haut de gamme », ainsi qu'accompagner son développement international.

L'acquisition des sociétés allemandes Concept Bau et ZAPF a apporté deux nouvelles marques au Groupe.

Suite à l'acquisition du groupe CFH le 18 octobre 2007, la société Les Nouveaux Constructeurs est propriétaire de la marque « CFH » associée à son logo.

Propriété du Groupe Bassac, la marque « LNC Financement » a été déposée en janvier 2010. Cette marque a fait l'objet d'une licence par la société Les Nouveaux Constructeurs au profit d'une société de courtage en matière de financement qui apporte son appui au financement des clients des programmes immobiliers de la Société.

Les marques « Main Street » et « Mon Nouveau Commerce » sont des marques exploitées dans le cadre de l'activité « foncière commerce » développée par la filiale CFH du Groupe.

Le Groupe est donc titulaire de l'ensemble de ses marques dont le renouvellement et la protection font l'objet d'un suivi centralisé par la Direction Juridique, associée à des conseils spécialisés.

Le Groupe n'engage pas de frais significatifs au titre de la recherche et du développement dans le domaine des procédés de construction. En revanche, dans le but de l'optimisation de ses opérations, la société développe en interne et de manière continue des progiciels de gestion et de contrôle d'activité.

4. PERSPECTIVES

Comme lors des exercices précédents, Bassac ne communique pas de prévisions de résultat pour l'horizon 2023-24. 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.

Forte 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.

5. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS SURVENUS ENTRE LA DATE DE CLOTURE DE L'EXERCICE ET LA DATE D'ETABLISSEMENT DE CE RAPPORT

La société est toujours vigilante aux perturbations économiques survenues concomitamment à la guerre en Ukraine. L'inflation affecte en particulier les coûts travaux, par le biais des coûts des matières premières et de l'énergie. Les hausses des taux directeurs qui doivent permettre de réguler cette inflation affectent quant à eux négativement le pouvoir d'achat des clients de Bassac en limitant leur capacité de financement.

Il n'y a pas d'autre événement survenu entre la date de clôture et la date d'établissement des comptes susceptible d'avoir un impact sur la situation économique et financière de l'entreprise.

6. PRISES DE PARTICIPATIONS OU PRISES DE CONTROLE SIGNIFICATIVES AU COURS DE L'EXERCICE

Bassac a acquis 55% du capital de Maisons Bajot le 30 septembre 2022.

ORDRE DU JOUR

ORDRE DU JOUR

Résolutions relevant de la compétence de l'assemblée générale ordinaire

1. Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2022, rapport de gestion, quitus aux membres du Conseil d'Administration, ainsi qu'aux Commissaires aux comptes
2. Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022
3. Affectation du résultat de l'exercice et distribution du dividende
4. Option pour le paiement d'une fraction du dividende en actions
5. Approbation du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions relevant de l'article L. 225-38 du Code de commerce
6. Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux
7. Approbation des informations mentionnées dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise en application des dispositions de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce
8. Approbation des éléments fixes et variables composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2022 à Moïse Mitterrand, en qualité de Président Directeur Général
9. Renouvellement du mandat de Monsieur Saïk Paugam en qualité de membre du Conseil d'Administration
10. Renouvellement du mandat de Premier Investissement en qualité de membre du Conseil d'Administration
11. Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de permettre à la Société d'opérer sur ses propres actions

Résolutions relevant de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire

12. Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions
13. Création d'une nouvelle catégorie d'actions de préférence convertibles en actions ordinaires dite « Actions de Préférence B » ne pouvant être émises que dans le cadre d'un plan d'attribution gratuite d'actions, et modification corrélative des statuts
14. Autorisation à donner au Conseil d'Administration en vue d'attribuer gratuitement des Actions de Préférence B aux membres du personnel salarié et/ou aux mandataires sociaux des sociétés ou groupements liés la Société
15. Pouvoirs pour les formalités

Projets de Résolutions relevant de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

Première Résolution - Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2022, rapport de gestion, quitus aux membres du Conseil d'Administration et aux Commissaires aux comptes

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance des comptes annuels de la société arrêtés au 31 décembre 2022 comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 tels qu'ils lui ont été présentés faisant apparaître un bénéfice de 128 345 291 euros, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

En conséquence, l'Assemblée Générale donne quitus, pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, aux membres du Conseil d'Administration au titre de leur gestion.

Elle donne également quitus aux Commissaires aux Comptes pour l'exécution de leur mission.

Deuxième Résolution - Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux comptes, approuve dans toutes leurs parties et leurs conséquences, les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2022, tels qu'ils lui ont été présentés faisant ressortir un bénéfice net consolidé de 104,7 millions d'euros avec, pour la part du Groupe, un bénéfice net de 102,8 millions d'euros, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Troisième Résolution- Affectation du résultat de l'exercice et distribution du dividende

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, constatant que le bénéfice distribuable à la clôture de l'exercice 2022 s'établit comme suit :

- **Résultat de l'exercice :** 128 345 291 euros
- **Report à nouveau :** 226 535 008 euros

Décide d'affecter le résultat de l'exercice, soit le montant de 128 345 291 euros, comme suit :

- **à la distribution de 2.5 euros par action, soit un dividende maximum global mis en distribution égal à 40.107.887,50 euros,**
- **à la dotation du compte « Report à nouveau » pour 88.237.403,50 euros.**

Après distribution et affectation du résultat de l'exercice, le compte « Report à nouveau » s'élèvera à 314.772.411,50 euros.

En cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividende par rapport aux 16 043 155 actions composant le capital social au 31 décembre 2022 (y compris les actions auto détenues), le montant global des dividendes serait ajusté en conséquence et le montant affecté au compte « Report à nouveau » serait déterminé sur la base des dividendes effectivement mis en paiement.

Décide que le dividende sera détaché de l'action le 19 mai 2023 et mis en paiement le 12 juin 2023.

L'Assemblée Générale prend acte que les dividendes distribués aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France sont obligatoirement soumis à l'impôt sur le revenu dans les conditions rappelées ci-après :

- les revenus distribués sont soumis à un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou "flat tax") de 30%, soit 12,8% au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2% de prélèvements sociaux,
- le prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire de l'impôt sur le revenu est maintenu mais son taux est aligné sur celui du PFU (12,8 % - CGI, art. 117 quater),
- peuvent demander à être dispensées du prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8% au titre de l'impôt sur le revenu les personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 50 000 euros (contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou 75 000 euros (contribuables soumis à une imposition commune); la demande de dispense doit être formulée, sous la responsabilité de l'actionnaire, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant le paiement du dividende,
- l'option pour une imposition du dividende au barème progressif reste possible et doit être indiquée sur la déclaration de revenus ; dans ce cas, le prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8% sera déduit de l'impôt dû. L'abattement de 40% sera maintenu mais les prélèvements sociaux seront assis sur le montant avant abattement.

Il a en outre été rappelé aux actionnaires que, conformément aux dispositions de l'article L. 136-7 du Code de la sécurité sociale, les prélèvements sociaux sur les dividendes versés aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France sont soumis aux mêmes règles que le prélèvement mentionné à l'article 117 quater du Code général des impôts, c'est-à-dire prélevés à la source par l'établissement payeur, lorsque ce dernier est établi en France, et versés au Trésor dans les quinze premiers jours du mois suivant celui du paiement des dividendes.

Il est rappelé, conformément à l'article 243 bis du Code général des impôts (CGI), que le montant des dividendes mis en distribution au titre des trois exercices précédents, et le montant des revenus distribués éligibles ou non à l'abattement mentionné au 2° du 3 de l'article 158 du CGI, ont été les suivants :

	Montant	Éligibilité à l'abattement de 40%*	Dividende versé
2019	2,50 euros	oui	2,50 euros
2020	2,50 euros	oui	2,50 euros
2021	2,50 euros	oui	2,50 euros

(*) pour certains contribuables, le dividende était éligible à l'abattement prévu à l'article 158-3 du Code général des impôts

Quatrième Résolution - Option pour le paiement d'une fraction du dividende en actions

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et après avoir constaté que le capital social est intégralement libéré, décide, conformément aux stipulations de l'article 21 des statuts de la Société et aux dispositions L. 232-18 et suivantes du Code de commerce, d'offrir à chaque actionnaire titulaire d'actions ordinaires, sur une fraction de 40 % du dividende par action mis en distribution (soit 1 euro), une option pour le paiement de cette fraction du dividende en numéraire ou en actions ordinaires nouvelles, étant précisé que (i) cette option ne pourra être exercée que pour la totalité de cette fraction (soit 1 euro par action) et (ii) qu'en application des stipulations de l'article 10.2 des statuts, les titulaires d'actions de préférence A ne pourront pas opter pour le paiement du dividende en actions.

Conformément aux dispositions de l'article L. 232 -19 du Code de commerce, le prix de l'action remise en paiement de la fraction du dividende sera égal à la moyenne des cours cotés des vingt séances de bourse précédant la date de la présente Assemblée Générale, diminuée du montant net de la fraction du dividende, le cas échéant arrondi à deux décimales après la virgule au centième supérieur.

Si le montant de la fraction du dividende net pour lequel l'actionnaire a exercé l'option ne correspond pas à un nombre entier d'actions, il pourra obtenir le nombre entier d'actions immédiatement inférieur complété d'une soultte en espèces.

Les actionnaires qui souhaiteraient opter pour le paiement de la fraction du dividende en actions disposeront d'un délai compris entre le 23 mai 2023 et le 5 juin 2023 inclus pour en faire la demande auprès des intermédiaires financiers habilités à payer ledit dividende ou pour les actionnaires inscrits dans les comptes nominatifs purs tenus par la société à son mandataire (SOCIETE GENERALE). En conséquence, tout actionnaire qui n'aurait pas opté pour le paiement de la fraction du dividende en actions (40 %) au terme de ce délai, soit parce qu'il aurait opté pour un versement en numéraire soit parce qu'il n'aurait exercé aucune option, percevra l'intégralité du dividende en numéraire le 12 juin 2023.

Le règlement livraison des actions qui seront émises en paiement du dividende interviendra le même jour que la date de mise en paiement du dividende en numéraire, soit le 12 juin 2023. Les actions émises en paiement du dividende porteront jouissance courante et seront assimilées aux actions anciennes de même catégorie dès leur émission.

En conséquence, l'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration avec faculté de délégation, dans les limites fixées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, à l'effet de :

- Déterminer le prix de l'action qui sera remise en paiement du dividende dans les limites et selon les conditions fixées par la présente résolution ;
- Constater la réalisation de l'augmentation de capital en résultant et procéder à la modification corrélative des statuts ;
- Demander l'admission des actions nouvelles aux négociations sur Euronext Paris et d'une manière générale, faire ce qui est nécessaire.

Cinquième Résolution - Approbation du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions relevant de l'article L. 225-38 du Code de commerce

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce, approuve ledit rapport.

Sixième Résolution - Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L22-10-8 du Code de commerce, approuve la politique de rémunération des mandataires sociaux présentée dans le rapport précité.

Septième Résolution - Approbation des informations mentionnées dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise en application des dispositions de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport sur le gouvernement d'entreprise établi par le Conseil d'Administration, approuve les informations qui y sont mentionnées en application des dispositions du I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce.

Huitième Résolution - Approbation des éléments fixes et variables composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2022 à Moïse Mitterrand, en qualité de Président Directeur Général

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L22-10-8 du Code de Commerce, après avoir pris connaissance du rapport du gouvernement d'entreprise, approuve les éléments fixes et variables composant la rémunération totale, ainsi que les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 à Moïse Mitterrand, en qualité de Président Directeur Général, l'ensemble de ces éléments figurant dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise.

Neuvième Résolution - Renouvellement du mandat de Monsieur Saïk Paugam en qualité de membre du Conseil d'Administration

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du gouvernement d'entreprise, décide de renouveler le mandat de Monsieur Saïk Paugam, en qualité de membre du Conseil d'Administration pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Dixième Résolution - Renouvellement du mandat de la société Premier Investissement en qualité de membre du Conseil d'Administration

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du gouvernement d'entreprise, décide de renouveler le mandat de la société Premier Investissement, en qualité de membre du Conseil d'Administration pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Onzième Résolution - Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de permettre à la Société d'opérer sur ses propres actions

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, autorise le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, à opérer en bourse ou autrement sur les actions de la Société, conformément aux dispositions de l'article L 22-10-62 du Code de Commerce, du Règlement européen (UE n° 596/2014 du 16 avril 2014 et au Règlement Délégué 2016/1052 du 8 mars 2016, et des articles 241-1 et suivants du règlement général de l'AMF, avec pour objectifs notamment :

- L'animation du marché du titre dans le cadre d'un contrat de liquidité établi en conformité avec la pratique de marché admise par l'AMF et conclu avec un prestataire de service d'investissement,
- L'octroi d'actions ou d'options d'achat d'actions aux salariés et aux dirigeants de la Société et/ou du groupe selon les modalités prévues par la Loi,
- La conservation d'actions en vue de leur remise à titre d'échange ou de paiement dans le cadre d'opération de fusion, scission, d'apport et plus généralement de croissance externe,
- La remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, à l'attribution d'actions de la Société,
- L'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce,
- L'annulation totale ou partielle des actions en vue d'optimiser la gestion de la trésorerie, la rentabilité des fonds propres et le résultat par action, sous réserve du vote d'une résolution spécifique par l'Assemblée générale,

Ce programme est également destiné à permettre à la Société d'opérer dans tout autre but autorisé, ou qui viendrait à être autorisé, par la loi et la réglementation en vigueur. Dans une telle hypothèse, la Société informera ses actionnaires par voie de communiqué.

Les opérations effectuées à ce titre seront réalisées dans les conditions suivantes :

- Le nombre d'actions que la Société pourra acquérir ne pourra excéder 10 % du nombre de titres composant le capital social à la date de réalisation de ces achats, étant précisé que :
 - Le nombre d'actions que la Société pourra acquérir ne saurait excéder 5 % du capital social si les actions ont été acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport.
 - Lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite des 10 % correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation.
- Le prix maximal d'achat par action est fixé à 65 euros. Le montant maximal alloué à ce programme est plafonné à 100 millions d'euros. Les actions pourront être acquises, cédées, échangées ou transférées, dans les conditions prévues par la loi, par tous moyens, sur le marché et hors marché, de gré à gré et notamment en ayant recours à des instruments financiers dérivés, incluant l'utilisation d'options ou de bons, ou plus généralement à des valeurs mobilières donnant droit à des actions de la Société, ou dans le cadre d'offres publiques, et sans limitation particulière sous forme de blocs de titres, aux époques que le Conseil d'Administration ou la personne agissant sur délégation du Conseil d'Administration appréciera.
- En cas d'opération ultérieure sur le capital de la Société, les montants indiqués précédemment seront ajustés par application d'un coefficient multiplicateur égal au rapport existant entre le nombre de titres composant le capital avant l'opération et le nombre de titres le composant après l'opération.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour décider et effectuer la mise en œuvre de la présente autorisation, pour en arrêter les termes et modalités, pour réaliser le programme d'achat, et notamment pour passer tout ordre de bourse, conclure tout accord en vue notamment de la tenue des registres d'achat et de vente d'actions, effectuer toute déclaration auprès de l'Autorité des marchés financiers, remplir toutes autres formalités et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire pour la mise en œuvre de la présente résolution.

La présente autorisation expirera à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos en 2023 et au plus tard dans dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée.

Projets de résolutions relevant de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

Douzième Résolution- Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, statuant conformément aux articles L.22-10-62 et suivants du Code de commerce :

- 1 - Autorise le Conseil d'Administration à réduire le capital social par annulation, en une ou plusieurs fois, dans la limite de 10% du capital social à la date de la présente assemblée générale et par périodes de 24 mois, de tout ou partie des actions que la Société détient ou qu'elle pourrait acquérir dans le cadre de programmes d'achat d'actions autorisés par l'assemblée générale des actionnaires.
- 2 - Décide que l'excédent du prix d'achat des actions annulées sur leur valeur nominale sera imputé sur tout poste de primes ou tout poste de réserves disponible, y compris la réserve légale, celle-ci dans la limite de 10 % de la réduction de capital réalisée.

- 3 - Délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation pour l'exécution matérielle de cette annulation et l'accomplissement des formalités subséquentes, le tout dans les conditions fixées par la loi, tous pouvoirs pour réaliser, sur ses seules décisions, la ou les annulations des actions acquises, procéder à la ou les réductions du capital social et à l'imputation sur les réserves ou sur les primes de la différence entre la valeur de rachat des actions annulées et leur valeur nominale, le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, recevant tous pouvoirs pour en constater la réalisation et modifier les statuts en conséquence, effectuer toutes formalités, toutes démarches et déclarations auprès de tous organismes et d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

La présente délégation expirera à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos en 2023 et au plus tard dans dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée.

Treizième Résolution - Création d'une nouvelle catégorie d'actions de préférence convertibles en actions ordinaires dite « Actions de Préférence B » ne pouvant être émises que dans le cadre d'un plan d'attribution gratuite d'actions, et modification corrélative des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance **(i)** du rapport du Conseil d'Administration, **(ii)** du rapport spécial des Commissaires aux comptes établi conformément aux dispositions de l'article R.228-20 du Code de commerce et **(iii)** du rapport du Commissaire aux avantages particuliers, sous la condition suspensive de l'approbation de la Quatorzième Résolution ci-après :

- (i) décide, en application des articles L. 228-11 et suivants du Code de commerce, de créer une nouvelle catégorie d'actions de préférence dite « Action de Préférence B », lesquelles ne pourront être émises que dans le cadre d'une attribution gratuite aux membres du personnel salarié et/ou aux mandataires sociaux des sociétés ou groupements liés à la Société (la ou les « **Filiales** ») conformément aux dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants et L. 22-10-59 et suivants du Code du commerce,
- (ii) décide que la valeur nominale des Actions de Préférence B est égale à la valeur nominale (pair) des actions ordinaires, soit un (1) euro, et que l'admission des Actions de Préférence B aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris ne sera pas demandée ;
- (iii) décide que dans l'hypothèse d'un regroupement d'actions, d'une division de la valeur nominale des actions de la Société, ainsi qu'en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves ou attribution d'actions gratuites aux actionnaires, les actions attribuées au titre des Actions de Préférence B seront elles-mêmes des Actions de Préférence B ;
- (iv) décide que les porteurs d'Actions de Préférence B seront rassemblés en assemblée spéciale et que leurs droits particuliers seront préservés conformément aux dispositions légales ;
- (v) décide que les Actions de Préférence B bénéficieront à compter de leur acquisition définitive d'un droit à dividende, sans possibilité d'option pour le paiement du dividende en actions prévu par l'article 21 des statuts de la Société et, qu'en cas de liquidation de la Société, les Actions de Préférence B bénéficieront du même droit au boni de liquidation que les actions ordinaires, à savoir un droit proportionnel à la quote-part que leur montant nominal représente dans le capital social ;
- (vi) décide que les Actions de Préférence B disposeront d'un droit préférentiel de souscription pour toute augmentation de capital en numéraire et opération avec maintien du droit préférentiel de souscription donnant lieu à l'émission d'actions ordinaires de la Société ;
- (vii) décide que les Actions de Préférence B seront dénommées « Actions de Préférence B » suivies de l'année au titre de laquelle le Conseil d'Administration aura été décidé de procéder à l'attribution gratuite considérée (exemple : « **Actions de Préférence B 2023** ») ;

- (viii) décide que **(a)** les Actions de Préférence B seront converties en un nombre variable d'actions ordinaires de la Société selon une parité maximum de cent (100) actions ordinaires nouvelles ou existantes pour une (1) Action de Préférence B, dans les conditions ci-après déterminées et **(b)** les Actions de Préférence B seront converties, au choix du Conseil d'Administration, en actions ordinaires nouvelles ou existantes, détenues dans le cadre du programme de rachat, étant précisé que si la conversion des Actions de Préférence B en actions ordinaires entraîne une augmentation de capital, celle-ci sera libérée par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes à due concurrence ;
- (ix) prend acte que la conversion des Actions de Préférence B emporte renonciation des actionnaires de la Société à leur droit préférentiel de souscription relatif aux actions ordinaires issues de ladite conversion, et le cas échéant, à la partie des réserves sur laquelle il sera procédé à une imputation au cas d'émission d'actions ordinaires nouvelles pour un montant excédant la valeur nominale des Actions de Préférence B converties;
- (x) décide que, en cas d'atteinte des « *Critères de Performance* » et de respect de la « *Condition de Présence* », chaque Action de Préférence B sera convertie en un nombre variable (« **NA** ») d'actions ordinaires de la Société déterminé en application du « *Coefficient de Conversion* » (ci-après dénommé le « **Cas 1** ») ; pour les besoins des présentes, les termes « *Ratio* », « *Critères de Performance* » et « *Condition de Présence* » ont le sens suivant :

- « **Coefficient de Conversion** » désigne le nombre d'actions ordinaires qui sera issu de la conversion de chaque Action de Préférence B, lequel variera linéairement entre une (1) action ordinaire, si le « Critère de Performance Minimum » n'est pas atteint, et cent (100) actions ordinaires, si le « Critère de Performance Maximum » est atteint, étant précisé que lorsque le nombre total d'actions ordinaires devant être reçues par un titulaire d'Actions de Préférence B en application du Coefficient de Conversion, en faisant masse de l'ensemble des Actions de Préférence B du même millésime qu'il détient, n'est pas un nombre entier, ledit titulaire recevra le nombre entier d'actions ordinaires immédiatement inférieur ;
- « **Condition de Présence** » désigne pour un bénéficiaire d'une attribution gratuite d'Actions de Préférence B :

(a) à la Date de Conversion 1, le fait d'avoir conservé la qualité de bénéficiaire éligible telle que définie à l'article L 225-197-2 du Code de commerce jusqu'à la Date de Conversion et

(b) à la Date de Conversion 2 et la Date de Conversion 3, le fait de ne pas avoir perdu la qualité de bénéficiaire éligible telle que définie à l'article L 225-197-2 du Code de commerce pour cause de révocation ou de licenciement, et ce, pour quelle que cause que ce soit, avant la Date de Conversion concernée,

étant précisé que la date de la perte de qualité de bénéficiaire éligible correspondra, selon le cas, pour les besoins des présentes, à (i) la date de première présentation de la lettre de licenciement, (ii) au lendemain de la date d'homologation de la convention de rupture conventionnelle par l'autorité administrative compétente, (iii) la date de réception par la société d'une lettre de démission, ou (iv) la date de révocation de son mandat social par l'organe compétent;

- « **Critères de Performance** » désigne **(a)** le « Critère de Performance Minimum », soit l'objectif de « NOPAT NET » minimum fixé par le Conseil d'Administration de la Société de la Filiale concernée lors de la décision d'attribution gratuite d'Actions de Préférence B et **(b)** le « Critère de Performance Maximum », soit l'objectif de « NOPAT NET » maximum fixé par le Conseil d'Administration de la Société lors de la décision d'attribution gratuite d'Actions de Préférence B, étant précisé que pour les (a) et (b) « NOPAT NET » désigne la somme sur trois (3) exercices sociaux consécutifs (le premier exercice social pris en compte étant celui au cours duquel il est décidé de procéder à l'attribution gratuite des Actions de Préférence B considérées) (la « **Période de Référence** »), du NOPAT constaté au titre de l'exercice considéré, diminué du CMPC constaté au titre du même exercice, les termes NOPAT et CMPC ayant, pour chaque exercice considéré, le sens ci-dessous :

- « **NOPAT** » désigne le revenu opérationnel courant réalisé en France par la Filiale concernée net d'impôt sur les sociétés, lequel est égal à l'application de la formule suivante :
 - (i) résultat opérationnel courant réalisé en France par la Filiale concernée et ses filiales et participations dans les activités de promotion immobilière en Résidentiel et Immobilier d'Entreprise multiplié par (ii) la soustraction de 1 moins le taux normal de l'impôt tel que défini à l'article 219 I du code général des impôts et applicable à l'exercice considéré.
- « **CMPC** » qui désigne le coût moyen pondéré du capital, lequel est égal à 10%. Le montant financé par ledit capital correspond au Besoin en Fonds de Roulement consolidé de la Filiale.

Etant précisé que le NOPAT et le CMPC au titre de chaque exercice seront déterminés sur la base des agrégats visés ci-dessus, tel que ces agrégats ressortent des informations sectorielles des comptes annuels de la Filiale audités par le(s) Commissaire(s) aux Comptes de la Filiale concernée.

- (xi) décide que chaque Action de Préférence B sera convertie en une (1) action ordinaire de la Société en cas de non-respect de la Condition de Présence (ci-après dénommé le « **Cas 2** »)
- (xii) décide que le respect de la Condition de présence ne sera pas requis si la cessation des fonctions éligibles du titulaire des Actions de Préférence B résulte (a) du décès, (b) de l'invalidité correspondant à la deuxième ou à la troisième catégorie de l'article L. 341-4 du Code de la sécurité sociale, (c) du départ ou de la mise à la retraite dudit titulaire, ou (d) dans l'hypothèse où la Filiale concernée aurait cessé de répondre à la définition d'entité liée au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce. Dans ces hypothèses, les Actions de Préférence B seront converties en actions ordinaires de la Société dans les mêmes conditions que le Cas 1.
- (xiii) décide que le Conseil d'Administration constatera l'atteinte des Critères de Performance, le respect de la Condition de Présence et déterminera le Coefficient de Conversion, au plus tard le 30 juin suivant l'expiration de la Période de Référence (la « **Date de Convertibilité** »).

En outre, sur la base de ces constatations, il devra déterminer pour chaque titulaire le nombre total d'actions ordinaires « **NAT** » qui lui seraient remises en conversion des Actions de Préférence B émises au titre de chaque Date de Conversion.

- (xiv) décide, sous réserve du cas de conversion anticipée (Cas 2), les Actions de Préférence B seront converties en actions ordinaires selon la périodicité suivante (la (les) « **Date(s) de Conversion** ») :
 - à concurrence du tiers du nombre « NAT » à la Date de Convertibilité (« **Date de Conversion 1** ») ;
 - à concurrence du tiers du nombre « NAT » à l'expiration du délai d'un (1) an suivant la Date de Convertibilité (« **Date de Conversion 2** ») ;
 - à concurrence du tiers du nombre « NAT » à l'expiration du délai de deux (2) ans suivant la Date de Convertibilité (« **Date de Conversion 3** »).
- (xv) prend acte que, conformément aux dispositions de l'article L. 228-12 du Code de commerce, le Conseil d'Administration constatera à chaque Date de Conversion le nombre et le montant nominal des actions ordinaires issues de la Conversion et apportera les modifications nécessaires aux statuts.
- (xvi) décide que chaque Bénéficiaire sera informé dans les meilleurs délais et au plus tard dans le délai de soixante (60) jours calendaires suivant la Date de Convertibilité du nombre total d'actions ordinaires qui lui seraient remises en conversion des Actions de Préférence B à chaque Date de Conversion, sous réserve du respect de la Condition de Présence, étant précisé que dans l'hypothèse où le nombre d'actions ordinaires à chaque Date de Conversion ne serait pas un nombre entier, le nombre d'actions ordinaires devant lui être remises à chaque Date de Conversion sera arrondi au nombre entier immédiatement inférieur.
- (xvii) décide que les rapports complémentaires du Conseil d'administration et des commissaires aux comptes établis conformément à l'article R. 228-18 du Code de commerce, relatifs aux conversions des Actions de Préférence B en actions ordinaires, seront, mis à la disposition des actionnaires au moins vingt et un (21) jours avant la réunion de l'assemblée générale suivant lesdites conversions.

- (xviii) décide que toutes les actions ordinaires de la Société issues de la conversion des Actions de Préférence B seront définitivement assimilées aux actions ordinaires à leur Date de Conversion et porteront jouissance courante ; ces actions ordinaires seront notamment admises aux négociations sur le marché Euronext Paris.
- (xix) décide en conséquence de ce qui précède de modifier les articles 6 « CAPITAL », 7 « MODIFICATION DU CAPITAL », 8 « FORME DES ACTIONS – TRANSMISSION », 10 « DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS » des statuts comme suit

ARTICLE 6 – CAPITAL

Annule et remplace la précédente rédaction dudit article 6

« Le capital social est actuellement fixé à la somme de 16.043.155 € (seize millions quarante-trois mille cent cinquante-cinq euros) divisé en 16.043.155 actions d'une valeur nominale de 1 € (un euro) chacune, toutes entièrement libérées.

Il est divisé en :

- 16.039.955 (seize millions trente-neuf mille sept cent cinquante-cinq) actions ordinaires ;
- 3.200 (trois mille deux cents) actions de préférence dites « Actions de Préférence A.

Par délibérations en date du 12 mai 2023, l'assemblée générale a par ailleurs décidé la création des actions de préférence dites « Actions de Préférence B » à émettre dans le cadre d'une attribution gratuite d'actions conformément aux dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce.

Les Actions de Préférence A et les Actions de Préférence B sont ci-après désignées ensemble les « Actions de Préférence ». »

ARTICLE 7 - MODIFICATION DU CAPITAL

Annule et remplace la précédente rédaction de la dernière phrase du second alinéa de l'article 7.1 :

« Les Actions de Préférence ne peuvent représenter plus de 10% du capital social ni donner accès par conversion à plus de 10% du capital social. »

Les autres stipulations dudit article 7 demeurent inchangées :

ARTICLE 8 – FORME DES ACTIONS - TRANSMISSION

- La dernière phrase du premier alinéa de l'article 8.1 est annulée et remplacée par la phrase suivante :

« Les Actions de Préférence sont obligatoirement et exclusivement nominatives et inscrites sur un compte nominatif pur ou administré ; elles donnent lieu à une inscription en compte dans les conditions prévues par la Loi. »

- La première phrase du second alinéa de de l'article 8.1 est annulée et remplacée par la phrase suivante :

« Sans préjudice des dispositions statutaires applicables aux transferts des Actions de Préférence, les actions sont librement négociables. »

Les autres stipulations de l'article 8 demeurent inchangées.

ARTICLE 10 – DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS

- Annule et remplace la précédente rédaction du I de l'article 10.1 « Dispositions communes à toutes les actions »

I - Sans préjudice des dispositions spécifiques applicables aux Actions de Préférence visées aux articles 10.2 et 10.3 ci-après, chaque action donne droit, dans les bénéfices, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

- Il est ajouté la phrase suivante in fine du quatrième paragraphe du IV de l'article 10.1 « Dispositions communes à toutes les actions »

IV - (...)

Les actions gratuites provenant d'une augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes bénéficieront du droit de vote double dès leur émission dans la mesure où elles sont attribuées à raison d'actions bénéficiant déjà de ce droit. Il est en de même des actions ordinaires émises en conversion des Actions de Préférence dans les conditions ci-après stipulées.

Les autres stipulations de l'article 10 demeurent inchangées.

- Il est inséré in fine le nouvel article 10.3 suivant :

« 10.3. Dispositions spécifiques aux Actions de Préférence B

- I. Les Actions de Préférence B ne peuvent être émises que dans le cadre d'une attribution gratuite d'actions conformément aux dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce réservée aux salariés et/ou mandataires sociaux des sociétés ou groupements liés à la Société au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce (ci-après désignées la ou les « **Filiales** »). Les Actions de Préférence B seront dénommées « **Actions de Préférence B** » ou « **ADP B** » suivies de l'année au titre de laquelle il aura été décidé de procéder à l'attribution gratuite considérée (exemple : « Actions de Préférence B 2023 » ou « ADP B 2023 »).*
- II. Dans l'hypothèse d'un regroupement d'actions, d'une division de la valeur nominale des actions de la Société, ainsi qu'en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves ou attribution d'actions gratuites aux actionnaires, les actions attribuées au titre des Actions de Préférence B seront elles-mêmes des Actions de Préférence B.*
- III. Les porteurs des Actions de Préférence B seront rassemblés en assemblée spéciale et le maintien des droits particuliers qui leur sont conférés sera assuré conformément aux dispositions légales.*
- IV. Les Actions de Préférence B bénéficieront à compter de leur attribution définitive, au sens de l'article L. 225-197-1 du Code de commerce (la « **Période d'Acquisition** »), d'un droit à dividende, sans possibilité d'option pour le paiement du dividende en actions prévu à l'Article des statuts de la Société. En cas de liquidation de la Société, les Actions de Préférence B bénéficieront du même droit au boni de liquidation que les actions ordinaires, à savoir un droit proportionnel à la quote-part que leur montant nominal représente dans le capital social.*
- V. Les Actions de Préférence B disposeront d'un droit préférentiel de souscription pour toute augmentation de capital en numéraire et opération avec maintien du droit préférentiel de souscription donnant lieu à l'émission d'actions ordinaires de la Société.*
- VI. Les Actions de Préférence B revêtiront obligatoirement la forme nominative. Elles seront incessibles.*
- VII. Les Actions de Préférence B seront converties en un nombre variable d'actions ordinaires de la Société selon une parité maximum de cent (100) actions ordinaires nouvelles ou existantes pour une (1) Action de Préférence B, dans les conditions ci-après déterminées. Elles seront converties, au choix du Conseil d'administration, en actions ordinaires nouvelles ou existantes, détenues dans le cadre du programme de rachat, étant précisé que si la conversion des Actions de Préférence B en actions ordinaires entraîne une augmentation de capital, celle-ci sera libérée par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes à due concurrence.*

VIII. En cas d'atteinte des « Critères de Performance » et de respect de la « Condition de Présence », chaque Action de Préférence B sera convertie en un nombre « **NA** » variable d'actions ordinaires de la Société déterminé en application du « Coefficient de Conversion » (ci-après dénommé le « **Cas 1** ») ; pour les besoins des présentes, les termes « Ratio », « Critères de Performance » et « Condition de Présence » ont le sens suivant :

- « **Coefficient de Conversion** » désigne le nombre d'actions ordinaires qui sera issu de la conversion de chaque Action de Préférence B, lequel variera linéairement entre une (1) action ordinaire, si le « Critère de Performance Minimum » n'est pas atteint, et cent (100) actions ordinaires, si le « Critère de Performance Maximum » est atteint, étant précisé que lorsque le nombre total d'actions ordinaires devant être reçues par un titulaire d'Actions de Préférence B en application du Coefficient de Conversion, en faisant masse de l'ensemble des Actions de Préférence B du même millésime qu'il détient, n'est pas un nombre entier, ledit titulaire recevra le nombre entier d'actions ordinaires immédiatement inférieur ;
- « **Condition de Présence** » désigne pour un bénéficiaire d'une attribution gratuite d'Actions de Préférence B :

(c) à la Date de Conversion 1, le fait d'avoir conservé la qualité de bénéficiaire éligible telle que définie par l'article L 225-197-2 du Code de commerce jusqu'à la Date de Conversion et

(d) à la Date de Conversion 2 et la Date de Conversion 3, le fait de ne pas avoir perdu la qualité de bénéficiaire éligible telle que définie par l'article L 225-197-2 du Code de commerce pour cause de révocation ou de licenciement, et ce, pour quelle que cause que ce soit, avant la Date de Conversion concernée,

étant précisé que la date de la perte de qualité de bénéficiaire éligible correspondra, selon le cas, pour les besoins des présentes, à (i) la date de première présentation de la lettre de licenciement, (ii) au lendemain de la date d'homologation de la convention de rupture conventionnelle par l'autorité administrative compétente, (iii) la date de réception par la société d'une lettre de démission, ou (iv) la date de révocation de son mandat social par l'organe compétent;

- « **Critères de Performance** » désigne (a) le « Critère de Performance Minimum », soit l'objectif de « NOPAT NET » minimum fixé par le Conseil d'administration de la Société de la Filiale concernée lors de la décision d'attribution gratuite d'Actions de Préférence B et (b) le « Critère de Performance Maximum », soit l'objectif de « NOPAT NET » maximum fixé par le Conseil d'administration de la Société lors de la décision d'attribution gratuite d'Actions de Préférence B, étant précisé que pour les (a) et (b) « NOPAT NET » désigne la somme sur trois (3) exercices sociaux consécutifs (le premier exercice social pris en compte étant celui au cours duquel il est décidé de procéder à l'attribution gratuite des Actions de Préférence B considérées) (la « **Période de Référence** »), du NOPAT constaté au titre de l'exercice considéré, diminué du CMPC constaté au titre du même exercice, les termes NOPAT et CMPC ayant, pour chaque exercice considéré, le sens ci-dessous :

- « **NOPAT** » désigne le revenu opérationnel courant réalisé en France par la Filiale concernée net d'impôt sur les sociétés, lequel est égal à l'application de la formule suivante :

(i) résultat opérationnel courant réalisé en France par la Filiale concernée et ses filiales et participations dans les activités de promotion immobilière en Résidentiel et Immobilier d'Entreprise multiplié par (ii) la soustraction de 1 moins le taux normal de l'impôt tel que défini à l'article 219 I du code général des impôts et applicable à l'exercice considéré.

- « **CMPC** » qui désigne le coût moyen pondéré du capital, lequel est égal à 10%. Le montant financé par ledit capital correspond au Besoin en Fonds de Roulement consolidé de la Filiale.

Etant précisé que le NOPAT et le CMPC au titre de chaque exercice seront déterminés sur la base des agrégats visés ci-dessus, tel que ces agrégats ressortent des informations sectorielles des comptes annuels de la Filiale audités par le(s) Commissaire(s) aux Comptes de la Filiale concernée. »

IX. Chaque Action de Préférence B sera convertie en une (1) action ordinaire de la Société en cas de non-respect de la Condition de Présence (ci-après dénommé le « **Cas 2** »).

Le respect de la Condition de Présence ne sera pas requis dans les cas de décès, d'invalidité correspondant à la deuxième ou à la troisième catégorie de l'article L. 341-4 du Code de la sécurité sociale ainsi que dans les cas de départ ou de mise à la retraite, ou dans les cas où la Filiale concernée cesserait de répondre à la définition d'entité liée au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce. Dans ces hypothèses, les Actions de Préférence B seront converties en actions ordinaires de la Société dans les mêmes conditions que le Cas 1.

*X. Le Conseil d'administration constatera l'atteinte des Critères de Performance, le respect de la Condition de Présence et déterminera le Coefficient de Conversion, au plus tard le 30 juin suivant l'expiration de la Période de Référence (la « **Date de Convertibilité** »).*

*En outre, sur la base de ces constatations, il devra déterminer pour chaque titulaire le nombre total d'actions ordinaires « **NAT** » qui lui seraient remises en conversion des Actions de Préférence B émises au terme de la Période d'Acquisition.*

*XI. Sous réserve du cas de conversion anticipé (Cas 2), les Actions de Préférence B seront converties en actions ordinaires selon la périodicité suivante (la (les) « **Date de Conversion** ») :*

- à concurrence du tiers du nombre « **NAT** » à la Date de Convertibilité (« **Date de Conversion 1** ») ;
- à concurrence du tiers du nombre « **NAT** » à l'expiration du délai d'un (1) an suivant la Date de Convertibilité (« **Date de Conversion 2** ») ;
- à concurrence du tiers du nombre « **NAT** » à l'expiration du délai de deux (2) ans suivant la Date de Convertibilité (« **Date de Conversion 3** »).

Chaque titulaire des Actions de Préférence B sera informé dans les meilleurs délais et au plus tard dans le délai de soixante (60) jours calendaires suivant la Date de Convertibilité du nombre total d'actions ordinaires qui lui seraient remises en conversion des Actions de Préférence B à chaque Date de Conversion, étant précisé que dans l'hypothèse où le nombre d'actions ordinaires à chaque Date de Conversion ne serait pas un nombre entier, le nombre d'actions ordinaires devant lui être remises à chaque Date de Conversion sera arrondi au nombre entier immédiatement inférieur.

XII. Les rapports complémentaires du Conseil d'administration et des commissaires aux comptes établis conformément à l'article R. 228-18 du Code de commerce, relatifs aux conversions des Actions de Préférence B en actions ordinaires, seront mis à la disposition des actionnaires au moins vingt et un (21) jours avant la réunion de l'assemblée générale suivant lesdites conversions.

XIII. Toutes les actions ordinaires de la Société issues de la conversion des Actions de Préférence B seront définitivement assimilées aux actions ordinaires à leur Date de Conversion et porteront jouissance courante ; ces actions ordinaires seront notamment admises aux négociations sur le marché Euronext Paris. »

Quatorzième Résolution - Autorisation à donner au Conseil d'Administration en vue d'attribuer gratuitement des Actions de Préférence B aux membres du personnel salarié et/ou aux mandataires sociaux des sociétés ou groupements liés la Société

Sous la condition suspensive de l'adoption de la Treizième Résolution ci-avant relative à la création d'Actions de Préférence B, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes :

- autorise le Conseil d'Administration, à procéder, en une ou plusieurs fois, conformément aux articles L. 225-197-1 et suivants et L. 22-10-59 et suivants, à l'attribution gratuite d'Actions de Préférence B à émettre disposant des droits particuliers définis à l'article 10.3 des statuts ci-avant, au profit des salariés et/ou mandataires sociaux des sociétés ou groupements liés à la Société au sens de l'article L.225-197-2 du Code du commerce (la « **Catégorie de Bénéficiaires** ») ;

- décide que le nombre total d'Actions de Préférence B pouvant être attribuées gratuitement au titre de la présente autorisation ne pourra excéder huit cents (800) et, que compte tenu du Coefficient de Conversion maximum stipulé à l'article 10.3 des statuts ci-avant, le nombre d'actions ordinaires, susceptibles d'être issues de la conversion de ces Actions de Préférence B ne pourra excéder quatre-vingt mille (80 000), sous réserve du nombre d'Actions de Préférence B qui seraient émises en vue de préserver les droits des titulaires des Actions de Préférence B ;
- décide que le Conseil d'Administration déterminera, parmi la Catégorie de Bénéficiaires, l'identité des bénéficiaires des attributions gratuites des Actions de Préférence B, le nombre d'Actions de Préférence B attribuées à chacun d'eux, ainsi que les conditions ou critères d'acquisition des Actions de Préférence B, ces conditions et/ou critères pouvant être différents selon les bénéficiaires ;
- décide que :
 - (i) l'attribution des Actions de Préférence B deviendra définitive, pour tout ou partie des actions attribuées, au terme d'une période d'acquisition d'une durée minimale d'un (1) an (la « **Période d'Acquisition** ») et sous réserve que le bénéficiaire exerce une fonction salariée ou un mandat social au sein toute société ou groupement lié(e) à la Société au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce au terme de la Période d'Acquisition ;
 - (ii) le Conseil d'Administration pourra fixer une période de conservation des actions définitivement attribuées dont il fixera, le cas échéant, la durée (la « **Période de Conservation** »), étant précisé que la durée cumulée de la Période d'Acquisition et de la Période de Conservation ne pourra être inférieure à deux (2) ans ;
- décide, toutefois, que l'attribution des Actions de Préférence B deviendra définitive avant le terme de la Période d'Acquisition, en cas d'invalidité du bénéficiaire correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du Code de la sécurité sociale ;
- décide que les Actions de Préférence B acquises aux termes de la (des) Période(s) d'Acquisition fixées par la Conseil d'Administration seront converties en actions ordinaires dans les conditions définies à l'article 10.3 des statuts ci-avant ;
- confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, dans les limites fixées par la présente autorisation et les dispositions légales en vigueur, à l'effet de mettre en oeuvre la présente autorisation et notamment pour :
 - (i) déterminer, parmi la Catégorie de Bénéficiaires, l'identité des bénéficiaires ainsi que le nombre d'Actions de Préférence B attribuées à chacun d'eux ;
 - (ii) fixer les conditions et déterminer les critères, dates et modalités d'attribution définitive des Actions de Préférence B, notamment la durée minimale de la Période d'Acquisition, ainsi que le cas échéant, la durée de la Période de Conservation pour chaque bénéficiaire et prendre généralement toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des attributions envisagées ;
 - (iii) déterminer, conformément aux stipulations de l'article 10.3 des statuts, les Critères de Performance en vue de déterminer le Coefficient de Conversion des Actions de Préférence B, lesquelles devront figurer dans le règlement de plan des attributions gratuites des Actions de Préférence B ;
 - (iv) procéder, le cas échéant, pendant la Période d'Acquisition, aux ajustements du nombre d'Actions de Préférence B attribuées gratuitement en vue de préserver les droits des bénéficiaires à l'occasion d'éventuelles opérations sur le capital de la Société, sous réserve que l'ajustement ait pour seul effet de préserver à l'identique les droits des bénéficiaires et qu'aucun versement en espèces ne soit effectué au profit des bénéficiaires notamment pour compenser les rompus ;
 - (v) constater l'existence de réserves suffisantes et procéder, lors de chaque attribution, au virement à un compte de réserve indisponible des sommes nécessaires à la libération des Actions de Préférence B attribuées ;
 - (vi) constater, au terme de chaque Période d'Acquisition, la réalisation de la ou des augmentation(s) de capital résultant de l'acquisition définitive des Actions de Préférence B, modifier corrélativement les statuts et, d'une manière générale, accomplir tous actes et formalités nécessaires ;

- (vii) déterminer si les actions ordinaires résultant de la conversion des Actions de Préférence B seront des actions existantes ou à émettre et, en cas d'émission d'actions ordinaires nouvelles, imputer sur les réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise les sommes nécessaires à la libération desdites actions ordinaires, constater, le cas échéant, la réalisation de la ou des augmentations de capital résultant de la conversion, modifier corrélativement les statuts et, d'une manière générale, accomplir tous actes et formalités nécessaires ;
- (viii) et plus généralement, faire, dans le cadre de la législation en vigueur, tout ce que la mise en oeuvre de la présente autorisation rendra nécessaire.
- décide que la présente autorisation est consentie pour une durée de trente-huit (38) mois à compter de la présente assemblée ;
 - prend acte que la présente autorisation emporte renonciation des actionnaires, au profit des bénéficiaires des attributions gratuites des Actions de Préférence B qui seraient émises au fur et à mesure de l'attribution définitive desdites actions, à leur droit préférentiel de souscription et à la partie des réserves sur laquelle il sera procédé à une imputation en vue de la libération des Actions de Préférence B ;
 - prend acte que le Conseil d'Administration informera chaque année l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle des opérations réalisées dans le cadre de la présente autorisation.

Quinzième Résolution - Pouvoirs pour formalités

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue de l'accomplissement de toutes formalités.



BASSAC

bassac.fr

50, ROUTE DE LA REINE - CS 50040
92773 BOULOGNE-BILLANCOURT CEDEX
TÉL +33 (0)1 55 60 45 45