

B A S S A C

—

Rapport Financier Semestriel

(période du 01.01.2023 au 30.06.2023)

BASSAC

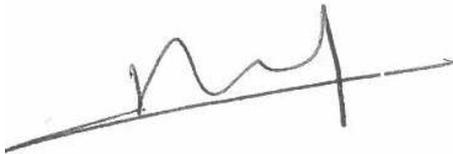
—

ATTESTATION DU RESPONSABLE

Période : situation semestrielle au 30 juin 2023

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité (ci-joint) présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre les parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Boulogne-Billancourt, le 29 septembre 2023



Moïse Mitterrand
Président du conseil d'administration

RAPPORT D'ACTIVITÉ

AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 27 JUILLET 2023

Ce rapport se réfère aux comptes consolidés semestriels résumés de la société Bassac, arrêtés au 30 juin 2023. Il rend compte de l'activité et des performances de ses filiales au cours des six premiers mois de l'année 2023.

Bassac - Résultats au 30 juin 2023

En millions d'euros	S1 2023 IFRS	S1 2023 <i>périmètre constant*</i>	S1 2022 IFRS	<i>Variation 2023/2022</i>	<i>Variation 2023 périmètre constant/2022</i>
Chiffre d'affaires (HT)	571	533	579	-1%	-8%
Réservations (TTC)	662	662	834	-21%	-21%

En millions d'euros	S1 2023 IFRS	S1 2023 <i>périmètre constant*</i>	31/12/22	<i>Variation 2023/2022</i>	<i>Variation 2023 périmètre constant/2022</i>
Carnet de commandes (HT)	1 949	1 949	2 074	-6%	-6%
Portefeuille foncier (HT)	8 949	8 770	8 761	2%	0%

* chiffres présentés hors contribution de Maisons Baijot, dont 55% du capital a été acquis le 30 septembre 2022, postérieurement au premier semestre 2022 donc.

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.

Au premier semestre 2023, le chiffre d'affaires consolidé de Bassac s'élève à 571 millions d'euros en diminution de 1,4%.

En millions d'euros (HT)	S1 2023	S1 2022	Variation
Promotion immobilière - France	439	451	(2,7)%
Promotion immobilière - Etranger	85	80	+6,7%
Autres	47	48	(3,0)%
Total	571	579	(1,4)%

Le chiffre d'affaires dégagé par le périmètre **Promotion immobilière France** (cf. Glossaire) est en baisse de 2,7%.

Le chiffre d'affaires de l'activité **Promotion immobilière Etranger**, (cf. Glossaire) est en progression de 6,7% grâce à la contribution nouvelle au premier semestre 2023 de Maisons Baijot.

Le chiffre d'affaires des **Autres** activités (cf. Glossaire) est en baisse de 3%, provenant essentiellement de la diminution des livraisons de garages, et des ventes, de **Zapf**.

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 s'élève à 662 millions d'euros TTC au premier semestre 2023, en baisse de 21% par rapport à 2022.

Au cours du premier semestre 2023, les réservations ont porté sur 2 270 lots, contre 2 890 sur la même période en 2021, soit -21% en volume. Cette baisse s'explique pour l'essentiel par une diminution des rythmes de commercialisation.

MONTANT DES RESERVATIONS

<i>En millions d'euros (TTC)</i>	S1 2023	S1 2022	<i>Variation</i>
Promotion immobilière France	551	727	(24,2)%
Promotion immobilière Etranger	111	107	+3,7%
Total	662	834	(20,6)%

En **France**, les réservations s'inscrivent à 551 millions d'euros TTC, représentant 2 044 logements. Les ventes en bloc représentent 13% sur le semestre, proportion stable par rapport à la même période en 2022.

En **Espagne**, les réservations s'élèvent à 104 millions d'euros, soit 216 unités vendues, contre 81 millions d'euros et 209 unités en 2022.

En **Allemagne**, chez **Concept Bau**, les réservations s'élèvent à 7 millions d'euros pour 10 unités réservées, contre 26 millions d'euros et 32 unités en 2022.

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

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

Au 30 juin 2023, le carnet de commandes s'élève à 1 949 millions d'euros, en baisse de 6% par rapport au 31 décembre 2022.

Sur la base du chiffre d'affaires des douze derniers mois, le carnet de commandes représente environ 18 mois d'activité, indicateur stable par rapport à son niveau de fin 2022.

CARNET DE COMMANDES

En millions d'euros (HT)	30-06-2023	31-12-2022	Variation
Promotion immobilière France	1 547	1 720	(10)%
Promotion immobilière Etranger	332	277	+20%
Autres	71	77	(8)%
Total	1 949	2 074	(6)%

En **France**, le carnet de commandes est en baisse de 10% à 1 547 millions d'euros, du fait du recul des réservations au premier semestre 2023.

A l'**Etranger** le carnet de commandes augmente grâce à la hausse de 25% du carnet de commandes de **Premier España**, qui fait mieux que compenser la diminution du carnet de commande de Concept Bau en Allemagne. Le carnet de commandes de Maisons Baijot en Belgique n'est pas mesuré.

Le carnet de commandes de **Zapf** s'établit à 71 millions d'euros, représentant 8 832 garages à livrer.

PORTEFEUILLE FONCIER

Le portefeuille foncier correspond au potentiel d'activité future, mesuré en nombre de logements et est estimé en chiffre d'affaires prévisionnel hors taxe. Pour les opérations en co-promotion, seule la quote-part Bassac est intégrée au portefeuille foncier.

Il s'agit des logements qui :

- pourront être construits sur des 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.
- Seront construits, ou sont en cours de construction, mais non encore vendus, sur des terrains achetés.

Au 30 juin 2023, le portefeuille foncier de Bassac s'établit à 8 949 millions d'euros, en progression de 2% par rapport à fin 2022.

Sur la base du chiffre d'affaires des douze derniers mois, le portefeuille foncier représente environ 7 années d'activité, indicateur en légère progression par rapport à son niveau de fin 2022.

PORTEFEUILLE FONCIER MAITRISE

En millions d'euros (HT)	30-06-2023	31-12-2022	Variation
Promotion immobilière France	7 411	7 549	(2)%
Promotion immobilière Etranger	1 538	1 212	+27%
Total	8 949	8 761	+2%

En **France**, le portefeuille foncier baisse de 2%, le contexte économique dégradé rendant plus difficile l'engagement de nouvelles opérations.

A l'**Etranger**, le portefeuille foncier augmente de 27% grâce à l'augmentation des portefeuilles fonciers de **Premier España**, et de **Concept Bau**, et à la contribution nouvelle de **Maisons Baijot**.

I. Compte de résultat consolidé

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2023	30.06.2022
Chiffre d'affaires	570 590	578 927
Coûts des ventes	(431 770)	(447 993)
Marge brute	138 820	130 934
Charges de personnel	(50 429)	(47 958)
Autres charges et produits opérationnels courants	(12 715)	(11 935)
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	2 058	1 180
Impôts et taxes	(1 927)	(2 729)
Dotations aux amortissements des actifs incorporels	(21 704)	(13 448)
Dotations aux amortissements des autres actifs	(5 554)	(4 881)
Sous-total Résultat opérationnel courant	48 549	51 163
Autres charges et produits opérationnels non courants	-	-
Résultat opérationnel	48 549	51 163
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	6 024	5 411
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence	54 573	56 574
Résultat financier	(11 314)	(4 534)
Résultat des activités avant impôts	43 259	52 040
Impôts sur les bénéfices	(12 215)	(13 006)
Résultat net de l'ensemble consolidé	31 044	39 034
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés	1 453	880
Dont Résultat Net Part du Groupe	29 591	38 154
Résultat net par action (en euros)	1,81	2,38
Résultat net par action après dilution (en euros)	1,81	2,38

Marge brute

Entre les deux périodes considérées, la marge brute augmente de 8m€.

<i>En millions d'euros (HT)</i>	S1 2023	S1 2022	<i>Variation (en m€)</i>
Promotion immobilière France	91	84	7
Promotion immobilière Etranger	30	27	3
Autres	18	20	-2
Total	139	131	8

Résultat opérationnel courant

Le résultat opérationnel courant (« ROC ») s'inscrit à 49m€ au premier semestre 2023, contre 51m€ sur la même période en 2022, en diminution de 3m€.

<i>En millions d'euros (HT)</i>	S1 2023	S1 2022	<i>Variation (en m€)</i>
Promotion immobilière France	42	26	16
Promotion immobilière Etranger	3	22	-19
Autres	4	3	0
Total	49	51	-3

Promotion immobilière France

Lors de l'acquisition du solde du capital de Marignan, un écart d'acquisition s'élevant à 77,5m€ (avant impôts) a été constaté, et affecté en totalité à la Relation Clientèle et aux Titres mis en équivalence. Les relations clientèles et les réévaluations des titres mis en équivalence sont amortis sur la durée moyenne des contrats, depuis le 13 août 2021.

Le ROC **Promotion Immobilière France** est par conséquent impacté par l'amortissement de la relation clientèle à hauteur de 8,3m€ sur le premier semestre 2023.

Promotion immobilière Etranger

Lors de l'acquisition de 55% du capital de Maisons Baijot 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.

Le ROC **Promotion Immobilière Etranger** est impacté par ces différents éléments à hauteur de 22,4m€ sur le premier semestre 2023.

Pour l'activité **Autres**, le résultat opérationnel courant provient essentiellement de l'ajustement de la valeur des immeubles de placement de la foncière Main Street, du fait de l'avancement technique des commerces acquis en VEFA.

Quotes-parts dans les résultats des entreprises associées

Les quotes-parts de résultats des entreprises associées représentent 6,0m€ au premier semestre 2023, contre 5,4m€ en 2022.

Au premier semestre 2023, ce montant se décompose pour l'essentiel en quote-part dans les résultats de :

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

Au premier semestre 2022, le montant de 5,4m€ se composait essentiellement de la quote-part des entreprises associées constituées de sociétés porteuses de projet réalisés en co-promotion pour +6,4m€, ce chiffre était négativement impacté par l'amortissement des réévaluations des titres mis en équivalence Bayard Holding (cf. supra) à hauteur de 3,5m€ ; et de la quote-part de perte de Kwerk pour -1,2m€.

Résultat financier

Le résultat financier s'inscrit à -11,3m€ au premier semestre 2023, contre -4,5m€ sur la même période en 2022. La différence entre ces deux chiffres s'explique principalement par :

- l'augmentation de l'encours de dette brute moyen sur la période, qui passe de 370m€ au premier semestre 2022, à 600m€ au premier semestre 2023 ;
- la hausse du taux EURIBOR 3mois sur lequel sont indexés la majorité des contrats de prêts des filiales de Bassac.

Résultat net

S'agissant d'un arrêté semestriel, la charge d'impôt sur les bénéfices est calculée sur la base d'un taux annuel moyen pondéré, estimé à 28%. Celui-ci est supérieur à celui retenu au premier semestre 2022, qui était de 25%, du fait de l'impact de charges non déductibles.

La charge d'impôt s'élève à 12m€ pour le 1^{er} semestre 2023, contre 13m€ un an plus tôt.

Enfin, le résultat net part du groupe s'inscrit à 29,6m€ au 1^{er} semestre 2023, contre 38,2m€ au 1^{er} semestre 2022.

II. Bilan consolidé

ACTIF	Notes	30.06.2023	31.12.2022
<i>en milliers d'euros</i>			
Goodwill	5.1	67 008	67 008
Immobilisations incorporelles	5.2	73 046	94 749
Droits d'utilisation des actifs loués	5.3	28 432	10 892
Immobilisations corporelles	5.4	30 417	30 388
Immeubles de placement	5.5	63 055	57 362
Titres mis en équivalence	5.6	104 573	110 707
Autres actifs financiers non courants	5.7	4 466	4 206
Impôts différés actifs		2 739	2 567
Total actifs non courants		373 736	377 879
Stocks et encours	5.8	1 080 329	982 273
Créances clients et autres débiteurs	5.9	219 060	176 148
Créances d'impôts		6 712	18 268
Autres actifs courants	5.10	42 908	51 181
Actifs financiers courants	5.7	140 260	128 762
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.11	348 625	383 749
Total actifs courants		1 837 894	1 740 381
Total actif		2 211 630	2 118 260
PASSIF			
<i>en milliers d'euros</i>			
Capital	6.1	16 390	16 043
Primes liées au capital		97 718	81 286
Réserves		607 455	548 876
Résultat net part du groupe		29 591	102 319
Capitaux propres part du groupe		751 154	748 524
Participations ne donnant pas le contrôle		9 743	9 179
Capitaux propres de l'ensemble		760 897	757 703
Dettes financières et obligations locatives non courantes	6.4.1	381 575	370 354
Avantages du personnel	6.3	4 080	4 019
Impôts différés passifs		87 698	99 587
Autres passifs non courants		5 910	1 954
Total passifs non courants		479 263	475 914
Dettes financières et obligations locatives courantes	6.4.1	358 940	337 871
Provisions courantes	6.2	43 489	46 257
Fournisseurs et autres créditeurs		342 439	290 254
Dettes d'impôts		25 903	17 995
Autres passifs courants	6.5	188 727	178 206
Autres passifs financiers courants	6.6	11 972	14 060
Total passifs courants		971 470	884 643
Total passif et capitaux propres		2 211 630	2 118 260

Besoin en Fonds de Roulement

<i>(En millions d'euros)</i>	30/06/2023	31/12/2022	<i>évolution en m€</i>	<i>évolution en %</i>
Stocks	1080	982	+98	+10%
Clients et autres créances	354	308	+46	+15%
Fournisseurs et autres dettes	543	484	+59	+12%
TOTAL BFR	891	806	+85	+11%

Au 30 juin 2023, le BFR augmente de 85m€ par rapport au 31 décembre 2022, principalement du fait de l'augmentation du BFR du périmètre **Promotion Immobilière France**. En termes relatifs, il représente 69% du chiffre d'affaires des douze derniers mois, contre 59% à fin 2022.

Endettement net

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2023	31/12/2022
Endettement brut	741	708
Trésorerie et équivalents de trésorerie	397	431
Endettement net	344	277
Capitaux propres consolidés	761	758
<i>Endettement net / capitaux propres consolidés</i>	<i>45,2%</i>	<i>36,6%</i>

Au 30 juin 2023, Bassac présente une dette nette consolidée y compris les emprunts issus des locations (IFRS 16) de 344m€ contre une dette nette de 277m€ six mois plus tôt. Cette augmentation de l'endettement net est notamment liée à l'augmentation du BFR sur la période ainsi qu'au décaissement du dividende au titre de l'exercice 2022 pour un montant de 26,4m€.

Tableau consolidé de variation de la trésorerie

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2023	30.06.2022
Résultat net de l'ensemble consolidé	31 044	39 034
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	52 161	48 016
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	74 537	65 009
Dividendes reçus des sociétés MEE	13 437	15 780
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(85 625)	(150 487)
Intérêts versés nets	(8 777)	(2 462)
Impôts payés	(3 626)	(32 984)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	(10 053)	(105 144)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	(6 833)	(42 600)
Transactions avec les actionnaires minoritaires	-	(407)
Augmentation de capital	2 984	-
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	(26 461)	(40 109)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées	(846)	(884)
Encaissements/Décaissements provenant de nouveaux emprunts	5 936	187 812
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(18 387)	146 412
Variation de trésorerie	(35 272)	(1 331)
<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2023	30.06.2022
Trésorerie d'ouverture	383 061	343 200
Trésorerie de clôture	347 788	341 869
dont Trésorerie de clôture actif	348 625	344 768
dont Trésorerie de clôture passif	(837)	(2 899)
Trésorerie de clôture	347 788	341 869

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

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

PERSPECTIVES

Toutes les activités de Bassac, la promotion immobilière, la construction de garages, la construction de maisons individuelles et la foncière sont affectées négativement par la brusque hausse des taux d'intérêts. Celle-ci a notamment pour effet de désolabiliser des clients qui, pour certains, et notamment les primo accédants, expriment toujours une demande. La dégradation des anticipations ralentit également les rythmes de commercialisation. L'absence de suroffre dans les zones d'activité de la société est néanmoins un facteur de réassurance.

Bassac dispose d'un carnet de commandes et d'un portefeuille foncier qui représentent 8 années d'activité, et qui offrent une visibilité rassurante dans ce contexte.

CALENDRIER DE COMMUNICATION FINANCIERE

- Une présentation des comptes semestriels sera accessible vendredi 28 juillet 2023 à 9h00 par téléphone au 01.84.19.69.96 (PIN : 2020666)
- Activité et chiffre d'affaires 2023 : jeudi 1^{er} février 2024 (après clôture d'Euronext Paris)

BASSAC

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

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

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

CONTACTS

Relations Analystes et Investisseurs - Bassac

Arthur Marle - Directeur Délégué Finances

Tél. : 01 55 60 45 45

GLOSSAIRE

Chiffre d'affaires

Pour l'activité de **promotion immobilière**, il correspond, en France, 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.

Réservations

Correspond à des promesses d'achats de lots immobiliers signées par des clients, pour lesquelles un dépôt de garantie a été versé et le délai de rétractation est expiré. Les réservations sont la plupart du temps effectuées sous condition suspensive d'obtention de financement par le client. Elles sont exprimées toutes taxes comprises

Carnet de commandes

Pour l'activité de promotion immobilière, il correspond, en France et en Allemagne (depuis le 1er janvier 2020), à la somme de (1) la part non encore reconnue en comptabilité du chiffre d'affaires des ventes de logements signées par-devant notaire et (2) le chiffre d'affaires attendu des logements réservés et non encore signés. En Espagne, le carnet de commandes représente le chiffre d'affaires attendu des logements réservés non encore livrés. Il est exprimé hors taxe. Pour les opérations en co-promotion, seule la quote-part Bassac est intégrée au carnet de commandes.

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

Portefeuille foncier

Le portefeuille foncier correspond au potentiel d'activité future, mesuré en nombre de logements et est estimé en chiffre d'affaires prévisionnel hors taxe. Pour les opérations en co-promotion, seule la quote-part Bassac est intégrée au portefeuille foncier.

Il s'agit des logements qui :

- pourront être construits sur des 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.
- seront construits, ou sont en cours de construction, mais non encore vendus, sur des terrains achetés.

ROC

Correspond au Résultat Opérationnel Courant.

Endettement net

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

BFR

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

Trésorerie

Correspond à la somme de la Trésorerie et Equivalents de Trésorerie et des Actifs financiers liquides.

Promotion immobilière France

Regroupe désormais les activités de promotion immobilière en France, menées par Les Nouveaux Constructeurs et Marignan, après refonte de l'information sectorielle du groupe Bassac, afin de faciliter la lecture des comptes et tenir compte des spécificités des modèles d'affaires.

Promotion immobilière Etranger

Regroupe désormais les activités de promotion immobilière de Concept Bau en Allemagne et Premier España en Espagne, ainsi que les activités de construction de maisons individuelles et de promotion immobilière de Maisons Bajot en Belgique, afin de faciliter la lecture des comptes et tenir compte des spécificités des modèles d'affaires.

Autres

Regroupe désormais les activités de construction de garages de ZAPF en Allemagne ; de Kwerk, opérateur de bureaux d'exception ; et de la foncière CFH (Main Street), afin de faciliter la lecture des comptes et tenir compte des spécificités des modèles d'affaires.

AVERTISSEMENT

Les données, hypothèses et estimations sur lesquelles la société a pu raisonnablement se fonder pour déterminer ses objectifs sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier, concurrentiel, réglementaire et à la réalisation de programmes d'investissements et de cessions. En outre, il ne peut pas être exclu que certains risques décrits aux pages 161-167 du Rapport Financier Annuel 2022 puissent avoir un impact sur les activités de Bassac et sa capacité à réaliser ses perspectives financières. La société ne prend aucun engagement ni ne donne aucune garantie sur la réalisation des objectifs et ne s'engage pas à publier ou communiquer d'éventuels rectificatifs ou mises à jour sur ces éléments sous réserve du respect des principes de l'information permanente prévus aux articles 221-1 et suivants du Règlement Général de l'AMF.



KPMG SA
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex



MAZARS
61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense
France

BASSAC

**Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière
semestrielle 2023**

Période du 1er janvier au 30 juin 2023
BASSAC
50, route de la Reine – 92100 Boulogne-Billancourt



KPMG SA
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

MAZARS
61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense
France

BASSAC

50, route de la Reine - 92100 Boulogne-Billancourt

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2023

Période du 1er janvier au 30 juin 2023

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale et en application de l'article L.451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société Bassac, relatifs à la période du 1er janvier au 30 juin 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité de votre Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

I - Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34 - norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

II - Vérification spécifique

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

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

Paris La Défense, le 29 septembre 2023

Les Commissaires aux comptes

KPMG SA



François PLAT
Associé

MAZARS



Signature numérique
de Olivier THIREAU
Date : 2023.09.29
15:11:02 +02'00'

Olivier THIREAU
Associé

BASSAC

30 juin 2023

Comptes consolidés semestriels résumés

Établis selon le référentiel IFRS

Sommaire

États financiers consolidés	3
Compte de résultat global consolidé.....	4
État de situation financière consolidée.....	6
Tableau de variation des capitaux propres.....	7
Tableau des flux de trésorerie consolidés	8
Annexes aux comptes consolidés.....	10
Informations générales.....	11
1 Principes et méthodes comptables	11
2 Évènements significatifs et variations de périmètre	14
3 Informations sectorielles.....	15
4 Note d'information sur le compte de résultat	18
5 Note d'information sur l'état de situation financière - actif.....	21
6 Note d'information sur l'état de situation financière - passif	26
7 Informations complémentaires.....	33

États financiers consolidés

Compte de résultat global consolidé

1. Compte de résultat

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	30.06.2023	30.06.2022
Chiffre d'affaires	3.1	570 590	578 927
Coûts des ventes	3.1	(431 770)	(447 993)
Marge brute	3.1	138 820	130 934
Charges de personnel	4.1.1	(50 429)	(47 958)
Autres charges et produits opérationnels courants	4.1.2	(12 715)	(11 935)
Juste valeur des immeubles de placement	5.5	2 058	1 180
Impôts et taxes		(1 927)	(2 729)
Dotations aux amortissements des actifs incorporels	5.2	(21 704)	(13 448)
Dotations aux amortissements des autres actifs		(5 554)	(4 881)
Sous-total Résultat opérationnel courant		48 549	51 163
Autres charges et produits opérationnels non courants		-	-
Résultat opérationnel		48 549	51 163
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	5.6	6 024	5 411
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence		54 573	56 574
Résultat financier	4.2	(11 314)	(4 534)
Résultat des activités avant impôts		43 259	52 040
Impôts sur les bénéfices	4.3	(12 215)	(13 006)
Résultat net de l'ensemble consolidé		31 044	39 034
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés		1 453	880
Dont Résultat Net Part du Groupe		29 591	38 154
Résultat net par action (en euros)	4.4.2	1,81	2,38
Résultat net par action après dilution (en euros)	4.4.3	1,81	2,38

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

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2023	30.06.2022
Résultat net de l'ensemble consolidé	31 044	39 034
Éléments du résultat global reclassés ultérieurement en résultat net	99	7
<i>Ecart de conversion</i>	<i>99</i>	<i>7</i>
Éléments du résultat global non reclassés ultérieurement en résultat net	(35)	366
<i>Juste valeur des instruments financiers net d'impôt différé</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Ecarts actuariels nets d'impôt</i>	<i>(35)</i>	<i>366</i>
Résultat global	31 109	39 407
<i>dont quote-part du groupe</i>	<i>29 656</i>	<i>38 527</i>
<i>dont quote-part revenant aux intérêts non contrôlés</i>	<i>1 453</i>	<i>880</i>

État de situation financière consolidée

ACTIF	Notes	30.06.2023	31.12.2022
<i>en milliers d'euros</i>			
Goodwill	5.1	67 008	67 008
Immobilisations incorporelles	5.2	73 046	94 749
Droits d'utilisation des actifs loués	5.3	28 432	10 892
Immobilisations corporelles	5.4	30 417	30 388
Immeubles de placement	5.5	63 055	57 362
Titres mis en équivalence	5.6	104 573	110 707
Autres actifs financiers non courants	5.7	4 466	4 206
Impôts différés actifs		2 739	2 567
Total actifs non courants		373 736	377 879
Stocks et encours	5.8	1 080 329	982 273
Créances clients et autres débiteurs	5.9	219 060	176 148
Créances d'impôts		6 712	18 268
Autres actifs courants	5.10	42 908	51 181
Actifs financiers courants	5.7	140 260	128 762
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.11	348 625	383 749
Total actifs courants		1 837 894	1 740 381
Total actif		2 211 630	2 118 260

PASSIF	Notes	30.06.2023	31.12.2022
<i>en milliers d'euros</i>			
Capital	6.1	16 390	16 043
Primes liées au capital		97 718	81 286
Réserves		607 455	548 876
Résultat net part du groupe		29 591	102 319
Capitaux propres part du groupe		751 154	748 524
Participations ne donnant pas le contrôle		9 743	9 179
Capitaux propres de l'ensemble		760 897	757 703
Dettes financières et obligations locatives non courantes	6.4.1	381 575	370 354
Avantages du personnel	6.3	4 080	4 019
Impôts différés passifs		87 698	99 587
Autres passifs non courants		5 910	1 954
Total passifs non courants		479 263	475 914
Dettes financières et obligations locatives courantes	6.4.1	358 940	337 871
Provisions courantes	6.2	43 489	46 257
Fournisseurs et autres créditeurs		342 439	290 254
Dettes d'impôts		25 903	17 995
Autres passifs courants	6.5	188 727	178 206
Autres passifs financiers courants	6.6	11 972	14 060
Total passifs courants		971 470	884 643
Total passif et capitaux propres		2 211 630	2 118 260

Tableau de variation des capitaux propres

Au 30 juin 2023

<i>en milliers d'euros</i>	Capital	Primes liées au capital	Réserves	Capitaux propres Groupe	Part revenant aux intérêts non contrôlés	Total
CAPITAUX PROPRES au 01.01.2023	16 043	81 286	651 195	748 524	9 179	757 703
Ecart de conversion	-	-	99	99	-	99
Ecart actuariels nets d'impôt	-	-	(35)	(35)	-	(35)
Juste valeur des instruments financiers net d'impôt	-	-	-	-	-	-
Total des variations directement reconnues en autres éléments du résultat global (a)	-	-	65	65	-	65
Résultat de l'exercice (b)	-	-	29 591	29 591	1 453	31 044
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)	-	-	29 656	29 656	1 453	31 109
Variation de capital	347	2 636	-	2 983	-	2 983
Dividendes versés (1)	-	13 795	(40 256)	(26 461)	(846)	(27 307)
Variation de périmètre	-	-	30	30	(31)	(1)
Païement en actions	-	-	-	-	-	-
Autres variations (2)	-	-	(3 578)	(3 578)	(12)	(3 590)
Total des mouvements liés aux opérations avec les actionnaires	347	16 431	(43 804)	(27 026)	(889)	(27 915)
CAPITAUX PROPRES au 30.06.2023	16 390	97 718	637 046	751 154	9 743	760 897

(1) La part revenant aux intérêts non contrôlés des dividendes versés de (846) k€ correspond à la remontée de quotes-parts de résultats 2022 des SCI en co-promotion.

(2) Au 30 septembre 2022, la société Bassac a acquis 55% du capital de Maisons Baijot. Dans le cadre de l'acquisition, BASSAC et Dany Baijot ont conclu un pacte d'actionnaires qui définit les modalités de fonctionnement et de gouvernance de Maisons Baijot. Il prévoit les conditions auxquelles la participation de Dany Baijot pourrait être acquise par BASSAC (dont option d'achat, option de vente). L'option sur titres est valorisée à hauteur de 74,4 m€ au 31 décembre 2022 et 78,0m€ au 30 juin 2023. La société Bassac a choisi l'option d'enregistrer les variations des options sur titres en contrepartie des capitaux propres.

Au 30 juin 2022

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

(1) La part revenant aux intérêts non contrôlés des dividendes versés de (884) k€ correspond à la remontée de quotes-parts de résultats 2021 des SCI en co-promotion.

(2) La variation de périmètre correspond principalement au rachat des minoritaires de l'entité Les Nouveaux Constructeurs pour (0,4) m€.

Tableau des flux de trésorerie consolidés

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	30.06.2023	30.06.2022
Résultat net de l'ensemble consolidé		31 044	39 034
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie		4 284	-
Élimination des amortissements et provisions		25 911	15 680
Élimination des profits / pertes de réévaluation (juste valeur)		(1 923)	(1 180)
Élimination des plus ou moins values de cession	4.1.2	(1 130)	(107)
Élimination du résultat des mises en équivalence	5.6	(6 024)	(5 411)
= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		52 161	48 016
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	4.2	10 161	3 987
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	4.3	12 215	13 006
= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		74 537	65 009
Dividendes reçus des sociétés MEE		13 437	15 780
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité (1)	7.1.2	(85 625)	(150 487)
Intérêts versés nets (2)		(8 777)	(2 462)
Impôts payés		(3 626)	(32 984)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		(10 053)	(105 144)
Investissements bruts dans les entités mises en équivalence (3)		-	(4 513)
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		(1 270)	(856)
Acquisition d'immeuble de placement		(3 635)	(3 266)
Acquisition d'actifs financiers (4)		(2 118)	(36 155)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		-	104
Cession et remboursement d'actifs financiers		190	2 086
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(6 833)	(42 600)
Transactions avec les actionnaires minoritaires (5)		-	(407)
Augmentation de capital	6.1.1	2 984	-
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	6.1.2	(26 461)	(40 109)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		(846)	(884)
Encaissements/Décaissements provenant de nouveaux emprunts (6)	6.4.2	5 936	187 812
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		(18 387)	146 412
Incidence des variations des cours des devises		1	-
Variation de trésorerie		(35 272)	(1 331)
<i>en milliers d'euros</i>	Notes	30.06.2023	30.06.2022
Trésorerie d'ouverture		383 061	343 200
Trésorerie de clôture		347 788	341 869
dont Trésorerie de clôture actif	5.11	348 625	344 768
dont Trésorerie de clôture passif		(837)	(2 899)
Trésorerie de clôture		347 788	341 869

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

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2023	30.06.2022
Incidence de la var. des stocks et en cours nets	(97 175)	(76 446)
Incidence de la var. des clients & autres débiteurs nets	(44 612)	(106 444)
Incidence de la var. des fournisseurs & autres créditeurs	56 162	32 402
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(85 625)	(150 487)

La variation du BFR est de 85,6 m€ sur le premier semestre 2023.

Au 30 juin 2022, la variation des clients et autres débiteurs net incluait la variation des comptes courants avec les co-promotions ; Concept Bau Feldmoching a consenti une avance de trésorerie à la société WP Lerchenauer Feld (société de co-promotion, consolidée selon la méthode de la mise en équivalence) pour l'achat du terrain d'assiette de sa future opération à hauteur de 71,6 m€.

- (2) Ce poste inclut les intérêts versés relatifs aux dettes de loyers pour 0,3 m€ au 30 juin 2023 et 0,2 m€ au 30 juin 2022
- (3) Au 30 juin 2022, les investissements correspondaient principalement à l'apport en capital opéré par Concept Bau dans la société WP Lerchenauer Feld pour 4,5 m€.
- (4) Au 30 juin 2022, les acquisitions d'actifs financiers étaient notamment liées à l'avance de trésorerie de 35 m€ réalisé par Bassac à Premier Investissement (cf. note 5.7) en vertu de la convention de trésorerie qui les lie.
- (5) Les transactions avec les minoritaires au 30 juin 2022 correspondaient à la trésorerie versée pour le rachat des minoritaires de 0,09% de l'entité Les Nouveaux Constructeurs par BASSAC pour (0,4) m€.
- (6) Ce poste inclut :
- la variation des tirages sur le crédit corporate dont dispose LNC : elle est de (15)m€ au 30 juin 2023 et de 100m€ au 30 juin 2022 ;
 - le remboursement de dettes de loyers à hauteur de (3,3) m€ au 30 juin 2023 et à hauteur de (3,2) m€ au 30 juin 2022.

Annexes aux comptes consolidés

Informations générales

Bassac (ci-après « la Société ») est une société anonyme de droit français, cotée sur Euronext Paris, compartiment B. Le siège social de la Société est situé au 50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex.

Son action cotée sur Euronext (code ISIN FR0004023208 inchangé) est identifiée sous le nom Bassac, avec pour mnémonique « BASS ».

La Société et ses filiales sont ci-après dénommées « Bassac », « le Groupe » ou « le groupe Bassac ».

Le Groupe exerce principalement une activité de promotion immobilière de logements neufs et d'immobilier d'entreprise en France et en Europe, ainsi qu'une activité de vente de garages préfabriqués en Allemagne.

1 Principes et méthodes comptables

1.1 Référentiel comptable

Les comptes consolidés semestriels résumés du groupe Bassac sont établis conformément aux normes IFRS et aux interprétations et décisions de l'IFRS IC. Ces comptes consolidés résumés ont été préparés conformément aux dispositions de la norme IAS 34 relative à l'information financière intermédiaire et sur la base des normes IFRS et des interprétations publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB) telles qu'adoptées dans l'Union européenne et d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2023.

En application de la norme IAS 34, les notes explicatives incluses dans les présents états financiers dits résumés ont pour objectifs :

- de mettre à jour les informations comptables et financières contenues dans les derniers comptes consolidés publiés au 31 décembre 2022 ;
- d'apporter des informations comptables et financières nouvelles sur des éléments significatifs intervenus dans la période.

Ainsi, les notes présentées portent sur les événements et transactions significatifs du semestre et doivent être lues en liaison avec les états financiers consolidés au 31 décembre 2022.

Elles sont, en effet, indissociables de l'information présentée dans les états financiers consolidés inclus dans le Rapport financier du Groupe publié au titre de l'exercice 2022 et disponible sur le site du groupe www.bassac.com

Les comptes consolidés semestriels résumés ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 27 juillet 2023 et sont exprimés en milliers d'euros sauf indication contraire.

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

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

1.1.2 Base d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations

La préparation des états financiers nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses pour la détermination de la valeur des actifs et des passifs, l'évaluation des aléas positifs et négatifs à la date de clôture, ainsi que les produits et charges de l'exercice.

Les jugements et estimations significatifs réalisés par la société pour l'établissement des états financiers portent principalement sur :

- L'évaluation du chiffre d'affaires et des résultats à l'avancement des programmes immobiliers fondée sur l'estimation des budgets d'opérations ; pour déterminer ces dernières, la société s'appuie sur des balances financières préparées par les contrôleurs de gestion et validées par la direction générale ; ces balances financières qui sont remises à jour aussi souvent que nécessaire reflètent l'ensemble des informations à la disposition de la direction à chaque clôture. Il est à noter que la reconnaissance des revenus n'est pas linéaire sur l'exercice : elle varie en fonction de différents aléas (activités, rythme de l'avancement des dépenses, date de signature des actes notariés, etc.).
- La dépréciation des comptes de stocks liés à l'activité de promotion immobilière, incluse dans le coût des ventes (cf. note 5.8) ; celle-ci intervient en particulier dans le cas où des valeurs nettes de réalisation sont identifiées ;
- L'évaluation des provisions et des avantages au personnel (cf. notes 6.2 et 6.3) ; pour le provisionnement des avantages au personnel, la société retient les hypothèses statistiques et financières pertinentes au moment où les calculs actuariels sont effectués ;
- L'appréciation de la juste valeur des immeubles de placement a été effectuée par un expert indépendant ;
- Le taux d'impôt annuel appliqué au résultat du premier semestre ;
- La juste valeur des instruments financiers qui ne sont pas négociés sur un marché actif (tels que les dérivés négociés de gré à gré) a été communiquée par l'établissement émetteur. La mesure des instruments dérivés est réalisée à partir de données dérivées de prix observables directement sur des marchés actifs et liquides (second niveau de la hiérarchie des justes valeurs).

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le groupe Bassac révisé ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour, et ce dans un contexte particulièrement volatile du fait notamment de la guerre en Ukraine, les suites de la crise sanitaire, l'inflation, la remontée des taux d'intérêt. Compte tenu de la volatilité et de l'incertitude relative à l'évolution des marchés immobiliers, il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

1.2 Principes comptables

Les principes comptables sont identiques au 31 décembre 2022. La charge d'impôt sur le résultat est comptabilisée au titre de cette clôture semestrielle sur la base de la meilleure estimation du taux d'impôt annuel moyen pondéré attendu pour la totalité de la période annuelle.

1.3 Comparabilité des comptes

1.3.1 Regroupement de secteurs opérationnels

A partir du 1er janvier 2023, à la suite des prises de contrôle de Marignan puis de Maisons Baijot, le Groupe a fait le choix de regrouper des segments opérationnels afin de faciliter la lecture des comptes et tenir compte des spécificités des modèles d'affaires. Les informations comparatives au 30 juin 2022 et au 31 décembre 2022 ont été retraitées.

2 Évènements significatifs et variations de périmètre

2.1 Évènements significatifs au 30 juin 2023

- **Augmentation de capital d'un montant total de 3 millions d'euros :**

Bassac annonce avoir décidé une augmentation de capital d'un montant total de 2 985 878 millions d'euros (dont 59 385 euros de nominal et 2 926 493 euros de prime d'émission) avec suppression du droit préférentiel de souscription dans le cadre d'une offre réservée à un cercle restreint d'investisseurs au sens de l'article L. 411-2, 1° du Code de commerce conformément à la 15ème résolution approuvée par l'assemblée générale des actionnaires du 13 mai 2022 et à la décision du conseil d'administration du 21 avril 2023 (l'« Augmentation de Capital »).

L'Augmentation de Capital sera réalisée par émission de 59 385 actions nouvelles de 1 euro de nominal au prix unitaire de 50,28 euros (dont 49,28 euros de prime d'émission), correspondant la moyenne pondérée des trois séances précédant le 21 avril 2023, sans décote, représentant environ 0,37 % du capital social.

- **Activité :**

Au premier semestre 2023, le chiffre d'affaires consolidé de Bassac s'élève à 571 millions d'euros en diminution de de 1,4%.

Le chiffre d'affaires dégagé par le périmètre **Promotion immobilière France** est en baisse de 2,7%.

Le chiffre d'affaires de l'activité **Promotion immobilière Etranger**, est en progression de 6,7% grâce à la contribution nouvelle au premier semestre 2023 de Maisons Baijot.

Le chiffre d'affaires des **Autres** activités est en baisse de 3%, provenant essentiellement de la diminution des livraisons de garages, et des ventes, de **Zapf**.

- **Environnement macroéconomique et incertitudes actuelles :**

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

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

2.2 Périmètre de consolidation

Au cours du 1^{er} semestre 2023, les principales variations de périmètre ont été les suivantes :

- La création d'une société consolidée par intégration globale ;
- La liquidation avec dissolution de 2 sociétés consolidées par mise en équivalence.

3 Informations sectorielles

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

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

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

Les secteurs par activité sont les suivants :

- **Promotion immobilière France** : activités de promotion immobilière en France, menées par Les Nouveaux Constructeurs et Marignan ;
Promotion Etranger : activités de promotion immobilière de Concept Bau en Allemagne et Premier España en Espagne, ainsi que les activités de construction de maisons individuelles et de promotion immobilière de Maisons Baijot en Belgique ;
- **Autres** : activités de construction de garages de ZAPF en Allemagne ; de Kwerk, opérateur de bureaux d'exception ; et de la foncière CFH (Main Street).

3.1 Au 30 juin 2023

<i>En milliers d'euros</i>	Promotion immobilière France (1)	Promotion immobilière Etranger (2)	Autres (3)	Total
Compte de résultat	30.06.2023			
Total du chiffre d'affaires	438 828	84 908	46 854	570 590
Total du chiffre d'affaires par secteur	438 828	84 908	46 854	570 590
Ventes interactivités éliminées (groupe)	-	-	-	-
Total du coût des ventes	(347 798)	(54 910)	(29 062)	(431 770)
Marge brute	91 030	29 998	17 792	138 820
% Marge brute / Chiffre d'affaires	20,7%	35,3%	38,0%	24,3%
Résultat opérationnel courant	41 683	3 249	3 617	48 549
% résultat opérationnel courant / CA	9,5%	3,8%	7,7%	8,5%
Autres charges et produits opérationnels non courants	-	-	-	-
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	4 709	(162)	1 477	6 024
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence	46 392	3 087	5 094	54 573
Etat de situation financière consolidée	30.06.2023			
Actifs sectoriels	1 064 814	783 500	363 317	2 211 630
<i>dont stocks et en-cours</i>	<i>640 776</i>	<i>422 557</i>	<i>16 996</i>	<i>1 080 329</i>
Passifs sectoriels	743 158	576 047	131 528	1 450 733
<i>dont dettes financières</i>	<i>272 899</i>	<i>403 965</i>	<i>63 651</i>	<i>740 515</i>
Flux de trésorerie consolidés	30.06.2023			
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(11 626)	(13 718)	(1 884)	(27 228)
Investissements corporels et incorporels	183	50	1 037	1 270
Cessions d'actifs corporels et incorporels	-	-	-	-

- (1) Le résultat opérationnel courant est affecté par l'amortissement des relations clientèle Marignan : (8,3)m€ en résultat opérationnel courant, (3,0)m€ en quote-part dans les résultats des entreprises associés, soit un total de (11,3)m€.
- (2) Le résultat opérationnel courant est affecté par la reprise de la réévaluation de stocks de Maisons Baijot pour (6,1)m€ en coût des ventes et par l'amortissement des relations clientèle Maisons Baijot : (13,3)m€ en résultat opérationnel courant.
- (3) Le segment « Autres » regroupe la holding Bassac, la Pologne et les activités hors promotion immobilière.

3.2 Au 30 juin 2022 et au 31 décembre 2022

<i>En milliers d'euros</i>	Promotion immobilière France (1)	Promotion immobilière Etranger	Autres (2)	Total
Compte de résultat	30.06.2022			
Total du chiffre d'affaires	451 018	79 614	48 295	578 927
Total du chiffre d'affaires par secteur	451 018	79 614	48 295	578 927
Ventes interactivités éliminées (groupe)	-	-	-	-
Total du coût des ventes	(367 072)	(52 323)	(28 598)	(447 993)
Marge brute	83 946	27 291	19 697	130 934
% Marge brute / Chiffre d'affaires	18,6%	34,3%	40,8%	22,6%
Résultat opérationnel courant	25 751	22 131	3 281	51 163
% résultat opérationnel courant / CA	5,7%	27,8%	6,8%	8,8%
Autres charges et produits opérationnels non courants	-	-	-	-
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	3 718	2 681	(988)	5 411
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence	29 469	24 812	2 293	56 574
Etat de situation financière consolidée	31.12.2022			
Actifs sectoriels	1 061 227	747 803	309 229	2 118 260
<i>dont stocks et en-cours</i>	<i>593 097</i>	<i>375 072</i>	<i>14 104</i>	<i>982 273</i>
Passifs sectoriels	709 120	525 923	125 514	1 360 557
<i>dont dettes financières</i>	<i>278 444</i>	<i>371 834</i>	<i>57 947</i>	<i>708 225</i>
Flux de trésorerie consolidés	30.06.2022			
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(16 174)	(2 046)	(109)	(18 329)
Investissements corporels et incorporels	118	416	2	536
Cessions d'actifs corporels et incorporels	-	(104)	-	(104)

- (1) Le résultat opérationnel courant est affecté par l'amortissement des relations clientèle Marignan : (13,3)m€ en résultat opérationnel courant, (3,5)m€ en quote-part dans les résultats des entreprises associés, soit un total de (16,8)m€.
- (2) Le segment « Autres » regroupe la holding Bassac, la Pologne et les activités hors promotion immobilière.

4 Note d'information sur le compte de résultat

4.1 Résultat opérationnel

4.1.1 Charges de personnel

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2023	30.06.2022
Rémunération du personnel	(37 876)	(35 441)
Charges sociales	(12 553)	(12 517)
Total charges de personnel (1)	(50 429)	(47 958)

(1) Au 30 juin 2023, ce poste inclut notamment (1,4)m€ de charges de personnel liées à l'entité Maisons Baijot, acquise au 30 septembre 2022.

4.1.2 Autres charges et produits opérationnels courants

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2023	30.06.2022
Locations et charges locatives (1)	(2 624)	(1 390)
Services extérieurs et honoraires externes	(28 806)	(25 986)
Honoraires internes stockés (techniques et commerciaux)	16 910	16 924
Plus ou moins-values sur cessions d'immobilisation	1 130	107
Autres produits et autres charges	675	(1 590)
Total autres charges et produits opérationnels courants	(12 715)	(11 935)

(1) Ce poste inclut principalement les loyers non retraités au titre des exemptions pour faible valeur à hauteur de (0,8) m€ au 30 juin 2023 et (0,7) m€ au 30 juin 2022.

Au 30 juin 2023, ce poste inclut notamment (2,1)m€ d'autres charges et produits opérationnels courants liés à l'entité Maisons Baijot, acquise au 30 septembre 2022.

4.2 Résultat financier

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2023	30.06.2022
Charges d'intérêts sur emprunts et sur lignes de crédit (1)	(12 378)	(3 992)
Coût de l'endettement brut	(12 378)	(3 992)
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie (2)	2 217	5
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	2 217	5
Coût de l'endettement net	(10 161)	(3 987)
Autres charges financières	(1 990)	(896)
Autres produits financiers	880	349
Juste valeur des instruments financiers	(43)	-
Autres produits et charges financiers	(1 153)	(547)
Résultat financier	(11 314)	(4 534)

(1) Dont (0,3) m€ de charges d'intérêts relatives aux dettes de loyers ;

(2) Dont 1,9 m€ de d'intérêts sur comptes bancaires rémunérés à taux variable.

Le coût de l'endettement financier brut s'élève à 12,4 m€ au 1^{er} semestre 2023 contre 4,0 m€ au 1^{er} semestre 2022, soit une augmentation de 8,4 m€.

L'encours d'endettement brut moyen est de 594 m€ au 1^{er} semestre 2023, contre 390 m€ au 1^{er} semestre 2022, en augmentation de 52%. Cette augmentation est liée notamment à l'acquisition de la société Maisons Bajot le 30 septembre 2022.

Sur cette base, les intérêts d'emprunts et agios, exprimés en base annuelle, s'élèvent à 4,5% au 1^{er} semestre 2023, contre 2,8% au 1^{er} semestre 2022 (après prise en compte des intérêts activés selon IAS 23).

En Espagne, un montant de frais financiers a été activé pour 1,3 m€ au 30 juin 2023, contre 1,4 m€ au 30 juin 2022.

4.3 Impôts

Au 30 juin 2023, la charge d'impôt a été estimée sur la base du taux d'impôt annuel moyen prévisionnel de l'exercice 2023 soit 28,2% (yc CVAE).

4.4 Résultat par action

4.4.1 Instruments dilutifs

Au 30 juin 2023, le nombre de titres pouvant donner accès au capital est le suivant :

	Nombre de titres	Ouvrant droit à nombre de titres
Actions	16 390 099	16 390 099
Actions propres	-	-
Actions gratuites	-	-
TOTAL	16 390 099	16 390 099

4.4.2 Résultat net par action

	30.06.2023	30.06.2022
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	29 591	38 154
Nombre moyen d'actions sur la période	16 390 099	16 043 155
<i>Impact des actions propres</i>	-	-
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	16 390 099	16 043 155
Résultat net par action (en euros)	1,81	2,38

Le résultat de base par action est obtenu en divisant le résultat part du Groupe par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de la période.

4.4.3 Résultat net par action – dilué

	30.06.2023	30.06.2022
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	29 591	38 154
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	16 390 099	16 043 155
Nombre moyen d'actions en circulation après effets de dilution	16 390 099	16 043 155
Résultat net par action dilué (en euros)	1,81	2,38

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

5.1 Goodwill

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2023			31.12.2022		
	Valeurs brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes	Valeurs brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes
Promotion Etranger	67 008	-	67 008	67 008	-	67 008
Total Goodwill	67 008	-	67 008	67 008	-	67 008

L'intégralité du goodwill de Promotion Etranger est affectée à Maisons Baijot.

5.2 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont constituées essentiellement de relations clientèle qui ont été reconnues lors des prises de contrôle de Maisons Baijot en 2022 et Bayard Holding en 2021.

<i>en milliers d'euros</i>	Concessions, brevets & droits similaires	Relations clientèle	Autres immobilisations incorporelles	TOTAL
31.12.2022	248	94 486	15	94 749
Augmentations - en valeur brute	-	-	1	1
Diminutions	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et provisions	(95)	(21 602)	(7)	(21 704)
Effets de change	-	-	-	-
Virement de poste à poste	-	-	-	-
Variations de périmètre	-	-	-	-
30.06.2023	153	72 884	9	73 046
<i>dont :</i>				
<i>Valeurs brutes</i>	<i>4 820</i>	<i>140 598</i>	<i>1 503</i>	<i>146 921</i>
<i>Amortissements</i>	<i>(4 667)</i>	<i>(67 714)</i>	<i>(1 494)</i>	<i>(73 875)</i>

5.3 Droits d'utilisation des actifs loués

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

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022	Augmentations	Diminutions	Virement de poste à poste	Modification de contrat	30.06.2023
Valeurs brutes	36 252	15 285	(8 630)	-	5 615	48 522
Amortissements	(25 360)	(3 382)	8 630	-	22	(20 090)
Total valeurs nettes	10 892	11 903	-	-	5 637	28 432

La colonne « Augmentations » correspond notamment aux droits d'utilisation des futurs sites administratifs des entités Marignan et LNC, actuellement en cours de construction et respectivement mises à disposition au 4^{ème} trimestre 2024 et 3^{ème} trimestre 2025.

5.4 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont constituées principalement des sites et du matériel de production de ZAPF nécessaire à l'activité de préfabrication industrielle de garages.

Les investissements sont détaillés par secteur opérationnel dans la note 3 Informations sectorielles.

<i>en milliers d'euros</i>	Terrains	Constructions	Autres immobilisations corporelles	TOTAL
31.12.2022	5 880	14 294	10 214	30 388
Augmentations - en valeur brute	-	39	1 228	1 267
Diminutions	-	-	1 005	1 005
Dotations aux amortissements et provisions	-	(363)	(1 809)	(2 172)
Effets de change	-	-	-	-
Virement de poste à poste	1	(75)	3	(71)
Variations de périmètre	(1)	-	1	-
30.06.2023	5 880	13 895	10 642	30 417
<i>dont :</i>				
Valeurs brutes	5 880	22 698	68 902	97 480
Amortissements	-	(8 803)	(58 260)	(67 063)

5.5 Immeubles de placement

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

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022	Augmentations	Diminutions	Variation de Juste Valeur	Virement de poste à poste	30.06.2023
Immeubles de placement	41 043	-	-	1 105	7 989	50 136
Immeubles de placement - en développement	16 319	3 635	-	953	(7 989)	12 919
Total Immeubles de placement	57 362	3 635	-	2 058	-	63 055

5.6 Titres mis en équivalence

En application des normes IFRS 10, 11 et 12, sont comptabilisés dans le poste Titres mis en équivalence les participations des co-entreprises du groupe Bassac ainsi que les entreprises associées. Sont définis :

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

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022	Distribution	Résultat	Capital souscrit	Autres variations	30.06.2023
Titres mis en équivalence (1)	110 707	(8 745)	6 024	-	(3 413)	104 573
(1) Dont :						
Promotion immobilière France	24 987	(8 693)	4 709	-	(1 947)	19 057
Promotion immobilière Etranger	81 934	-	(162)	-	11	81 783
Autres	3 787	(53)	1 477	-	(1 477)	3 734

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

Les titres mis en équivalence du segment Promotion immobilière Etranger correspond notamment à l'avance consentie et capitalisée en 2022 par Concept Bau Feldmoching à la société WP Lerchenauer Feld (société de co-promotion, consolidée selon la méthode de la mise en équivalence) pour l'achat du terrain d'assiette de sa future opération à hauteur de 71,6 m€.

5.7 Autres actifs financiers courants et non courants

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2023	Part courante	Part non courante	31.12.2022	Part courante	Part non courante
Comptes courants co-promotions et SCI (1)	90 392	90 392	-	80 673	80 673	-
Créances rattachées à des participations (2)	48 154	48 154	-	47 536	47 536	-
Prêts	1 399	-	1 399	1 425	-	1 425
Dépôts et cautionnements versés	4 481	1 599	2 882	3 089	493	2 596
Titres disponibles mis à la vente	185	-	185	185	-	185
Autres immobilisations financières	115	115	-	60	60	-
Total autres actifs financiers	144 726	140 260	4 466	132 968	128 762	4 206
(1) Dont co-entreprises	85 594	85 594	-	74 674	74 674	-

(2) La société Bassac a réalisé des avances de trésorerie à sa holding Premier Investissement pour un montant total de 46m€ (cf note 7.4.1).

5.8 Stocks et en cours

5.8.1 Analyse des stocks et en cours

Les stocks et en-cours de production correspondent essentiellement aux programmes immobiliers en cours de réalisation.

<i>en milliers d'euros</i>	Réserves foncières (1)	Promotions & maisons individuelles	Valeurs brutes	Pertes de valeur (2)	Valeurs nettes
30.06.2023					
Promotion immobilière France	14 345	636 368	650 713	(9 937)	640 776
Promotion immobilière Etranger	28 347	394 528	422 875	(318)	422 557
Autres	4 754	14 497	19 251	(2 255)	16 996
Total	47 446	1 045 393	1 092 839	(12 510)	1 080 329
31.12.2022 retraité (*)					
Promotion immobilière France	15 720	587 609	603 329	(10 232)	593 097
Promotion immobilière Etranger	34 487	340 903	375 390	(318)	375 072
Autres	4 608	11 689	16 297	(2 193)	14 104
Total	54 815	940 201	995 016	(12 743)	982 273

(*) retraité de la distinction des réserves foncières de Marignan à hauteur de 8,7m€ au 31 décembre 2022

(1) Dont la revalorisation des stocks de Maisons Baijot pour 27,7m€ au 30 juin 2023 et 33,8m€ au 31 décembre 2022 ;

(2) Dont pertes de valeurs sur réserves foncières, à l'étranger, à hauteur de 2,5 m€ au 30 juin 2023.

Sur le premier semestre 2023, 1,3 m€ de frais financiers ont été stockés en Espagne contre 1,4 m€ au premier semestre 2022. En parallèle, la marge brute a été impactée par le déstockage de frais financiers antérieurs (0,4) m€ au 30 juin 2023 contre (1,2) m€ au 30 juin 2022.

5.8.2 Pertes de valeur sur les stocks

Le détail des mouvements affectant le montant des pertes de valeur sur les stocks est le suivant :

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2023	31.12.2022
Solde à l'ouverture	(12 743)	(10 742)
Dotations de l'exercice	(503)	(2 342)
Reprises de l'exercice	-	305
Virements de poste à poste	798	-
Effets de change	(62)	36
Solde à la clôture	(12 510)	(12 743)

Au 30 juin 2023, les dotations et reprises sur les dépréciations de stocks ont été comptabilisées principalement en France (idem au 31 décembre 2022).

5.9 Créances clients et autres débiteurs

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2023			31.12.2022		
	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes
Créances clients - France	60 564	(1 076)	59 488	94 434	(1 055)	93 379
Créances clients - Etranger	159 572	-	159 572	82 769	-	82 769
Total Créances clients et autres débiteurs	220 136	(1 076)	219 060	177 203	(1 055)	176 148

Les prestations ayant fait l'objet d'un acte de vente mais non encore reconnues en chiffre d'affaires à l'avancement s'élèvent au 30 juin 2023 à 1.041 m€ contre 1.103 m€ au 31 décembre 2022.

5.9.1 Pertes de valeur sur les créances clients

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

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2023	31.12.2022
Solde à l'ouverture	(1 055)	(673)
Dotations de l'exercice	(21)	(437)
Reprises de l'exercice	-	55
Variations de périmètre	-	-
Solde à la clôture	(1 076)	(1 055)

5.10 Autres actifs courants

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2023		Valeurs Nettes	31.12.2022		Valeurs Nettes
	Valeurs Brutes	Pertes de valeur		Valeurs Brutes	Pertes de valeur	
Fournisseurs : avances et acomptes versés	5 746	-	5 746	4 692	-	4 692
Charges constatées d'avance	352	-	352	1 661	-	1 661
Créances fiscales	34 477	-	34 477	37 689	-	37 689
Autres créances	3 163	(139)	3 024	7 278	(139)	7 139
Total autres actifs courants	43 738	(139)	43 599	51 320	(139)	51 181

5.11 Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2023	31.12.2022
Investissements court terme	-	-
Équivalents de trésorerie (a)	-	-
Disponibilités (b)	348 625	383 749
Trésorerie et équivalents de trésorerie (a)+(b)	348 625	383 749

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

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

En fin de programme, les soldes de trésorerie qui représentent alors les fonds propres investis et la marge dégagée redeviennent librement rapatriables.

Ces soldes s'élèvent à 119,4m€ au 30 juin 2023, sous forme de disponibilités ; ils s'élevaient à 118,4 m€ au 31 décembre 2022.

Il existe des conventions de trésorerie dans le groupe Bassac entre la société mère et ses filles détenues à plus de 50%.

Il est rappelé que la trésorerie de clôture indiquée dans le tableau de flux de trésorerie est un montant de trésorerie net des soldes bancaires créditeurs.

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

6.1 Éléments relatifs aux capitaux propres

6.1.1 Capital et nombre d'actions en circulation

Le capital de la société Bassac est composé de 16 390 099 actions d'une valeur nominale de 1 euro au 30 juin 2023 contre 16 043 155 actions d'une valeur nominale de 1 euro au 30 décembre 2022.

6.1.2 Dividendes

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2023	31.12.2022
Dividendes versés en actions	13 795	-
Dividendes versés en numéraire	26 461	40 109
Total	40 256	40 109

6.1.3 Gestion du capital

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

6.1.4 Plan d'investissement en actions et assimilés

Plan du 23 juin 2023

Le Groupe a mis en place le 23 juin 2023 un programme d'association pour deux managers au travers de l'attribution gratuite d'actions de préférence (ADP) pouvant à terme donner accès au capital de la Société. Les droits financiers attachés aux ADP dépendent de certains critères de performance de la Société sur la période couvrant les exercices 2023-2025, sous réserve des conditions de présence des bénéficiaires. Les termes et conditions des droits financiers des ADP sont décrits dans la 13ème résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 12 mai 2023 disponible sur le site internet de la Société, ainsi que dans l'article 10 des statuts de la Société tel qu'amendé suite à l'AG précitée. L'attribution des actions a été définitive aux termes d'une période d'un an, soit le 23 juin 2024.

6.2 Provisions

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022	Dotations	Reprises consommées	Reprises excédentaires ou devenues sans objet	Autres mouvements	30.06.2023
Provisions pour risques	42 206	1 051	(669)	(681)	(1 574)	40 333
Garanties	6 072	340	(176)	(55)	-	6 181
Litiges clients	7 308	560	(5)	(100)	-	7 763
Litiges fournisseurs	550	5	(15)	-	-	540
Pertes dans les entreprises associées	19 759	-	-	-	(1 953)	17 806
Litiges autres	8 517	146	(473)	(526)	379	8 043
Provisions pour charges	4 051	647	(1 628)	-	86	3 156
Service clients	1 351	-	(129)	-	-	1 222
Restructuration	277	289	(30)	-	-	536
Autres charges	2 423	358	(1 469)	-	86	1 398
Total	46 257	1 698	(2 297)	(681)	(1 488)	43 489
dont:						
<i>Promotion immobilière France</i>	<i>19 456</i>	<i>265</i>	<i>(1 273)</i>	<i>(624)</i>	<i>(1 213)</i>	<i>16 611</i>
<i>Promotion immobilière Etranger</i>	<i>6 440</i>	<i>748</i>	<i>(318)</i>	<i>-</i>	<i>86</i>	<i>6 956</i>
<i>Autres</i>	<i>20 361</i>	<i>685</i>	<i>(706)</i>	<i>(57)</i>	<i>(361)</i>	<i>19 922</i>

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

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

6.3 Engagements envers le personnel

Les pays concernés sont la France et l'Allemagne. Il n'y a pas d'engagement sur les retraites en Espagne et en Belgique.

Le groupe Bassac comptabilise des engagements long terme au titre des médailles du travail et jubilés. Le groupe Bassac n'a pas de couverture financière (actifs financiers) sur les engagements retraite.

Les taux d'actualisation sont déterminés par référence au taux de rendement des obligations émises par les entreprises de notation AA (taux Iboxx 10 ans) de même maturité que les engagements.

6.3.1 Au 30 juin 2023

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

	Promotion immobilière France	Promotion immobilière Etranger	Autres
Taux d'actualisation	3,70%	3,20%	3,90%
Table de mortalité	INSEE F 2016 - 2018	Heubeck-Richttafel 2018 G	Heubeck-Richttafel 2018 G
Départs à la retraite	A l'initiative des salariés	RVAGAnpg 2007	RVAGAnpg 2007
Age de départ à la retraite	65 ans	63 ans	63 ans
Taux de projection des salaires	Entre 4,5% et 2% jusqu'à 60 ans et plus	2,50%	2,00%
Taux de charges sociales	45,00%	20,00%	20,00%
Turn over	Entre 11% et 1% jusqu'à 54 ans puis 0%	n.a.	n.a.

Les engagements sur les retraites varient de la manière suivante :

<i>en milliers d'euros</i>	Promotion immobilière France	Promotion immobilière Etranger	Autres	Total
Solde à l'ouverture	2 311	1 155	553	4 019
Coûts des services rendus au cours de l'exercice	157	(20)	1	138
Coût financier de l'exercice	38	20	-	58
Prestations versées	(182)	-	-	(182)
Pertes (gains) actuariels générés au cours de l'exercice au titre de l'obligation	47	-	-	47
Solde à la clôture	2 371	1 155	554	4 080

6.3.2 Au 30 juin 2022

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

	Promotion immobilière France	Promotion immobilière Etranger	Autres
Taux d'actualisation	2,80%	0,50%	1,30%
Table de mortalité	INSEE F 2011 - 2013	Heubeck-Richttafeln 2018 G	Heubeck-Richttafeln 2018 G
Départs à la retraite	A l'initiative des salariés	RVAGAnpg 2007	RVAGAnpg 2007
Age de départ à la retraite	65 ans	63 ans	63 ans
Taux de projection des salaires	Entre 4% et 1,5% jusqu'à 60 ans et plus	2,50%	2,00%
Taux de charges sociales	42,60%	20,00%	20,00%
Turn over	Entre 11% et 1% jusqu'à 54 ans puis 0%	n.a.	n.a.

Les engagements sur les retraites varient de la manière suivante :

<i>n milliers d'euros</i>	Promotion immobilière France	Promotion immobilière Etranger	Autres	Total
olde à l'ouverture	2 651	1 514	571	4 736
Coûts des services rendus au cours de l'exercice	337	-	-	336
Coût financier de l'exercice	12	-	-	12
Prestations versées	(9)	-	(24)	(33)
Pertes (gains) actuariels générés au cours de l'exercice au titre de l'obligation	(504)	-	-	(504)
olde à la clôture	2 487	1 514	547	4 548

6.4 Dettes financières et obligations locatives

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

en milliers d'euros	30.06.2023			31.12.2022		
	Non courant	Courant	Total	Non courant	Courant	Total
Emprunts bancaires (1)	258 840	349 630	608 470	268 208	329 948	598 156
Autres emprunts et dettes assimilées	21 019	3 698	24 717	21 028	3 014	24 042
Options de vente accordées aux minoritaires (2)	77 989	-	77 989	74 389	-	74 389
Dettes de loyers	23 590	5 612	29 202	6 684	4 909	11 593
Instruments financiers	138	-	138	46	-	46
Total Endettement brut	381 575	358 940	740 516	370 355	337 871	708 226

(1) Les caractéristiques des principaux crédits bancaires sont détaillées ci-dessous :

	Date d'échéance finale	Montant maximum	Intérêts	Capital restant dû au 30.06.2023	Remboursement
Crédit souscrit par LNC le 17 janvier 2022					
Tranche A	31/07/2026	175 m€	Euribor (flooré à zéro) + 170bps	155 m€	mobilisable sous forme d'avances en mode « revolving »
Crédit souscrit par Marignan le 26 juillet 2022					
Tranche A	26/07/2027	58,5 m€	Euribor (flooré à zéro) + 175bps	52,7 m€	amortissements linéaires sur 5 ans
Tranche B	26/07/2028	31,5 m€	Euribor (flooré à zéro) + 200bps	31,5 m€	remboursables in fine
Tranche C	26/07/2027	70 m€	Euribor (flooré à zéro) + 170bps	néant	mobilisable sous forme d'avances en mode « revolving »
Crédit souscrit par Zapf le 21 juin 2022					
Tranche A	20/06/2028	10m€	Euribor (flooré à zéro) + 200bps	8,3 m€	amortissements linéaires sur 6 ans
Tranche B	20/06/2028	10m€	Euribor (flooré à zéro) + 200bps	néant	mobilisable sous forme d'avances en mode « revolving »
Tranche C	20/06/2029	25m€	Euribor (flooré à zéro) + 380bps	20 m€	mobilisable sous forme d'émissions obligataires
Crédit souscrit par Jacques le 21 octobre 2022					
Tranche A	21/10/2026	38,5m€	Euribor (flooré à zéro) + 225bps	38,5m€	amortissements linéaires sur 4 ans
Tranche B	21/06/2027	16,5m€	Euribor (flooré à zéro) + 225bps	16,5m€	remboursable in fine

Les autres crédits d'opération spécifiques concernent les opérations en copromotion en France, ainsi que les opérations de promotion immobilière réalisées par les filiales allemande et espagnole. Compte tenu du grand nombre de programmes, il n'est pas possible de fournir le détail des modalités de toutes ces lignes de crédit.

(2) Ce poste est composé de l'engagement de rachat de Maisons Baijot pour 78,0 m€ au 30 juin 2023 et 74,4 m€ au 31 décembre 2022. L'échéancier des dettes relatives aux options de vente accordées aux minoritaires est fonction de la date probable d'exécution des obligations contractuelles.

6.4.2 Variation de l'endettement brut

Au 30 juin 2023

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022	Flux de trésorerie	Désactua- lisation	Variation des justes valeurs	Modification de contrat	Autres variations	30.06.2023
Emprunts bancaires	598 156	9 970	-	-	-	344	608 470
Autres emprunts et dettes assimilées	24 042	(737)	283	-	-	1 129	24 717
Options de vente accordées aux minoritaires	74 389	-	3 600	-	-	-	77 989
Dettes de loyers	11 593	(3 296)	-	-	5 615	15 290	29 202
Instruments financiers	46	-	-	92	-	-	138
Total Endettement brut	708 226	5 937	3 883	92	5 615	16 763	740 516

Au 31 décembre 2022

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021	Flux de trésorerie	Variation de périmètre	Variation des justes valeurs	Modification de contrat	Autres variations	31.12.2022
Emprunts bancaires	330 890	264 938	3 000	-	-	(672)	598 156
Autres emprunts et dettes assimilées	8 109	(3 637)	16 621	-	-	2 949	24 042
Options de vente accordées aux minoritaires	-	-	72 623	-	-	1 766	74 389
Dettes de loyers	19 867	(6 526)	-	-	(2 837)	1 089	11 593
Instruments financiers	104	-	-	(58)	-	-	46
Total Endettement brut	358 970	254 775	92 244	(58)	(2 837)	5 132	708 226

La colonne « Variation de périmètre » correspond à la prise de contrôle de l'entité Maisons Baijot.

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

Au 30 juin 2023

<i>en milliers d'euros</i>	Non courant	> 1an et ≤ 3ans	> 3ans et ≤ 5ans	> 5 ans
Emprunts bancaires	258 840	130 184	52 135	76 521
Autres emprunts et dettes assimilées	21 019	19 582	360	1 076
Options de vente accordées aux minoritaires	77 989	77 989	-	-
Dettes de loyers	23 590	10 237	6 484	6 869
Instruments financiers	138	138	-	-
Total Endettement brut	381 575	238 130	58 979	84 466

Au 31 décembre 2022

<i>en milliers d'euros</i>	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

6.4.4 Utilisation des lignes de crédit bancaires

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2023	31.12.2022	Échéance crédits
Crédits corporate	390 000	390 000	(1)
Crédits sur opérations de promotion	579 934	494 140	(2)
Total lignes de crédit autorisées	969 934	884 140	
Montant utilisé - emprunts bancaires	608 470	598 156	

(1) Outre les caractéristiques visées au point 6.4.1 ci-dessus, les ratios financiers des crédits *corporate* dont disposent les filiales de Bassac sont respectés au 30 juin 2023.

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

- Devise : Euro
- Durée : durée prévisionnelle du programme
- La totalité de la dette est contractée à taux variable.
- Indicateurs opérationnels satisfaisants à la mise en place du crédit (permis de construire purgé, pré-commercialisation suffisante, maîtrise des coûts de construction)
- Garanties généralement mises en place :
- Garantie de non cession de parts de SCI
- Promesse d'affectation hypothécaire ou affectation hypothécaire
- Nantissement des créances
- Garantie financière d'achèvement émise en faveur des acquéreurs (en France).

6.5 Autres passifs courants

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2023	31.12.2022
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	64	66
Dettes sociales	19 253	26 793
Dettes fiscales	37 917	32 588
Passifs sur contrats (1)	97 931	95 880
Autres dettes d'exploitation	33 562	22 879
Total autres passifs courants	188 727	178 206

(1) inclut notamment les acomptes reçus des clients de la promotion immobilière en Espagne (61 m€ au 30 juin 2023) et de l'activité de construction de garages de ZAPF en Allemagne (17m€ au 30 juin 2023).

6.6 Autres passifs financiers courants

Ils concernent des comptes courants créditeurs (sociétés de programme) pour un montant de 12,0 m€ au 30 juin 2023 contre 13,9 m€ au 31 décembre 2022.

6.7 Ventilation des actifs et passifs financiers par catégorie

Au 30 juin 2023

<i>En milliers d'euros</i>	Catégorie d'instruments				Hiérarchie des Justes Valeurs (1)			
	Prêts et créances	Juste valeur par résultat	Passifs au coût amorti	Valeur au bilan	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Juste valeur
Actifs								
Actifs non courants								
Actifs financiers non courants	4 466	-	-	4 466	-	4 466	-	4 466
Actifs courants								
Actifs financiers courants	140 260	-	-	140 260	-	140 260	-	140 260
Trésorerie et équivalents	348 625	-	-	348 625	348 625	-	-	348 625
Passifs								
Passifs non courants								
Dettes financières et obligations locatives non courantes	-	-	381 437	381 437	-	303 448	77 989	381 437
Instruments financiers	-	138	-	138	-	138	-	138
Passifs courants								
Dettes financières et obligations locatives courantes	-	-	358 940	358 940	837	358 103	-	358 940
Autres passifs financiers courants	-	-	11 972	11 972	-	11 972	-	11 972

(1) Niveau 1 : prix cotés sur un marché actif

Niveau 2 : évaluation basée sur des données observables sur le marché

Niveau 3 : évaluation basée sur des données non observables sur le marché

Au 31 décembre 2022

<i>En milliers d'euros</i>	Catégorie d'instruments				Hiérarchie des Justes Valeurs (1)			
	Prêts et créances	Juste valeur par résultat	Passifs au coût amorti	Valeur au bilan	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Juste valeur
Actifs								
Actifs non courants								
Actifs financiers non courants	4 206	-	-	4 206	-	4 206	-	4 206
Actifs courants								
Actifs financiers courants	128 762	-	-	128 762	-	128 762	-	128 762
Trésorerie et équivalents	383 749	-	-	383 749	383 749	-	-	383 749
Passifs								
Passifs non courants								
Dettes financières et obligations locatives non courantes	-	-	370 309	370 309	-	295 920	74 389	370 309
Instruments financiers	-	46	-	46	-	46	-	46
Passifs courants								
Dettes financières et obligations locatives courantes	-	-	337 871	337 871	688	337 183	-	337 871
Autres passifs financiers courants	-	-	14 060	14 060	-	14 060	-	14 060

(1) Niveau 1 : prix cotés sur un marché actif

Niveau 2 : évaluation basée sur des données observables sur le marché

Niveau 3 : évaluation basée sur des données non observables sur le marché

7 Informations complémentaires

7.1 Risques de marche

7.1.1 Risques de liquidité

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

Au 30 juin 2023, le Groupe dispose d'une trésorerie et équivalents de trésorerie s'élevant à 348,6 m€ (comme détaillé dans la note 5.11).

Depuis 2019, le Groupe finance principalement la réalisation de ses programmes de promotion immobilière en France au moyen d'un crédit corporate (cf. note 6.4), mobilisable selon un mécanisme « revolving ».

Pour les co-promotions et filiales étrangères, le Groupe finance ses programmes au moyen de crédits d'opérations dont les modalités sont adaptées à la nature de son activité.

Au 30 juin 2023, l'encours d'emprunt s'établit à 740,5 m€ et se répartit dans les différents pays où le Groupe est présent. L'endettement non courant de 381,6 m€ se situe principalement dans la fourchette de maturité 1 an - 3 ans.

Bassac confère quelques garanties aux partenaires financiers de ses filiales étrangères. Au 30 juin 2023, ce type de garantie a été accordé aux partenaires financiers de Premier España à hauteur de 3 m€.

Les conditions des crédits corporate dont disposent les filiales de Bassac sont décrites aux points 6.4.1/4 ci-avant. Au 30 juin 2023, l'ensemble des ratios financiers (covenants) et autres engagements applicables sont respectés.

Pour ce qui concerne les autres crédits bancaires, notamment les crédits d'opérations, les conventions de prêt imposent diverses obligations aux sociétés emprunteuses, relatives notamment aux conditions de déroulement de chaque opération financée. Ces conventions de prêt comportent des clauses d'exigibilité anticipée, détaillées au (2) du point 6.4.4 ci-avant, s'appliquant essentiellement en cas de non-respect par la société emprunteuse des engagements souscrits dans lesdites conventions et/ou en cas de cessions d'actifs ou de changement de contrôle.

7.1.2 Risque de taux

<i>en millions d'euros</i>	Notes	30.06.2023	31.12.2022
Emprunt supérieur à cinq ans		84,5	90,0
Emprunt de un à cinq ans		297,1	280,4
Emprunt à moins d'un an		358,9	337,9
Total dettes financières (a)	6.4.3	740,5	708,2
Conventions de trésorerie	7.4	(48,1)	(47,5)
Trésorerie de clôture actif	5.11	(348,6)	(383,7)
Total actifs financiers liquides (b)		(396,7)	(431,2)
Endettement net (a + b)		343,8	277,0

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

Au 30 juin 2023, le Groupe se trouve en situation d'endettement net de 343,8m€. De ce fait, sur la base de la dette nette à taux variable du Groupe au 30 juin 2023, une hausse de 1% des taux d'intérêts sur une année pleine aurait un impact sur le résultat annuel de l'ordre de 3,4 millions d'euros.

Au 30 juin 2023, Bassac détient des instruments de couverture dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de contrat	Date d'échéance	Notionnel (k€)	Taux de référence
SWAP	26/06/2030	1 018	ERIBO3
SWAP	15/10/2025	783	EUR3M
CAP	21/01/2026	19 250	EUR3M
CAP	21/01/2026	8 250	EUR3M
CAP	26/01/2028	12 075	EUR3M
CAP	31/03/2024	42 075	EUR3M
CAP	26/01/2028	24 150	ERIBO3

7.1.3 Risque de change

L'activité du Groupe en dehors de la zone euro est limitée à la Pologne, où elle n'est pas significative. Le Groupe n'est pas exposé de manière significative au risque de change.

7.1.4 Risque de crédit

Au 30 juin 2023, le Groupe détenait 60,6 m€ de créances clients, essentiellement liées à son activité principale de promotion immobilière (voir note 5.9). Compte tenu des modalités de vente de biens immobiliers, qui sont essentiellement réalisées par le truchement d'actes notariés, le Groupe estime le risque de défaut de paiement de la part de ses clients limité. En cas de non-paiement complet du prix d'un bien immobilier, le Groupe a la possibilité de faire constater la nullité de la vente et de recouvrer la propriété de l'actif vendu.

7.1.5 Risque sur actions

Le 2 juillet 2018, le Groupe avait confié la mise en œuvre d'un contrat de liquidité à la société de PORTZAMPARC – GROUPE BNP PARIBAS. Le contrat de liquidité a été arrêté au second semestre 2021.

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

7.2 Effectif

	30.06.2023	30.06.2022
Promotion immobilière France	531	553
Promotion immobilière Etranger (1)	184	68
Autres	462	477
Total	1 177	1 098

(1) En 2023, cette ligne comprend 120 personnes de l'entité Maisons Baijot, acquise en septembre 2022.

7.3 Engagements hors bilan

7.3.1 Engagements reçus

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2023	31.12.2022
Avals et garanties reçus	27 036	10 060
Total engagements reçus	27 036	10 060

7.3.2 Engagements donnés

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2023	31.12.2022
Avals et garanties donnés dans le cadre du financement ou du déroulement des opérations réalisées par les filiales de construction-vente (1)	18 898	72 524
Autres avals et garanties donnés (2)	51 839	60 615
Indemnités d'immobilisation (3)	45 741	44 795
Loyers non échus (4)	3 288	3 392
Engagements illimités en qualité d'associé de SNC (5)	15 121	15 121
Total engagements donnés	134 888	196 446

(1) Les avals et garanties donnés dans le cadre du financement des opérations réalisées par les filiales de construction-vente correspondent habituellement à des cautions ou sûretés au profit d'établissements bancaires qui financent les opérations immobilières, leur garantissant le remboursement des prêts en cas de défaillance des filiales du groupe emprunteuses (lorsqu'elles ne sont pas consolidées en intégration globale).

(2) Les autres avals et garanties correspondent à des contre-garanties d'établissements bancaires ayant délivré des cautions de paiement du dépôt de garantie dû au titre de baux, à des cautions fiscales, à des cautions émises en faveur de propriétaires fonciers ou d'aménageurs pour garantir l'exécution de certains travaux, et à la contre-garantie d'assureurs-crédits.

Ce poste inclut également un montant de 29 m€ au titre de contre-garanties consenties par Bassac en faveur des banques de sa filiale KWERK, soit au titre de crédits consentis à cette dernière, soit au titre de cautions émises en faveur des bailleurs des immeubles où sont installés ses centres.

(3) Les engagements souscrits au titre des indemnités d'immobilisation concernent des indemnités qui pourraient être dues au titre de promesses unilatérales de vente au cas où la société du groupe concernée ne voudrait pas acquérir le terrain alors même que les conditions suspensives seraient réalisées. En générale, les indemnités d'immobilisation représentent entre 5% et 10% du prix des terrains sous promesse. Le paiement de ces indemnités est, pendant la durée de la promesse de vente, garanti par la remise au vendeur du terrain d'une caution bancaire.

(4) Les loyers non échus correspondent aux contrats de location non retraités portant sur des actifs de faible valeur et/ou d'une durée inférieure à un an.

(5) Engagements illimités en qualité d'associé de SNC, ces montants correspondent au total des passifs externes comptabilisés dans les bilans des sociétés en nom collectif du groupe développant des opérations immobilières ; les associés de SNC étant indéfiniment et solidairement responsables des dettes.

7.3.3 Engagements réciproques

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2023	31.12.2022
Promesses de vente synallagmatiques	107 334	99 638
Total engagements réciproques	107 334	99 638

Pour assurer la maîtrise foncière des futures opérations de promotion, le groupe peut signer des promesses synallagmatiques avec les propriétaires de terrains. Dans ce type de promesse, le propriétaire s'engage à vendre son terrain et le groupe s'engage à l'acheter si les conditions suspensives sont levées. Le montant de l'engagement représente le prix des terrains sous promesses synallagmatiques, sans préjuger de la réalisation ou non des conditions suspensives.

7.3.4 Autres informations

Dans le cadre du financement des opérations réalisées par des filiales, tant en France qu'à l'étranger, Bassac ainsi que LNC peuvent être amenées à subordonner le remboursement de tout ou partie des créances en compte-courant ou des créances au titre de prêts qu'elles détiennent contre ces filiales, au remboursement préalable des créances des établissements financiers. De même, elles peuvent être amenées à fournir des lettres dites « de confort » aux termes desquelles elles confirment leur intention de conserver leur participation dans ces filiales et leur assurance que ces filiales seront en mesure de rembourser les crédits qu'elles auront souscrits, ainsi que de maintenir la convention de trésorerie conclue avec ces filiales.

Dans le cadre d'acquisition de terrains destinés au développement des opérations immobilières, le groupe peut être amené à convenir avec les vendeurs de terrains de compléments de prix dépendant de l'avènement de certaines conditions.

Dans le cadre des marchés qu'elles signent avec les entreprises de construction, les sociétés d'opération en France reçoivent les cautions bancaires garantissant le paiement d'un pourcentage contractuel du montant du marché affecté à la levée des réserves dont sont redevables les entreprises.

7.4 Parties liées

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

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2023	30.06.2022
Avantages à court terme	1 872	1 287
Avantages à court terme (Rémunération différée)	-	-
Avantages postérieurs à l'emploi	-	-
Avantages à long terme	-	-
Paiements en actions	-	-

7.4.1 Parties liées avec Premier Investissement (société mère)

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2023	31.12.2022
Convention de trésorerie (1)	(48 091)	(47 472)
Montant des transactions nettes (2)	18 787	31 495
Total	(29 304)	(15 977)

(1) cf note 5.7

(2) Dividendes versés à la société mère

La société Bassac est détenue par un concert formé de la société Premier Investissement, la société Magellan, et les membres de la famille d'Olivier Mitterrand, qui détient 83,5% au 30 juin 2023. La société Premier Investissement est contrôlée par Moïse Mitterrand.

Aucune autre entité n'exerce d'influence notable sur le Groupe

7.4.2 Parties liées avec autres dirigeants

Néant.

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

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	30.06.2023	31.12.2022
Créances associées	5.7	85 594	80 673
Dettes associées	6.6	(11 972)	(14 060)
Total		73 622	66 613

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

7.5 Évènements postérieurs à la clôture

Aucun.