



**RAPPORT
FINANCIER
ANNUEL**

2023

BASSAC

RAPPORT FINANCIER ANNUEL

TABLE DES MATIERES

1. ATTESTATION DU RESPONSABLE	3
2. STATUTS DE LA SOCIETE	4
3. COMPTES 2023	23
3.1 Comptes consolidés	23
3.2 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	101
3.3. Comptes sociaux.....	107
3.4. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels.....	126
4. GESTION DE LA SOCIETE ET DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE 2023.....	131
4.1. Rapport de gestion sur l'activité de la Société et la gestion du Groupe.....	131
4.2. Rapport de l'un des commissaires aux comptes, désigné organisme tiers indépendant, sur la déclaration consolidée de performance extra-financière figurant dans le rapport sur la gestion du groupe.....	214
4.3. Rapport sur le gouvernement d'entreprise relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2023	218
4.4. Rapport complémentaire du Conseil d'Administration en date du 31 décembre 2023 sur l'attribution gratuite d'actions de préférence de catégorie A.....	237
5. ASSEMBLEE GENERALE.....	264
5.1. Rapport sur les résolutions soumises à l'Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2024.....	264
6. TABLEAU RELATIF AUX HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SOCIETE	268
7. AUTRES RAPPORTS ET DOCUMENTS JURIDIQUES	269
7.1. Rapport spécial sur les stock-options et attribution gratuites d'actions	269
7.2. Rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	271
7.3. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les opérations affectant le capital.....	273

1. ATTESTATION DU RESPONSABLE

J'atteste qu'à ma connaissance, les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société Bassac (la « Société ») au 31 décembre 2023, et que le rapport de gestion ci-joint présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elle est confrontée.

Boulogne-Billancourt, le 7 mars 2024

Moïse Mitterrand

Président du Conseil d'Administration

2. STATUTS DE LA SOCIETE

BASSAC S.A.
Société Anonyme
Au capital de 16 390 099 euros
Siège social : 50 route de la Reine – 92100 Boulogne-Billancourt
722 032 778 R.C.S. Nanterre

Statuts mis à jour suite aux décisions du Président Directeur Général du 7 juin 2023.

STATUTS

ARTICLE 1. FORME

La société BASSAC SA (ci-après désignée la « **Société** ») est une société de droit français régie par les lois et règlements en vigueur ainsi que par les présents statuts.

Elle a été constituée sous forme de société anonyme à Conseil d'Administration le 20 avril 1972, puis elle a adopté la forme de société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance lors de l'Assemblée générale extraordinaire en date du 27 juin 2003. Lors de l'Assemblée générale extraordinaire en date du 15 mai 2020, la Société a adopté la forme de société anonyme à Conseil d'Administration.

ARTICLE 2. OBJET

La Société a pour objet, directement et indirectement, tant en France qu'à l'étranger :

- la souscription, l'acquisition, la détention, la gestion et la cession de tous titres de participations ou autres valeurs mobilières et toutes participations, dans toutes sociétés existantes ou à créer ainsi que toutes opérations relatives à toutes participations détenues par la Société, en ce compris, notamment la souscription, l'apport, la fusion, la cession, etc. ;

- la constitution et la direction d'un groupe de sociétés ;
- la participation, directement ou indirectement, à l'administration, à la constitution ou au contrôle de toute société ou entité, soit par prise de participation, directe ou indirecte, soit par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription, d'acquisition ou d'échange de valeurs mobilières, d'obligations, droits ou biens sociaux, de fusion, de société en participation, de groupement d'intérêt économique ou autrement ;
- l'octroi de cautions, avals et garanties notamment afin de faciliter le financement des filiales et plus généralement de toutes entités ou sociétés du groupe ;
- la fourniture de toutes prestations de services au profit tout organisme ou société dans lesquels la Société détient une participation directe ou indirecte et plus généralement de toute entité ou société du groupe ;
- à titre accessoire, la vente de tous biens immobiliers détenus par la Société ;

Et plus généralement, toutes opérations de quelque nature que ce soit pouvant se rattacher directement ou indirectement aux activités ci-dessus.

ARTICLE 3. DENOMINATION

La Société a pour dénomination : **BASSAC**

Les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, notamment les lettres, factures, annonces et publications diverses, doivent indiquer la dénomination sociale précédée ou suivie immédiatement lisiblement des mots "Société Anonyme " ou des initiales "S.A " et de l'énonciation du montant du capital social, ainsi que le lieu et le numéro d'immatriculation de la société au Registre du Commerce.

ARTICLE 4. SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé :

50 route de la Reine

92100 Boulogne-Billancourt

Il pourra être transféré en un autre lieu du même département ou d'un autre département limitrophe par décision du Conseil d'administration, sous réserve de la ratification de cette décision par la prochaine Assemblée Générale Ordinaire, et partout ailleurs, en vertu d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires.

ARTICLE 5. DUREE

La Société a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris le 8 juin 1972.

La durée de la société est fixée à 99 années, à dater de son immatriculation au Registre du Commerce.

ARTICLE 6. CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de 16 390 099 € (seize millions trois cent quatre-vingt-dix mille quatre-vingt-dix-neuf euros) divisé en 16 390 099 actions de valeur nominale de 1 € (un euro) chacune, toutes entièrement libérées.

Il est divisé en :

- 16 386 899 (seize millions trois cent quatre-vingt-six mille huit cent quatre-vingt-dix-neuf) actions ordinaires ;

- 3.200 (trois mille deux cents) actions de préférence dites « Actions de Préférence A ».

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

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

ARTICLE 7. MODIFICATIONS DU CAPITAL

7.1. Augmentation de capital

Le capital peut être augmenté par tous modes et de toutes manières autorisées par la Loi.

Il peut être créé des actions de préférence avec ou sans droit de vote, assorties de certains droits particuliers (dividende prioritaire à titre permanent ou non, droit au rachat prioritaire en cas de rachat par la société de ses propres actions) dans le respect des prescriptions légales et dans la limite de 25% du capital social. Les Actions de Préférence ne peuvent représenter plus de 10% du capital social ni donner accès par conversion à plus de 10% du capital social.

La création d'actions de préférence au profit d'actionnaires nommément désignés donne lieu à l'application de la procédure prévue en cas d'avantages particuliers.

La conversion des actions de préférence en actions ordinaires, ou en actions de préférence présentant des droits différents, le rachat ou le remboursement desdites actions à l'initiative de la société ou du porteur peut être opéré dans le respect des principes et conditions imposées par la loi.

Les actions nouvelles sont émises au pair ou avec prime.

Si l'augmentation du capital est réalisée par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, l'Assemblée Générale statue aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les Assemblées Générales Ordinaires.

L'Assemblée Générale peut déléguer au Conseil d'administration les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser l'augmentation du capital en une ou plusieurs fois, d'en fixer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification corrélative des statuts.

L'augmentation du capital avec ou sans droit préférentiel de souscription, doit être réalisée dans les délais prévus par la Loi.

Les actionnaires ont proportionnellement au montant de leurs actions un droit de préférence à la souscription.

L'Assemblée Générale peut décider d'instituer un délai de priorité aux lieu et place du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Lorsque les actions sont grevées d'un usufruit, le droit préférentiel de souscription qui leur est attaché appartient au nu-propiétaire.

Si les souscriptions, à quelque titre que ce soit, n'ont pas absorbé la totalité de l'augmentation de capital, le solde est réparti par le Conseil d'administration si l'Assemblée Générale Extraordinaire n'en a pas décidé autrement. Compte tenu de cette répartition, le Conseil d'administration peut, de plus, décider de limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions sous la double condition que celui-ci atteigne les trois quarts au moins de l'augmentation décidée et que cette faculté ait été prévue expressément lors de l'émission. A défaut, l'augmentation de capital n'est pas réalisée.

Le droit à l'attribution d'actions nouvelles, à la suite de l'incorporation au capital de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, appartient au nu-propiétaire, sous réserve des droits de l'usufruitier.

7.2. Réduction de capital-amortissement

La réduction du capital social est décidée ou autorisée par l'Assemblée Générale Extraordinaire. En aucun cas, elle ne peut porter atteinte à l'égalité des actionnaires.

Le capital peut être amorti conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

ARTICLE 8. FORME DES ACTIONS- TRANSMISSION

8.1. Les actions ordinaires entièrement libérées sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire, sous réserve des dispositions légales ou réglementaires en vigueur et des statuts de la Société. Les actions ordinaires nominatives peuvent être converties au porteur et réciproquement, sauf stipulation contraire de la Loi ; elles sont obligatoirement nominatives jusqu'à ce que qu'elles soient intégralement libérées. Les Actions de Préférence sont obligatoirement et exclusivement nominatives et inscrites sur un compte nominatif pur ou administré ; elles donnent lieu à une inscription en compte dans les conditions prévues par la Loi.

Sans préjudice des dispositions statutaires applicables aux transferts des Actions de Préférence, les actions sont librement négociables. La transmission des actions entièrement libérées des versements exigibles s'opère à l'égard de la Société et des tiers par un virement de compte à compte, selon les modalités définies par la Loi et les règlements.

Sauf en cas d'inscription en compte au nom d'un intermédiaire dans les conditions prévues par les dispositions législatives ou réglementaires, la propriété des actions résulte de leur inscription au nom du ou des titulaires, soit sur les registres tenus par la Société, ou par le mandataire de celle-ci, pour les actions nominatives, soit sur les registres tenus par l'intermédiaire financier habilité pour les actions au porteur.

Lorsque le propriétaire des titres n'a pas son domicile sur le territoire français, tout intermédiaire peut être inscrit pour le compte de ce propriétaire.

Cette inscription peut être faite sous la forme d'un compte collectif ou en plusieurs comptes individuels correspondant chacun à un propriétaire.

L'intermédiaire inscrit est tenu, au moment de l'ouverture de son compte auprès soit de la Société, soit de l'intermédiaire financier habilité teneur de compte, de déclarer sa qualité d'intermédiaire détenant des titres pour compte d'autrui, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

8.2. Conformément aux dispositions légales, en vue de l'identification de ses actionnaires, la Société ou son mandataire est en droit de demander, à tout moment, contre rémunération à sa charge, soit au dépositaire central qui assure la tenue du compte émission de ses titres, soit directement à un ou plusieurs intermédiaires mentionnés à l'article L.211-3 du Code monétaire et financier, les informations concernant les propriétaires de ses titres.

ARTICLE 9. INDIVISIBILITE DES ACTIONS

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque action.

Les propriétaires indivis d'actions sont tenus de se faire représenter auprès de la Société et aux Assemblées Générales par un seul d'entre eux, considéré par elle comme seul propriétaire ou par un mandataire unique ; en cas de désaccord, le mandataire unique peut être désigné en justice à la demande du co-propriétaire le plus diligent.

Pour les titres remis en gage, le droit de vote est exercé par le propriétaire et non par le créancier gagiste.

ARTICLE 10. DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS

10.1. Dispositions communes à toutes les actions

- I. Sans préjudice des dispositions spécifiques applicables aux Actions de Préférence visées aux articles 10.2 et 10.3 ci-après, chaque action donne droit, dans les bénéfices, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.
- II. La possession d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions des assemblées générales.

III. Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, les actions isolées ou en nombre inférieur à celui requis ne donnent aucun droit à leurs propriétaires à l'égard de la Société, les actionnaires ayant à faire, dans ce cas, leur affaire personnelle du groupement du nombre d'actions nécessaire.

IV. Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix au moins.

Un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité du capital social qu'elles représentent, est attribué à toutes les actions, entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative, depuis quatre ans au moins, au nom d'un même titulaire.

Le droit de vote double cesse de plein droit pour toute action ayant fait l'objet d'un transfert de propriété sous réserve des exceptions prévues par la Loi. En particulier, le transfert par suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de donation entre vifs, au profit d'un conjoint ou d'un parent successible ne fait pas perdre le droit acquis ou n'interrompt pas le délai de quatre ans prévu à l'alinéa précédent. La fusion ou la scission de la Société est également sans effet sur le droit de vote double qui peut être exercé au sein de la ou des sociétés bénéficiaires, si les statuts de celles-ci l'ont institué.

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

V. En vertu des dispositions du Code de commerce et sans préjudice du respect de l'ensemble des obligations déclaratives fixées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à posséder un nombre d'actions représentant plus de 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, un tiers, 50 %, deux tiers, 90 % ou 95 % du capital existant et/ou des droits de vote de la Société, devra en informer la Société par tout moyen écrit et l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») dans les conditions et modalités fixées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, au plus tard avant la clôture du quatrième jour de négociation suivant le jour du franchissement de seuil. Les franchissements de seuil déclarés à l'AMF sont rendus publics par cette dernière. La notification devra contenir les mentions fixées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Ces informations sont également transmises, dans les mêmes délais et conditions, lorsque la participation au capital devient inférieure aux seuils ci-dessus visés.

A défaut d'avoir été régulièrement déclarées, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée conformément aux dispositions légales rappelées ci-dessus sont privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification.

VI. Outre les déclarations de franchissement de seuils expressément prévues par les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur, toute personne physique ou morale agissant seule ou de concert, qui vient à posséder, directement ou indirectement, par l'intermédiaire d'une ou plusieurs personnes morales qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un nombre d'actions représentant plus de 1 % du capital social et/ou des droits de vote de la Société puis, au-delà, toute tranche supplémentaire de 1 % du capital social et/ou des droits de vote de la Société, y compris au-delà des seuils de déclarations prévus par les dispositions légales et réglementaires, devra en informer la Société par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de cinq jours de bourse à compter du franchissement de seuil, en indiquant notamment la part du capital et des droits de vote qu'elle possède ainsi que les titres donnant accès immédiatement ou à terme au capital et les droits de vote qui y sont potentiellement attachés.

Pour la détermination des pourcentages de détention prévus à l'alinéa précédent, il sera tenu compte des actions ou droits de vote possédés ainsi que ces termes sont définis par les dispositions des articles L.233-7 et L.233-9 du Code de commerce et les dispositions du règlement général de l'AMF.

Ces informations sont également transmises à la Société, dans les mêmes délais et conditions, lorsque la participation devient inférieure aux seuils visés ci-dessus.

L'inobservation des dispositions qui précèdent est sanctionnée par la privation des droits de vote pour les actions ou droits y attachés excédant la fraction qui aurait dû être déclarée et ce pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendra jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification prévue ci-dessus.

10.2. Dispositions spécifiques aux Actions de Préférence A

- I. Les Actions de Préférence A ne peuvent être émises que dans le cadre d'une attribution gratuite d'actions conformément aux dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce. Les Actions de préférence A seront dénommées « Actions de Préférence A » suivies de l'année au titre de laquelle il aura été décidé de procéder à l'attribution gratuite considérée (exemple : « Actions de Préférence A 2019 »).
- II. Dans l'hypothèse d'un regroupement d'actions, d'une division de la valeur nominale des actions de la Société, ainsi qu'en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves ou attribution d'actions gratuites aux actionnaires, les actions attribuées au titre des Actions de Préférence A seront elles-mêmes des Actions de Préférence A.
- III. Les porteurs des Actions de Préférence A seront rassemblés en assemblée spéciale et le maintien des droits particuliers qui leur sont conférés sera assuré conformément aux dispositions légales.
- IV. Les Actions de Préférence A bénéficieront à compter de leur attribution définitive, au sens de l'article L. 225-197-1 du Code de commerce, d'un droit à dividende, sans possibilité d'option pour le paiement du dividende en actions prévu par l'ARTICLE 21 des statuts de la Société. En cas de liquidation de la Société, les Actions de Préférence A bénéficieront du même droit au boni de liquidation que les actions ordinaires, à savoir un droit proportionnel à la quote-part que leur montant nominal représente dans le capital social.
- V. Les Actions de Préférence A disposeront d'un droit préférentiel de souscription pour toute augmentation de capital en numéraire et opération avec maintien du droit préférentiel de souscription donnant lieu à l'émission d'actions ordinaires de la Société.
- VI. Les Actions de Préférence A seront convertibles en un nombre variable d'actions ordinaires de la Société selon une parité maximum de cent (100) actions ordinaires nouvelles ou existantes pour une (1) Action de Préférence A, dans les conditions ci-après déterminées. Elles seront converties en actions ordinaires nouvelles ou existantes, détenues dans le cadre du programme de rachat, étant précisé que si la conversion des Actions de Préférence A en actions ordinaires entraîne une augmentation de capital, celle-ci sera libérée par incorporation de réserves, bénéfices ou primes à due concurrence.
- VII. En cas d'atteinte des « Critères de Performance » et de respect de la « Condition de Présence », chaque Action de Préférence A sera convertible en un nombre variable d'actions ordinaires de la Société déterminé en application du « Coefficient de Conversion » (ci-après dénommé le « **Cas 1** ») ; pour les besoins des présentes, les termes « Ratio », « Critères de Performance » et « Condition de Présence » ont le sens suivant :
 - « **Coefficient de Conversion** » désigne le nombre d'actions ordinaires qui sera issu de la conversion de chaque Action de Préférence A, lequel variera linéairement entre une (1) action ordinaire, si le « Critère de Performance Minimum » n'est pas atteint, et cent (100) actions ordinaires, si le « Critère de Performance Maximum » est atteint, étant précisé que lorsque le nombre total d'actions ordinaires devant être reçues par un titulaire d'Actions de Préférence A en application du Coefficient de Conversion, en faisant masse de l'ensemble des Actions de Préférence A du même millésime qu'il détient, n'est pas un nombre entier, ledit titulaire recevra le nombre entier d'actions ordinaires immédiatement inférieur ;

- « **Condition de Présence** » désigne le fait que chaque bénéficiaire d'une attribution gratuite d'Actions de Préférence A a conservé la qualité de bénéficiaire éligible telle que définie par les articles L 225-197-1 et suivants du Code de commerce, jusqu'à l'assemblée générale d'approbation des comptes du quatrième exercice social de la Société suivant l'exercice au cours duquel il aura été bénéficiaire de l'attribution gratuite de l'Action de Préférence A considérée, étant précisé que pour les besoins des présentes, un bénéficiaire sera réputé ne plus avoir la qualité de bénéficiaire éligible à compter, selon le cas, de (i) la date de son décès ou la date à laquelle l'administration ou l'organisme de Sécurité Sociale compétente reconnaît l'incapacité aux termes des 2° et 3° de l'article L. 341-4 du Code de la Sécurité Sociale (ii) la date de première présentation de la lettre de licenciement, (iii) le lendemain de la date d'homologation de la convention de rupture conventionnelle par l'autorité administrative compétente, (iv) la date de réception par la Société d'une lettre de démission ou (v) le jour du départ effectif à la retraite ;
- « **Critères de Performance** » désigne **(a)** le « Critère de Performance Minimum », soit l'objectif de « NOPAT NET » minimum fixé par le Conseil d'administration de la Société (ou le Directoire de la Société pour les attributions antérieures à la date de changement du mode d'administration de la Société, soit le 15 mai 2020) lors de la décision d'attribution gratuite d'Actions de Préférence A et **(b)** le « Critère de Performance Maximum », soit l'objectif de « NOPAT NET » maximum fixé par le Conseil d'administration de la Société (ou le Directoire pour les attributions antérieures à la date de changement du mode d'administration de la Société, soit le 15 mai 2020) lors de la décision d'attribution gratuite d'Actions de Préférence A, étant précisé que pour les (a) et (b), « NOPAT NET » désigne la somme sur cinq (5) exercices sociaux consécutifs (le premier exercice social pris en compte étant celui au cours duquel il est décidé de procéder à l'attribution gratuite des Actions de préférence A considérées), du NOPAT constaté au titre de l'exercice considéré, diminué du CFSFP constaté au titre du même exercice, les termes NOPAT et CFSFP ayant, pour chaque exercice considéré, le sens ci-dessous :
- « **NOPAT** » désigne le revenu opérationnel courant réalisé par la société Les Nouveaux Constructeurs en France net d'impôt sur les sociétés, lequel est égal à l'application de la formule suivante :
 - (i) résultat opérationnel courant réalisé par Les Nouveaux Constructeurs et ses filiales de droit français dans les activités de promotion immobilière en Résidentiel et Immobilier d'Entreprise (en ce compris la quote-part de résultat des opérations de promotion immobilière consolidées par mise en équivalence, mais à l'exclusion des résultats du sous-groupe Bayard Holding / Marignan), multiplié par (ii) la soustraction de 1 moins le taux normal de l'impôt tel que défini à l'article 219 I du code général des impôts et applicable à l'exercice considéré.
- « **CFSFP** » qui désigne le coût de financement des stocks en fonds propres, lequel est égal à l'application de la formule suivante :
 - valeur nette des stocks et encours de production de Les Nouveaux Constructeurs en France - les dettes financières courantes et non courantes de Les Nouveaux Constructeurs en France)
 - * 15%

- Etant précisé que le NOPAT et le CFSFP au titre de chaque exercice seront déterminés sur la base des agrégats visés ci-dessus, tel que ces agrégats ressortent des informations sectorielles des comptes consolidés audités par les Commissaires aux Comptes. La société « Les Nouveaux Constructeurs » désigne la société anonyme dont le siège social est situé 50, Route de la Reine à Boulogne-Billancourt (92100), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 325 356 079 (anciennement dénommée Les Nouveaux Constructeurs Investissement).
- VIII. Chaque Action de Préférence A sera convertie en une (1) action ordinaire de la Société **(a)** en cas de non-respect de la Condition de Présence (ci-après dénommé le « **Cas 2** ») ou **(b)** en cas de cession ou de transfert (selon quelque modalité que ce soit, à titre gratuit ou onéreux, de manière immédiate ou différée) de ladite Action de Préférence A après la fin de la période de conservation telle que définie aux articles L225-197-1 et suivants du Code de commerce et avant l'assemblée générale d'approbation des comptes du quatrième exercice social suivant l'exercice au cours duquel il aura été décidé l'attribution gratuite de l'Action de Préférence A à son bénéficiaire (ci-après dénommé le « **Cas 3** »).
- IX. Le respect de la Condition de Présence ne sera pas requis dans les cas de décès, d'invalidité correspondant à la deuxième ou à la troisième catégorie de l'article L. 341-4 du Code de la sécurité sociale, de départ ou de mise à la retraite, ou de cession d'une société dont la Société contrôle directement ou indirectement, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, plus de 50 % du capital ou des droits de vote ; dans cette hypothèse, les Actions de Préférence A demeureront convertibles en actions ordinaires de la Société dans les mêmes conditions que le Cas 1.
- X. La date de convertibilité sera la date déterminée par le Conseil d'administration pour constater l'atteinte des Critères de Performance, le respect de la Condition de Présence et fixer le Coefficient de Conversion, laquelle date devra intervenir au plus tard le 30 juin du cinquième exercice social de la Société suivant l'exercice social au cours duquel il aura été décidé de l'attribution gratuite des Actions de Préférence A considérées (la « **Date de Convertibilité** »).
- XI. A compter de la Date de Convertibilité, la conversion des Actions de Préférence A en actions ordinaires sera automatique, à la main du Conseil d'administration, sans démarche nécessaire de la part du porteur des Actions de Préférence A. Le Conseil d'administration pourra décider de la conversion des Actions de Préférence A en actions ordinaires de la Société pendant une durée de douze (12) mois (la « **Période de Conversion** »).
- XII. Toutes les actions ordinaires de la Société issues de la conversion des Actions de Préférence A seront définitivement assimilées aux actions ordinaires à leur date de conversion et porteront jouissance courante ; ces actions ordinaires seront notamment admises aux négociations sur le marché Euronext Paris.

10.3. Dispositions spécifiques aux Actions de Préférence B

- I. Les Actions de Préférence B ne peuvent être émises que dans le cadre d'une attribution gratuite d'actions conformément aux dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce réservée aux salariés et/ou mandataires sociaux des sociétés ou groupements liés à la Société au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce (ci-après désignées la ou les « **Filiales** »). Les Actions de Préférence B seront dénommées « **Actions de Préférence B** » ou « **ADP B** » suivies de l'année au titre de laquelle il aura été décidé de procéder à l'attribution gratuite considérée (exemple : « Actions de Préférence B 2023 » ou « ADP B 2023 »).
- II. Dans l'hypothèse d'un regroupement d'actions, d'une division de la valeur nominale des actions de la Société, ainsi qu'en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves ou attribution d'actions gratuites aux actionnaires, les actions attribuées au titre des Actions de Préférence B seront elles-mêmes des Actions de Préférence B.
- III. Les porteurs des Actions de Préférence B seront rassemblés en assemblée spéciale et le maintien des droits particuliers qui leur sont conférés sera assuré conformément aux dispositions légales.

- IV. Les Actions de Préférence B bénéficieront à compter de leur attribution définitive, au sens de l'article L. 225-197-1 du Code de commerce (la « **Période d'Acquisition** »), d'un droit à dividende, sans possibilité d'option pour le paiement du dividende en actions prévu à l'Article des statuts de la Société. En cas de liquidation de la Société, les Actions de Préférence B bénéficieront du même droit au boni de liquidation que les actions ordinaires, à savoir un droit proportionnel à la quote-part que leur montant nominal représente dans le capital social.
- V. Les Actions de Préférence B disposeront d'un droit préférentiel de souscription pour toute augmentation de capital en numéraire et opération avec maintien du droit préférentiel de souscription donnant lieu à l'émission d'actions ordinaires de la Société.
- VI. Les Actions de Préférence B revêtiront obligatoirement la forme nominative. Elles seront incessibles.
- VII. Les Actions de Préférence B seront converties en un nombre variable d'actions ordinaires de la Société selon une parité maximum de cent (100) actions ordinaires nouvelles ou existantes pour une (1) Action de Préférence B, dans les conditions ci-après déterminées. Elles seront converties, au choix du Conseil d'administration, en actions ordinaires nouvelles ou existantes, détenues dans le cadre du programme de rachat, étant précisé que si la conversion des Actions de Préférence B en actions ordinaires entraîne une augmentation de capital, celle-ci sera libérée par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes à due concurrence.
- VIII. En cas d'atteinte des « Critères de Performance » et de respect de la « Condition de Présence », chaque Action de Préférence B sera convertie en un nombre « **NA** » variable d'actions ordinaires de la Société déterminé en application du « Coefficient de Conversion » (ci-après dénommé le « **Cas 1** ») ; pour les besoins des présentes, les termes « Ratio », « Critères de Performance » et « Condition de Présence » ont le sens suivant :
- « **Coefficient de Conversion** » désigne le nombre d'actions ordinaires qui sera issu de la conversion de chaque Action de Préférence B, lequel variera linéairement entre une (1) action ordinaire, si le « Critère de Performance Minimum » n'est pas atteint, et cent (100) actions ordinaires, si le « Critère de Performance Maximum » est atteint, étant précisé que lorsque le nombre total d'actions ordinaires devant être reçues par un titulaire d'Actions de Préférence B en application du Coefficient de Conversion, en faisant masse de l'ensemble des Actions de Préférence B du même millésime qu'il détient, n'est pas un nombre entier, ledit titulaire recevra le nombre entier d'actions ordinaires immédiatement inférieur ;
 - « **Condition de Présence** » désigne pour un bénéficiaire d'une attribution gratuite d'Actions de Préférence B :
 - (a) à la Date de Conversion 1, le fait d'avoir conservé la qualité de bénéficiaire éligible telle que définie par l'article L 225-197-2 du Code de commerce jusqu'à la Date de Conversion et
 - (b) à la Date de Conversion 2 et la Date de Conversion 3, le fait de ne pas avoir perdu la qualité de bénéficiaire éligible telle que définie par l'article L 225-197-2 du Code de commerce pour cause de révocation ou de licenciement, et ce, pour quelle que cause que ce soit, avant la Date de Conversion concernée,étant précisé que la date de la perte de qualité de bénéficiaire éligible correspondra, selon le cas, pour les besoins des présentes, à (i) la date de première présentation de la lettre de licenciement, (ii) au lendemain de la date d'homologation de la convention de rupture conventionnelle par l'autorité administrative compétente, (iii) la date de réception par la société d'une lettre de démission, ou (iv) la date de révocation de son mandat social par l'organe compétent;

- « **Critères de Performance** » désigne **(a)** le « Critère de Performance Minimum », soit l'objectif de « NOPAT NET » minimum fixé par le Conseil d'administration de la Société de la Filiale concernée lors de la décision d'attribution gratuite d'Actions de Préférence B et **(b)** le « Critère de Performance Maximum », soit l'objectif de « NOPAT NET » maximum fixé par le Conseil d'administration de la Société lors de la décision d'attribution gratuite d'Actions de Préférence B, étant précisé que pour les (a) et (b) « NOPAT NET » désigne la somme sur trois (3) exercices sociaux consécutifs (le premier exercice social pris en compte étant celui au cours duquel il est décidé de procéder à l'attribution gratuite des Actions de Préférence B considérées) (la « **Période de Référence** »), du NOPAT constaté au titre de l'exercice considéré, diminué du CMPC constaté au titre du même exercice, les termes NOPAT et CMPC ayant, pour chaque exercice considéré, le sens ci-dessous :
- « **NOPAT** » désigne le revenu opérationnel courant réalisé en France par la Filiale concernée net d'impôt sur les sociétés, lequel est égal à l'application de la formule suivante :
 - (i) résultat opérationnel courant réalisé en France par la Filiale concernée et ses filiales et participations dans les activités de promotion immobilière en Résidentiel et Immobilier d'Entreprise multiplié par (ii) la soustraction de 1 moins le taux normal de l'impôt tel que défini à l'article 219 I du code général des impôts et applicable à l'exercice considéré.
- « **CMPC** » qui désigne le coût moyen pondéré du capital, lequel est égal à 10%. Le montant financé par ledit capital correspond au Besoin en Fonds de Roulement consolidé de la Filiale.

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

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

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

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

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

- XI. Sous réserve du cas de conversion anticipé (Cas 2), les Action de Préférence B seront converties en actions ordinaires selon la périodicité suivante (la (les) « **Date de Conversion** ») :
- à concurrence du tiers du nombre « NAT » à la Date de Convertibilité (« **Date de Conversion 1** ») ;
 - à concurrence du tiers du nombre « NAT » à l'expiration du délai d'un (1) an suivant la Date de Convertibilité (« **Date de Conversion 2** ») ;
 - à concurrence du tiers du nombre « NAT » à l'expiration du délai de deux (2) ans suivant la Date de Convertibilité (« **Date de Conversion 3** »).

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

- XII. Les rapports complémentaires du Conseil d'administration et des commissaires aux comptes établis conformément à l'article R. 228-18 du Code de commerce, relatifs aux conversions des Actions de Préférence B en actions ordinaires, seront mis à la disposition des actionnaires au moins vingt et un (21) jours avant la réunion de l'assemblée générale suivant lesdites conversions.
- XIII. Toutes les actions ordinaires de la Société issues de la conversion des Actions de Préférence B seront définitivement assimilées aux actions ordinaires à leur Date de Conversion et porteront jouissance courante ; ces actions ordinaires seront notamment admises aux négociations sur le marché Euronext Paris.

ARTICLE 11. CONSEIL D'ADMINISTRATION – COMPOSITION – DUREE DES FONCTIONS – LIMITE D'AGE – ACTIONS D'ADMINISTRATEUR – ADMINISTRATEUR REPRESENTANT LES ACTIONNAIRES SALARIES

11.1. La Société est administrée par un Conseil d'administration composé de trois (3) membres au moins et de dix-huit (18) membres au plus, sauf les cas légaux de dépassement.

Le Conseil d'administration est composé en recherchant une représentation équilibrée des femmes et des hommes.

Les administrateurs sont nommés ou renouvelés dans leurs fonctions par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les administrateurs peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales. Ces dernières doivent, lors de leur nomination, désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations, et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était administrateur en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Ce mandat de représentant permanent lui est donné pour la durée de celui de la personne morale qu'il représente. Lorsque la personne morale révoque son représentant, elle est tenue de pouvoir en même temps à son remplacement.

11.2. Les administrateurs sont désignés pour une durée de deux (2) ou trois (3) ans, cette durée prenant fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit administrateur.

Les administrateurs sont rééligibles. Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Nul ne peut être nommé administrateur si, ayant dépassé l'âge de 80 ans, sa nomination a pour effet de porter à plus d'un tiers des membres du Conseil le nombre d'administrateurs ayant dépassé cet âge. Si cette proportion est dépassée, l'administrateur le plus âgé est réputé démissionnaire d'office à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice au cours duquel le dépassement aura lieu.

11.3. En cas de décès ou de démission d'un ou plusieurs administrateurs, le conseil d'administration, peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire dans le cadre des dispositions légales.

Lorsque la composition du Conseil n'est plus conforme au premier alinéa de l'article L. 225-18-1 du code de commerce, le Conseil doit procéder à des nominations à titre provisoire afin d'y remédier dans le délai de six mois à compter du jour où se produit la vacance.

Les nominations faites par le Conseil en vertu des deux alinéas ci-avant doivent être soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. À défaut de ratification, les cooptations sont annulées mais les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le conseil n'en demeurent pas moins valables.

Lorsque le nombre d'administrateurs devient inférieur au minimum légal, les administrateurs restant en fonctions doivent convoquer immédiatement l'Assemblée Générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil.

Si le Conseil néglige de procéder aux nominations requises ou si l'Assemblée Générale n'est pas convoquée, tout intéressé peut demander en justice la désignation d'un mandataire chargé de convoquer l'Assemblée Générale à l'effet de procéder aux nominations ou de ratifier les nominations prévues aux alinéas précédents.

L'administrateur nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

11.4. Chaque Administrateur doit, pendant toute la durée de son mandat, être actionnaire d'un minimum de quinze actions.

Si, au jour de sa nomination, un administrateur n'est pas propriétaire du nombre d'actions requis ou si, en cours de mandat, il cesse d'en être propriétaire, il est réputé démissionnaire d'office, s'il n'a pas régularisé sa situation dans le délai de six mois.

Ces stipulations ne s'appliquent pas aux administrateurs représentant les salariés actionnaires.

11.5. Administrateur représentant les salariés actionnaires

Lorsque le rapport présenté par le Conseil d'administration à l'occasion de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle établit que les actions détenues, dans les conditions de l'article L 225-102 du Code de commerce, par le personnel de la Société ainsi que par le personnel des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce représentent, à la due de clôture de l'exercice sur lequel porte ledit rapport, plus de 3 % du capital social de la Société, un représentant des salariés actionnaires doit être nommé en tant que membre du Conseil d'administration par l'Assemblée Générale.

Ce membre du Conseil sera choisi parmi une liste de deux (2) candidats désignés par les salariés actionnaires dans les conditions législatives et réglementaires en vigueur et conformément aux termes des présents statuts. Lorsque le droit de vote attaché aux actions détenues par les salariés est exercé par les membres du conseil de surveillance d'un fonds commun de placement d'entreprise, au moins l'un des deux candidats est désigné par ce conseil, parmi ses membres. Lorsque les actions sont détenues directement par les salariés visés à l'article L 225-102 du Code de commerce, ces derniers désignent un candidat. Dans ce cas, chaque salarié actionnaire disposant d'un nombre de voix égal au nombre d'actions qu'il détient. Le candidat est désigné à la majorité des votes émis par les salariés actionnaires participant au vote.

Il sera soumis au vote de l'Assemblée Générale autant de résolutions qu'il existe de candidats, le candidat ayant recueilli le plus grand nombre de voix étant nommé membre du Conseil d'administration. En cas d'égalité des votes, le candidat nommé membre du Conseil d'administration sera déterminé en fonction des critères suivants :

- le candidat ayant la plus grande ancienneté au sein de la Société ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce ;
- et à défaut, le candidat le plus âgé.

Le membre du Conseil d'administration représentant les salariés actionnaires ne sera pas pris en compte pour la détermination du nombre minimal et du nombre maximal d'administrateurs ni pour l'application des dispositions légales relatives à la mixité du Conseil.

Sous réserve de ce qui suit, le franchissement à la baisse du seuil de 3 % du capital social de la Société postérieurement à la nomination du membre du Conseil représentant les salariés actionnaires sera sans effet sur son mandat.

Le membre du Conseil représentant les salariés actionnaires sera réputé démissionnaire d'office en cas de perte de sa qualité de salarié ou d'actionnaire (ou alternativement de membre du Conseil de surveillance d'un fonds commun de placement).

En cas de cessation des fonctions du membre du Conseil représentant les salariés actionnaires pour quelque cause que ce soit ou de survenance de l'une des situations visées à l'alinéa précédent, il sera procédé à son remplacement lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire Annuelle, sauf dans les deux hypothèses suivantes :

a) lorsque à la clôture du dernier exercice précédent la cessation des fonctions ou de survenance de l'une des situations visées ci-dessus, le seuil de 3 % du capital social de la Société n'était plus atteint, ou

b) lorsque à la clôture de l'exercice au cours duquel le membre du Conseil représentant les salariés actionnaires a cessé ses fonctions ou perdu l'une des qualités visées ci-dessus, le seuil de 3 % du capital social de la Société n'est plus atteint.

En cas de remplacement, le nouveau membre du Conseil sera nommé pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir.

En cas de perte de la qualité de salarié ou d'actionnaire (ou alternativement de membre du conseil de surveillance d'un fonds commun de placement d'entreprise) du membre du Conseil représentant les salariés actionnaires, sa démission prendra effet :

- soit à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle qui procédera à son remplacement,
- soit, dans le cas où il ne serait pas nécessaire de procéder à son remplacement conformément à ce qui précède :
 - . Au jour de la perte de ladite qualité dans l'hypothèse visée au a) ci-dessus.
 - . Au premier jour de l'exercice suivant dans l'hypothèse visée au b) ci-dessus.

Les stipulations du présent paragraphe 11.5 cesseront de s'appliquer lorsqu'à la clôture d'un exercice, le pourcentage de capital détenu par le personnel de la Société et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 précité, représentera moins de 3% du capital, étant précisé que le mandat en cours expirera à son terme.

ARTICLE 12. FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION – DELIBERATIONS – REMUNERATION DES ADMINISTRATEURS

12.1. Le Conseil élit parmi ses membres personnes physiques un Président et, s'il le juge utile, un Vice-Président. Il fixe la durée de leur fonction, laquelle ne peut excéder celle de leur mandat d'Administrateur.

Le Conseil détermine la rémunération du Président dans les conditions prévues à l'article L. 225-37-2 du Code de commerce.

Le Président du Conseil et le Vice-Président sont toujours rééligibles. Ils peuvent être révoqués à tout moment par le Conseil d'administration.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Président est fixée à 80 ans. Sous réserve des stipulations relatives à la limite d'âge des administrateurs, aucune limite d'âge n'est fixée pour le Vice-Président du Conseil.

Le Conseil peut nommer à chaque séance, un secrétaire qui peut être choisi en dehors de ses membres.

Le Vice-Président pourra assurer la présidence des séances du Conseil d'administration et des Assemblées Générales en cas d'absence du Président.

En cas d'empêchement temporaire ou de décès du Président, le Conseil d'administration peut déléguer un administrateur dans les fonctions de Président.

En cas d'empêchement temporaire, cette délégation est donnée pour une durée limitée. Elle est renouvelable. En cas de décès, elle vaut jusqu'à l'élection du nouveau Président.

12.2. Le Président organise et dirige les travaux de celui-ci dont il rend compte à l'Assemblée Générale et exécute ses décisions. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

- 12.3.** Le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt l'exige sur convocation du Président ou du Vice-Président.

En outre, si le Conseil d'administration ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, le tiers au moins des membres du Conseil d'administration, peut demander au Président de convoquer celui-ci sur un ordre du jour déterminé. Le Directeur Général peut également demander au Président de convoquer le Conseil d'Administration sur un ordre du jour déterminé.

La convocation est faite par tous moyens, et même verbalement. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

- 12.4.** Les réunions sont présidées par le Président ou le Vice-Président et, à défaut, par un Administrateur désigné en début de séance.

- 12.5.** La présence effective de la moitié au moins des membres du Conseil est nécessaire pour la validité des délibérations. Il est tenu un registre de présence qui est signé par les administrateurs participant à la séance.

Les délibérations sont prises aux conditions de quorum et de majorité prévues par la loi. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

Tout administrateur peut donner, à un autre administrateur au moyen de tout support écrit (y compris par voie électronique) le pouvoir de le représenter et de voter en ses lieux et place aux séances du Conseil pour une séance déterminée. Toutefois, chaque administrateur ne peut disposer, au cours d'une même séance, que d'un seul mandat.

Les décisions du Conseil d'administration peuvent être prises par des moyens de visioconférence ou de télécommunication dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et par le règlement intérieur du Conseil d'administration.

En outre, les décisions relevant des compétences propres du Conseil d'administration limitativement énumérées par la loi peuvent être prises par consultations écrites des administrateurs.

- 12.6.** Les délibérations du Conseil d'administration sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social.

- 12.7.** Le Conseil d'administration élabore son règlement intérieur, précisant et complétant les modalités de son fonctionnement dans le respect des statuts.

- 12.8.** Les administrateurs, ainsi que toute personne appelée à assister aux réunions du Conseil d'administration, sont tenus à la discrétion à l'égard des informations présentant un caractère confidentiel et données comme telles par le Président du conseil d'administration.

- 12.9.** Le Conseil d'administration reçoit en rémunération de son activité une somme fixe annuelle, dont le montant déterminé par l'Assemblée Générale. La répartition de cette rémunération entre ses membres est déterminée par le Conseil d'administration dans les conditions prévues à l'article L. 225-37-2 du Code de commerce

ARTICLE 13. CONSEIL D'ADMINISTRATION – POUVOIRS

- 13.1.** Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre, conformément à son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Conseil d'administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Le Conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Le Président ou le Directeur Général de la Société est tenu de communiquer à chaque administrateur tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

13.2. Le Conseil d'administration peut conférer à un ou plusieurs de ses membres ou à des tiers, actionnaires ou non, tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés, dans la limite des pouvoirs qu'il détient de la loi et des présents statuts.

13.3. Le Conseil d'administration peut décider la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet pour avis à leur examen, notamment un comité d'audit et un comité des rémunérations. Il fixe la composition et les attributions des comités. Les comités ont un pouvoir consultatif et exercent leur activité sous la responsabilité du Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration fixe le cas échéant, le montant de la rémunération des membres des comités.

Les Comités peuvent conférer certaines missions spécifiques à des tiers. Ils doivent alors en aviser, au préalable, le Président du Conseil d'administration de la Société.

ARTICLE 14. DIRECTION GENERALE

14.1. La direction générale de la Société est assumée, sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'administration et portant le titre de Directeur Général.

Le Conseil d'administration choisit entre les deux modalités d'exercice de la direction générale. Il peut à tout moment modifier son choix. Dans chaque cas, il en informe les actionnaires et les tiers conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la direction générale de la Société est assumée par le Président du Conseil d'administration, les dispositions applicables au Directeur Général lui sont applicables.

14.2. Lorsque le Conseil d'administration choisit la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général, il nomme un Directeur Général, fixe la durée de son mandat et détermine sa rémunération dans les conditions prévues à l'article L. 225-37-2 du Code de commerce.

Si le Directeur Général est administrateur, la durée de ses fonctions de Directeur Général ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur. Le Directeur Général est rééligible.

Pour l'exercice de ses fonctions, le Directeur Général doit être âgé de moins de soixante-dix (70) ans. Lorsqu'en cours de fonction, cette limite d'âge aura été atteinte, le Directeur Général sera réputé démissionnaire d'office et il sera procédé à la désignation d'un nouveau Directeur Général.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'administration. Lorsque le Directeur Général n'assume pas les fonctions de Président du Conseil d'administration, sa révocation peut donner lieu à dommages-intérêts, si elle est décidée sans juste motif.

14.3. Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration.

Le Directeur Général représente la Société dans ses rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Les décisions du Conseil d'administration limitant les pouvoirs du Directeur Général sont inopposables aux tiers.

14.4. Sur proposition du Directeur Général, le Conseil d'administration peut nommer, parmi ses membres ou dehors, une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur Général portant le titre de Directeur Général Délégué. Le nombre maximum des Directeurs Généraux Délégués est fixé à cinq (5).

Le Directeur Général Délégué doit être âgé de moins de soixante-dix (70) ans. Lorsqu'en cours de fonction, cette limite d'âge aura été atteinte, le Directeur Général sera réputé démissionnaire d'office.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs accordés aux Directeurs Généraux Délégués. Les Directeurs Généraux Délégués sont rééligibles.

Lorsqu'un Directeur Général Délégué a la qualité d'administrateur, la durée de ses fonctions de Directeur Général Délégué ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur.

A l'égard des tiers, le ou les Directeurs Généraux Délégués disposent des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

Le Conseil d'administration détermine la rémunération des Directeurs Généraux Délégués dans les conditions prévues à l'article L. 225-37-2 du Code de commerce.

Les Directeurs Généraux Délégués sont révocables à tout moment par le conseil d'administration, sur proposition du Directeur Général. La révocation d'un Directeur Général Délégué peut donner lieu à dommages-intérêts, si elle est décidée sans juste motif.

En cas de cessation des fonctions ou d'empêchement du Directeur Général, les Directeurs Généraux Délégués, conservent, sauf décision contraire du Conseil d'administration, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau Directeur Général.

- 14.5.** Le Directeur Général ou les Directeurs Généraux Délégués peuvent, dans les limites fixées par la législation en vigueur, déléguer les pouvoirs qu'ils jugent convenables, pour un ou plusieurs objets déterminés, à tous mandataires.

ARTICLE 15. CONVENTIONS REGLEMENTEES

- 15.1.** Toute convention intervenant directement ou par personne interposée entre la Société et son Directeur Général, l'un de ses Directeurs Généraux Délégués, l'un de ses administrateurs, l'un de ses actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % ou, s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, doit être soumise à l'autorisation préalable du Conseil d'administration.

Il en est de même des conventions auxquelles une des personnes visées à l'alinéa précédent est indirectement intéressée, ainsi que des conventions intervenant entre la Société et une entreprise, si le Directeur Général, l'un des Directeurs Généraux Délégués ou l'un des administrateurs de la Société est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateurs, membre du conseil de surveillance ou, de façon générale, dirigeant de cette entreprise.

L'autorisation préalable du Conseil d'administration doit être motivée en justifiant de l'intérêt de la convention pour la Société, notamment en précisant les conditions financières qui y sont attachées.

- 15.2.** Les stipulations du paragraphe 15.1 ci-avant ne sont pas applicables ni aux conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales ni aux conventions conclues entre deux sociétés dont l'une détient, directement ou indirectement, la totalité du capital de l'autre, le cas échéant déduction faite du nombre minimum d'actions requis pour satisfaire aux exigences de l'article 1832 du code civil ou des articles L. 225-1 et L. 226-1 du code de commerce.

ARTICLE 16. COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le contrôle est exercé par deux commissaires aux comptes au moins nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur. Toutefois, le commissaire aux comptes nommé par l'Assemblée en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que jusqu'à l'expiration du mandat de son prédécesseur.

ARTICLE 17. CONVOCATION – ACCES AUX ASSEMBLEES GENERALES – POUVOIRS

Les Assemblées Générales d'actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la Loi. La compétence des Assemblées Générales Ordinaires ou Extraordinaire est fixée par la Loi.

Les réunions ont lieu, soit au siège social, soit dans un autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées Générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, dans les conditions prévues aux articles L. 225-106 et suivants du Code de commerce.

Tout actionnaire a le droit d'obtenir communication des documents nécessaires pour lui permettre de se prononcer en connaissance de cause et porter un jugement informé sur la gestion et la marche de la Société. La nature de ces documents et les conditions de leur envoi ou mise à disposition sont déterminées par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Il est justifié du droit de participer aux Assemblées Générales par l'inscription en compte des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte en application du septième alinéa de l'article L 228-1 du code de commerce, au deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée Générale à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité mentionné à l'article L. 211-3 du code monétaire et financier.

S'agissant des titres au porteur, l'inscription ou l'enregistrement comptable des titres dans les comptes tenus par l'intermédiaire habilité est constaté par une attestation de participation délivrée par ce dernier.

Tout actionnaire peut se faire représenter dans les conditions définies à l'article L. 225-106 du Code de commerce.

Il peut également voter par correspondance au moyen d'un formulaire dont il peut obtenir l'envoi dans les conditions indiquées par l'avis de convocation à l'Assemblée, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables.

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

En cas de vote par correspondance, il ne sera tenu compte, pour le calcul du quorum, que des formulaires dûment complétés et reçus par la Société, trois (3) jours calendaires au moins avant la date de l'Assemblée. Toutefois, les formulaires électroniques de vote peuvent être reçus par la Société jusqu'à la veille de la réunion de l'Assemblée Générale, au plus tard à 15 heures, heure de Paris.

Le Conseil d'administration peut décider que les actionnaires peuvent participer aux Assemblées Générales par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant leur identification conformément aux lois et règlements en vigueur. Ils sont alors réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité.

Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil d'administration ou, en son absence, par le Vice-président du Conseil d'administration ou à défaut, par l'administrateur désigné à cet effet par le Conseil ou par une personne désignée par l'Assemblée Générale parmi les actionnaires. Les deux actionnaires présents et acceptants, représentant tant par eux-mêmes que comme mandataires le plus grand nombre de voix, remplissent les fonctions de Scrutateurs.

Le Bureau ainsi constitué désigne le Secrétaire qui peut être choisi en dehors des membres de l'Assemblée.

ARTICLE 18. FEUILLES DE PRESENCE-VOIX-PROCES VERBAUX

Il est tenu une feuille de présence établie dans les formes légales et certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée.

Les Assemblées Générales Ordinaires ou Extraordinaires, statuant aux conditions de quorum et de majorité prescrites par la loi et exercent les pouvoirs qui leur sont attribués conformément à celle-ci.

Le droit de vote attaché aux actions de capital est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix au moins.

Un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité du capital social qu'elles représentent, est attribué à certaines actions dans les conditions prévues aux présents Statuts.

Les personnes habilitées à signer ou certifier conformes les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations des Assemblées Générales sont déterminées conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

ARTICLE 19. EXERCICE SOCIAL

Chaque exercice social a une durée de douze mois qui commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

ARTICLE 20. COMPTES SOCIAUX

A la clôture de chaque exercice, le Conseil d'administration établit les comptes annuels prévus par la Loi, au vu de l'inventaire qu'il a dressé des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. Il établit également un rapport de gestion dont le contenu est défini par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Ces documents comptables et ce rapport sont mis à la disposition des Commissaires aux comptes dans des conditions déterminées par les dispositions réglementaires, et présentés à l'Assemblée Générale annuelle par le Conseil d'administration.

Les comptes annuels doivent être établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Si des modifications interviennent, elles sont signalées, décrites et justifiées dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Si la Société remplit les conditions fixées par la Loi, des comptes consolidés et un rapport de gestion du groupe sont également établis conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

ARTICLE 21. AFFECTATION DES RESULTATS

Les produits nets de chaque exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris tous amortissements, provisions et impôts constituent les bénéfices nets ou les pertes de l'exercice.

Sur les bénéfices nets de chaque exercice, diminués le cas échéant des pertes antérieures, il est fait un prélèvement d'un vingtième au moins, affecté à la formation d'un fonds de réserve dit "réserve légale". Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque ledit fonds atteint une somme égale au dixième du capital social. Il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la "réserve légale" est descendue au-dessous de cette fraction.

Le solde, augmenté le cas échéant des reports bénéficiaires, ou diminué des pertes restant à reporter constitue le bénéfice distribuable aux actionnaires sous forme de dividendes.

Toutefois, l'Assemblée Générale a la faculté de prélever sur ce bénéfice, avant toute distribution de dividendes, les sommes qu'elle juge convenable de fixer, soit pour être reportées à nouveau sur l'exercice suivant, soit pour être portées à un ou plusieurs fonds de réserves, généraux ou spéciaux, dont elle détermine librement l'affectation ou l'emploi.

Après ce prélèvement, le nouveau solde peut être distribué aux actionnaires sous forme de dividendes proportionnels au montant libéré et non amorti des actions qu'ils possèdent.

L'Assemblée Générale a la faculté d'accorder aux actionnaires une option pour le paiement de tout ou partie du dividende en actions, ou remise de biens en nature, dans les conditions prévues par la Loi.

En outre, l'Assemblée Générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves facultatives, soit pour fournir ou compléter un dividende, soit à titre de distribution exceptionnelle ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les pertes, s'il en existe, après approbation des comptes par l'Assemblée Générale sont imputées sur le report à nouveau positif ou à défaut sur tout poste de réserve, et à défaut sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

ARTICLE 22. MISE EN PAIEMENT DES DIVIDENDES

Les modalités de mise en paiement des dividendes sont fixées par l'Assemblée Générale ou, à défaut, par le Conseil d'administration.

Toutefois, la mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice. La prolongation de ce délai peut être accordée par décision de justice.

Lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par les Commissaires aux comptes fait apparaître que la Société, depuis la clôture de l'exercice précédent, après constitution des amortissements, provisions et impôts et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures, ainsi que des sommes portées en réserve en application de la Loi ou des Statuts, a réalisé un bénéfice, il peut être distribué des acomptes sur dividende avant l'approbation des comptes de l'exercice. Le montant de ces acomptes ne peut excéder le montant du bénéfice ainsi défini. Ils sont répartis sur décision du Conseil d'administration, lequel en fixe le montant et la date de répartition.

Aucune répétition des dividendes ne peut être exigée des actionnaires, sauf lorsque la distribution a été effectuée en violation des dispositions légales et si la Société établit que les bénéficiaires avaient connaissance du caractère irrégulier de cette distribution au moment de celle-ci ou ne pouvaient l'ignorer compte tenu des circonstances.

Le cas échéant, l'action en répétition est prescrite conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les dividendes non réclamés dans les cinq (5) ans de leur mise en paiement sont prescrits.

ARTICLE 23. TRANSFORMATION – PROROGATION

La Société pourra se transformer en société de toute autre forme, sous la seule réserve que cette transformation soit réalisée conformément aux règles résultant de la législation alors en vigueur.

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, le Conseil d'administration doit provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires, à l'effet de décider si la Société doit être prorogée.

ARTICLE 24. DISSOLUTION – LIQUIDATION

Hors les cas de dissolution prévus par la loi, et sauf prorogation régulière, il y aura dissolution de la société à l'expiration du terme fixé par les statuts ou par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires.

L'Assemblée Générale Extraordinaire nomme alors, aux conditions de quorum de majorité prévues pour les assemblées générales ordinaires, un ou plusieurs liquidateurs dont elle fixe les pouvoirs et la durée des mandats.

La Société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit. Sa dénomination est suivie de la mention "société en liquidation".

La personnalité morale de la Société subsiste pour les besoins de sa liquidation jusqu'à clôture de celle-ci.

La dissolution de la Société ne produit ses effets à l'égard des tiers qu'à compter de la date à laquelle elle est publiée au Registre du Commerce.

Au surplus, la liquidation de la Société sera effectuée selon les règles définies par la décision de dissolution et les dispositions législatives et réglementaires applicables.

ARTICLE 25. CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la Société ou pendant la durée de sa liquidation, soit entre les actionnaires et la Société, soit entre les actionnaires eux-mêmes, relativement aux affaires sociales, seront jugées conformément à la Loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents dans les conditions de droit commun.

3. COMPTES 2023

3.1 Comptes consolidés

Compte de résultat global consolidé

1. Compte de résultat

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2023	31.12.2022
Chiffre d'affaires	3.1	1 296 895	1 297 162
Coûts des ventes	3.1	(995 252)	(963 452)
Marge brute	3.1	301 643	333 710
Charges de personnel	4.1.1	(101 708)	(103 513)
Autres charges et produits opérationnels courants	4.1.2	(25 003)	(26 385)
Juste valeur des immeubles de placement	5.5	2 780	6 684
Impôts et taxes		(5 630)	(5 983)
Dotations aux amortissements des actifs incorporels	5.2	(43 366)	(34 162)
Dotations aux amortissements des autres actifs		(11 468)	(11 438)
Résultat opérationnel courant		117 248	158 913
Autres charges et produits opérationnels non courants	4.2	(18 689)	(1 170)
Résultat opérationnel		98 559	157 743
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	5.6	16 731	2 267
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence		115 290	160 010
Résultat financier	4.3	(21 887)	(13 805)
Résultat des activités avant impôts		93 403	146 205
Impôts sur les bénéfices	4.4	(30 319)	(42 065)
Résultat net de l'ensemble consolidé		63 084	104 140
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés		(1 738)	1 821
Dont Résultat Net Part du Groupe		64 822	102 319
Résultat net par action (en euros)	4.5.2	3,99	6,38
Résultat net par action après dilution (en euros)	4.5.3	3,99	6,38

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

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Résultat net de l'ensemble consolidé	63 084	104 140
Eléments du résultat global reclassés ultérieurement en résultat net	216	(58)
<i>Ecart de conversion</i>	<i>216</i>	<i>(58)</i>
Eléments du résultat global non reclassés ultérieurement en résultat net	(240)	577
<i>Juste valeur des instruments financiers net d'impôt différé</i>	-	-
<i>Ecart actuariels nets d'impôt</i>	<i>(240)</i>	<i>577</i>
Résultat global	63 060	104 659
<i>dont quote-part du groupe</i>	<i>64 798</i>	<i>102 825</i>
<i>dont quote-part revenant aux intérêts non contrôlés</i>	<i>(1 738)</i>	<i>1 834</i>

Etat de situation financière consolidée

ACTIF	Notes	31.12.2023	31.12.2022 retraité (*)
<i>en milliers d'euros</i>			
Goodwill	5.1	81 386	81 386
Immobilisations incorporelles	5.2	51 479	94 749
Droits d'utilisation des actifs loués	5.3	31 613	10 892
Immobilisations corporelles	5.4	32 180	30 388
Immeubles de placement	5.5	66 965	57 362
Titres mis en équivalence	5.6	111 679	110 707
Autres actifs financiers non courants	5.7	4 954	4 206
Impôts différés actifs	4.4	4 006	2 567
Total actifs non courants		384 262	392 257
Stocks et encours	5.8	1 049 945	982 273
Créances clients et actifs sur contrat	5.9	212 928	176 148
Créances d'impôts		5 099	18 268
Autres actifs courants	5.10	51 311	51 181
Actifs financiers courants	5.7	132 932	128 762
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.11	407 694	383 749
Total actifs courants		1 859 909	1 740 381
Total actif		2 244 171	2 132 638

(*)Les informations comparatives ont été retraitées après correction de la valeur d'acquisition de la participation dans Maisons Baijot (cf. note 1.2 Comparabilité des comptes).

PASSIF	Notes	31.12.2023	31.12.2022 retraité (*)
<i>en milliers d'euros</i>			
Capital	6.1	16 390	16 043
Primes liées au capital		97 718	81 286
Réserves		584 410	548 876
Résultat net part du groupe		64 822	102 319
Capitaux propres part du groupe		763 340	748 524
Participations ne donnant pas le contrôle		6 309	9 179
Capitaux propres de l'ensemble		769 649	757 703
Dettes financières et obligations locatives non courantes	6.4.1	281 628	384 732
Avantages du personnel	6.3	4 283	4 019
Impôts différés passifs	4.4	91 310	99 587
Autres passifs non courants		-	1 954
Total passifs non courants		377 221	490 292
Dettes financières et obligations locatives courantes	6.4.1	483 730	337 871
Provisions courantes	6.2	42 564	46 257
Fournisseurs et autres créditeurs		283 964	290 254
Dettes d'impôts		30 088	17 995
Autres passifs courants et passifs sur contrat	6.5	247 981	178 206
Autres passifs financiers courants	6.6	8 974	14 060
Total passifs courants		1 097 301	884 643
Total passif et capitaux propres		2 244 171	2 132 638

(*)Les informations comparatives ont été retraitées après correction de la valeur d'acquisition des titres de Maisons Baijot (cf. note 1.2 Comparabilité des comptes).

Tableau de variation des capitaux propres

Au 31 décembre 2023

<i>en milliers d'euros</i>		Capital	Primes liées au capital	Actions propres	Réserves	Capitaux propres Groupe	Part revenant aux intérêts non contrôlés	Total
CAPITAUX PROPRES	au	16 043	81 286	-	651 195	748 524	9 179	757 703
	01.01.2023							
Ecart de conversion		-	-	-	216	216	-	216
Ecart actuariels nets d'impôt		-	-	-	(240)	(240)	-	(240)
Total des variations directement reconnues en autres éléments du résultat global (a)		-	-	-	(24)	(24)	-	(24)
Résultat de l'exercice (b)		-	-	-	64 822	64 822	(1 738)	63 084
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)		-	-	-	64 798	64 798	(1 738)	63 060
Variation de capital		347	2 639	-	-	2 986	-	2 986
Dividendes versés (1)		-	13 793	-	(40 255)	(26 462)	(1 124)	(27 585)
Variation de périmètre		-	-	-	27	27	(8)	18
Paiement en actions		-	-	-	531	531	-	531
Autres variations (2)		-	-	-	(27 063)	(27 063)	-	(27 063)
Total des mouvements liés aux opérations avec les actionnaires		347	16 432	-	(66 760)	(49 982)	(1 132)	(51 114)
CAPITAUX PROPRES	au	16 390	97 718	-	649 232	763 340	6 309	769 649
	31.12.2023							

(1) La part revenant aux intérêts non contrôlés des dividendes versés de (1 124) k€ correspond à la remontée de quotes-parts de résultats 2022 des SCI en co-promotion.

(2) Compte tenu de l'acquisition par le groupe du solde du capital de Maisons Bajot le 15 décembre 2023, l'effet d'actualisation de 27,1 M€ de la dette sur intérêts minoritaires a été intégralement repris. La société Bassac a choisi l'option d'enregistrer les effets d'actualisation en contrepartie des capitaux propres.

Au 31 décembre 2022

<i>en milliers d'euros</i>	Capital	Primes liées au capital	Actions propres	Réserves	Capitaux propres Groupe	Part revenant aux intérêts non contrôlés	Total
CAPITAUX PROPRES au 01.01.2022	16 043	81 286	-	590 474	687 803	8 381	696 184
Ecart de conversion	-	-	-	(58)	(58)	-	(58)
Ecart actuariels nets d'impôt	-	-	-	564	564	13	577
Total des variations directement reconnues en autres éléments du résultat global (a)	-	-	-	506	506	13	519
Résultat de l'exercice (b)	-	-	-	102 319	102 319	1 821	104 140
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)	-	-	-	102 825	102 825	1 834	104 659
Variation de capital	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes versés (1)	-	-	-	(40 109)	(40 109)	(883)	(40 992)
Variation de périmètre (2)	-	-	-	(229)	(229)	(154)	(383)
Paiement en actions	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations (3)	-	-	-	(1 766)	(1 766)	-	(1 766)
Total des mouvements liés aux opérations avec les actionnaires	-	-	-	(42 104)	(42 104)	(1 037)	(43 141)
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2022	16 043	81 286	-	651 195	748 524	9 179	757 703

(1) La part revenant aux intérêts non contrôlés des dividendes versés de (883) 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€.

(3) 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). A la date d'acquisition, l'option sur titres est valorisée à hauteur de 115,8 m€, avec un effet d'actualisation de (28,8) m€, soit un total de 87 m€. Au 31 décembre 2022, l'effet d'actualisation est repris à hauteur de (1,8)m€. La société Bassac a choisi l'option d'enregistrer les variations des options sur titres en contrepartie des capitaux propres.

Tableau des flux de trésorerie consolidés

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2023	31.12.2022
Résultat net de l'ensemble consolidé		63 084	104 140
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie (1)		15 928	1 794
Élimination des amortissements et provisions		53 914	45 068
Élimination des profits / pertes de réévaluation (juste valeur)		(2 214)	(6 802)
Élimination des plus ou moins values de cession	4.1.2	(16)	274
Élimination des impacts des paiements en actions		531	1 513
Élimination du résultat des mises en équivalence	5.6	(16 731)	(2 267)
= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		114 495	143 720
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	4.3	23 508	13 139
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	4.4	30 319	42 065
= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		168 322	198 924
Dividendes reçus des sociétés MEE	7.1.1	13 674	15 099
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité (2)	7.1.2	(68 547)	(97 477)
Intérêts versés nets (3)		(24 271)	(9 856)
Impôts payés		(13 558)	(64 167)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		75 620	42 523
Investissements bruts dans les entités mises en équivalence (4)		(554)	(80 440)
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise (5)		(448)	(89 866)
Cession de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée		(21)	-
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	7.1.3	(6 834)	(3 777)
Acquisition d'immeubles de placement	7.1.4	(6 824)	(8 927)
Acquisition d'actifs financiers (6)		(1 824)	(35 866)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles	7.1.5	25	472
Cession et remboursement d'actifs financiers		224	2 366
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(16 256)	(216 038)
Transactions avec les actionnaires minoritaires (7)		-	(407)
Augmentations (réductions) de capital		2 986	-
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	6.1.2	(26 462)	(40 109)

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2023	31.12.2022
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		(1 124)	(883)
Encaissements/Décaissements provenant de nouveaux emprunts (8)	6.4.2	(10 815)	254 775
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		(35 414)	213 376
Incidence des variations des cours des devises		6	(1)
Variation de trésorerie		23 957	39 860
Trésorerie d'ouverture		383 061	343 200
Trésorerie de clôture		407 017	383 061
dont Trésorerie de clôture actif	5.11	407 694	383 749
dont Trésorerie de clôture passif		(677)	(688)
Trésorerie de clôture		407 017	383 061

- (1)** Ce poste inclut notamment les éléments liés à l'acquisition de Maisons Bajot analysés comme des charges au sens d'IFRS3 à hauteur de (18,2)m€ (cf note 4.2). Ce montant sera payé en 2024.
- (2)** Le détail de la variation du BFR est donné en note 7.1.2
- (3)** Ce poste inclut les intérêts versés relatifs aux dettes de loyers pour (0,4) m€ au 31 décembre 2023 et (0,3) m€ au 31 décembre 2022.
- (4)** Les investissements correspondaient principalement :
- en 2022 : à l'apport en capital opéré par Concept (Bau dans la société WP Lerchenauer Feld pour (78,3) m€ et par LNC dans la société SAS Villebois Mareuil Aubervilliers pour (2,1) m€;
Ces sociétés sont consolidées selon la méthode de mise en équivalence.
- (5)** Ce poste correspondait à hauteur de (89,6) m€ à la prise de contrôle de Maisons Bajot au 31 décembre 2022 (cf. note 2.4).
- (6)** Les acquisitions d'actifs financiers sont notamment liées aux avances de trésorerie versées par la société Bassac à Premier Investissement (cf. note 5.7) en vertu de la convention de trésorerie qui les lie (35 m€ en 2022).
- (7)** Les transactions avec les minoritaires au 31 décembre 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€.
- (8)** Ce poste inclut notamment :
- la variation des tirages sur le crédit corporate dont dispose LNC : elle est de +5m€ au 31 décembre 2023 et +120m€ au 31 décembre 2022 ;
- le remboursement de dettes de loyers à hauteur de (7,9) m€ au 31 décembre 2023 et à hauteur de (6,4) m€ au 31 décembre 2022.

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

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 annuels du groupe Bassac sont établis conformément aux normes IFRS (International Financial Reporting Standards) et aux interprétations de l'IFRIC IC telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2023.

Les comptes consolidés annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 7 mars 2024 et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 17 mai 2024. Ils 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 :

- Les estimations liées aux goodwill et aux options de vente accordées aux minoritaires ;
- 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 (rythme de l'avancement des travaux et 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 ;
- Les tests de dépréciation des écarts d'acquisition (cf. note 5.1) ; pour effectuer ces tests de dépréciation, la société estime les marges futures des opérations immobilières rattachées à l'UGT considérée sur la base de balances financières dont l'élaboration, la mise à jour et le contrôle sont évoqués plus haut ;

- L'activation des déficits fiscaux reportables (cf. note 4.4.4) ; la probabilité de réalisation future, correspondant aux perspectives bénéficiaires des filiales concernées, est déterminée en s'appuyant sur le Business Plan triennal du Groupe, lequel est remis à jour tous les semestres. La période d'imputation examinée est illimitée en France et de 3 ans dans les filiales étrangères ;
- L'évaluation des provisions et des avantages au personnel (cf. note 6.3) ; pour le provisionnement des avantages au personnel, la société retient les hypothèses statistiques et financières pertinentes au moment où les calculs actuariels sont effectués ;
- L'évaluation des provisions pour litiges ; pour le provisionnement des litiges, en particulier des litiges portant sur des programmes immobiliers, la société se base sur l'estimation du risque net, tel qu'analysé par son service juridique et ses conseils externes, en estimant le dénouement probable des procédures en cours, et en estimant la ventilation des responsabilités entre les différentes parties prenantes: maître d'ouvrage, maître d'œuvre, constructeurs, assurances ;
- L'appréciation de la juste valeur des immeubles de placement (cf. note 1.3.8) est effectuée par un expert indépendant à chaque clôture annuelle ;
- La détermination de la juste valeur des actifs acquis et des passifs assumés lors d'un regroupement d'entreprises (cf. note 1.3.4) ;
- 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.

1.1.3 Modalités de consolidation

Les méthodes de consolidation utilisées par le groupe Bassac sont l'intégration globale et la mise en équivalence :

- Lorsque Bassac exerce un contrôle, les sociétés sont consolidées par intégration globale ;
- Lorsque Bassac exerce un contrôle conjoint ou une influence notable (présumée au-delà de 20% de droit de vote) les sociétés sont mises en équivalence.

Les normes sur la consolidation sont :

- IFRS 10 – États financiers consolidés
- IFRS 11 – Partenariats
- IFRS 12 – Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités
- IAS 27 – États financiers individuels
- IAS 28 – Participations dans des entreprises associées et des co-entreprises.

La norme IFRS 10 définit le contrôle ainsi : « un investisseur contrôle une entité lorsqu'il est exposé ou qu'il a le droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci ». Le Groupe détient le pouvoir sur une entité lorsqu'elle a les droits effectifs qui lui confèrent la capacité actuelle de diriger les activités pertinentes, à savoir les activités qui ont une incidence importante sur les rendements de l'entité.

L'appréciation du contrôle selon IFRS 10 a conduit le Groupe à développer un cadre d'analyse de la gouvernance des entités avec qui le Groupe est en lien, en particulier lorsqu'il existe des situations de partenariat régies par un environnement contractuel large tel que les statuts, les pactes d'actionnaires, etc. Il est également tenu compte des faits et circonstances.

1.2 Comparabilité des comptes

1.2.1 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 31 décembre 2022 ont été retraitées.

Le groupe a effectivement regroupé :

- (i) En Promotion Immobilière France, les secteurs Les Nouveaux Constructeurs et Marignan ;
- (ii) En Promotion Immobilière Etranger, les secteurs Allemagne Promotion, Espagne et Maisons Baijot ;
- (iii) En Autres, les secteurs Main Street, Kwerk Coworking et Zapf.

Les regroupements (i) et (ii) concernent des secteurs dont les caractéristiques économiques sont similaires : il s'agit d'activité de promotion de logements individuels ou collectifs et d'immeubles de bureaux dont la construction est confiée à des tiers, en France (i) et à l'étranger (ii). La différence principale entre ces deux regroupements tient au fait que la Promotion Immobilière Etranger fait souvent l'acquisition des terrains d'assiette des projets avant d'obtenir les autorisations administratives nécessaires, à l'inverse de la France, où c'est l'exception.

En Autres, ont été regroupés les secteurs, autres que la promotion immobilière, n'atteignant pas les seuils quantitatifs selon la norme IFRS 8 Information sectorielle.

1.2.2 Correction du prix d'acquisition de Maisons Baijot

Au cours de l'exercice 2023, une erreur a été identifiée dans la valorisation initiale de la dette au titre de l'option de vente accordée aux minoritaires. L'erreur, étant liée à l'acquisition de Maisons Baijot au 30 septembre 2022, concerne l'exercice 2022. Elle a conduit à retraiter les comptes 2022 à hauteur de 14,4 m€ le goodwill et la dette au titre de l'option de vente accordée aux minoritaires. Cette correction n'a pas d'incidence matérielle sur les produits et les charges ainsi que sur les variations de capitaux propres comptabilisés sur la période 2022. Les informations comparatives au 31 décembre 2022 ont été retraitées.

Etat de la situation financière retraité au 31 décembre 2022

ACTIF	31.12.2022 publié	Valeur actualisée du prix d'exercice des intérêts minoritaires	31.12.2022 retraité
<i>en milliers d'euros</i>			
Goodwill	67 008	14 378	81 386
Immobilisations incorporelles	94 749	-	94 749
Droits d'utilisation des actifs loués	10 892	-	10 892
Immobilisations corporelles	30 388	-	30 388
Immeubles de placement	57 362	-	57 362
Titres mis en équivalence	110 707	-	110 707
Autres actifs financiers non courants	4 206	-	4 206
Impôts différés actifs	2 567	-	2 567
Total actifs non courants	377 879	14 378	392 257
Stocks et encours	982 273	-	982 273
Créances clients et actifs sur contrat	176 148	-	176 148
Créances d'impôts	18 268	-	18 268
Autres actifs courants	51 181	-	51 181
Actifs financiers courants	128 762	-	128 762
Trésorerie et équivalents de trésorerie	383 749	-	383 749
Total actifs courants	1 740 381	-	1 740 381
Total actif	2 118 260	14 378	2 132 638

PASSIF	31.12.2022 publié	Valeur actualisée du prix d'exercice des intérêts minoritaires	31.12.2022 retraité
<i>en milliers d'euros</i>			
Capital	16 043	-	16 043
Primes liées au capital	81 286	-	81 286
Réserves	548 876		548 876
Résultat net part du groupe	102 319		102 319
Capitaux propres part du groupe	748 524	-	748 524
Participations ne donnant pas le contrôle	9 179		9 179
Capitaux propres de l'ensemble	757 703	-	757 703
Dettes financières et obligations locatives non courantes	370 354	14 378	384 732
Avantages du personnel	4 019	-	4 019
Impôts différés passifs	99 587		99 587
Autres passifs non courants	1 954		1 954
Total passifs non courants	475 914	14 378	490 292
Dettes financières et obligations locatives courantes	337 871	-	337 871
Provisions courantes	46 257	-	46 257
Fournisseurs et autres créditeurs	290 254	-	290 254
Dettes d'impôts	17 995	-	17 995
Autres passifs courants et passifs sur contrat	178 206		178 206
Autres passifs financiers courants	14 060	-	14 060
Total passifs courants	884 643	-	884 643
Total passif et capitaux propres	2 118 260	14 378	2 132 638

1.3 Principes comptables

1.3.1 Prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat de l'activité

- Principes généraux – Promotion immobilière

Le chiffre d'affaires consolidé représente le montant de l'activité de promotion de logements, commerces et immeubles de bureaux après élimination des opérations intra-groupe. Le chiffre d'affaires est appréhendé selon la norme « IFRS 15 - Produit des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients ».

La norme IFRS 15 reconnaît un transfert progressif du contrôle d'un bien et qui se traduirait par la reconnaissance du revenu à l'avancement pour l'entreprise de construction dès lors que certains critères sont respectés.

En France, du fait de la législation particulière concernant la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) le transfert du contrôle aux acquéreurs se fait progressivement, et permet donc de reconnaître le revenu à l'avancement. Dans le cadre de VEFA de logements collectifs, qui représentent la plus grosse partie de l'activité de Bassac, la quote-part de terrain attachée à un appartement ne peut pas être identifiée en tant que telle. En conséquence, le revenu des contrats de VEFA est reconnu sans séparer la vente du terrain de la vente des constructions.

En Allemagne, pour les activités de Concept Bau :

1. il n'est pas possible de réassigner facilement l'actif créé à une autre utilisation (comme par exemple le vendre à un client différent). Si l'entité souhaitait transférer l'appartement à un autre client, elle se heurterait en effet à une limitation contractuelle et à une limitation pratique puisque l'appartement vendu a été choisi spécifiquement par le client selon ses caractéristiques ;
2. en cas de résiliation du contrat par le client - pour des raisons autres que la non-exécution - l'entité a le droit à un montant permettant de la rémunérer pour la prestation effectuée jusqu'alors.

Ainsi, il convient donc d'y comptabiliser le chiffre d'affaires à l'avancement.

En Espagne, le transfert du contrôle est effectif au moment de la réception des travaux (suite à un état des lieux formalisé par le client). Cela conduit donc à comptabiliser l'intégralité du chiffre d'affaires à l'achèvement du contrat.

En Belgique, les contrats de ventes de l'activité promotion immobilière sont signés à la livraison, ce qui conduit à comptabiliser l'intégralité du chiffre d'affaires à l'achèvement du contrat. Pour l'activité de construction de maisons CSP (Clés Sur Porte), pour les contrats de vente signés, le chiffre d'affaires est comptabilisé à l'avancement.

- Chiffre d'affaires et marge à l'avancement – Promotion immobilière

Le chiffre d'affaires et la marge du groupe Bassac, comptabilisés au cours d'un exercice, correspondent au montant total des transactions actées portant sur tous les lots vendus à la date de clôture de l'exercice, et pondéré par le pourcentage d'avancement technique.

Le Groupe inclut les honoraires commerciaux dans le coût de revient des immeubles. Dans ses comptes consolidés, le Groupe a revu les modalités de calcul du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement des programmes, en incluant également ces frais commerciaux au prix de revient des immeubles.

La marge brute correspond au chiffre d'affaires diminué du coût des ventes. Le coût des ventes est constitué de l'ensemble des coûts encourus sur la période pour la réalisation des programmes : coûts fonciers, coûts de construction, honoraires et commissions.

Le groupe Bassac reconnaît son chiffre d'affaires ainsi que les résultats des programmes immobiliers selon la méthode de l'avancement, cet avancement étant constitué tant d'un critère d'avancement technique de l'opération que d'un avancement commercial caractérisé par la signature avec les clients des actes transférant le contrôle.

L'avancement technique correspond au coût de revient stocké, par rapport au coût de revient total budgété.

L'avancement commercial correspond au chiffre d'affaires résultant des actes transférant le contrôle rapporté au chiffre d'affaires total budgété.

La valeur nette de réalisation est déterminée par différence entre :

- Les produits prévisionnels de l'opération, évalués en fonction des données prévisionnelles des contrats de chaque opération,
- Les coûts prévisionnels permettant la réalisation des programmes immobiliers. Ces coûts prévisionnels sont constitués exclusivement des coûts de revient directement affectables à chaque opération.

Le résultat à l'avancement est déterminé à partir de la valeur nette de réalisation prévisionnelle du programme immobilier pondérée par l'avancement technique ainsi que par l'avancement commercial.

- Chiffre d'affaires des autres activités

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

Pour l'activité **Foncière France**, le chiffre d'affaires correspond aux revenus locatifs bruts.

- Coûts de structure

Les coûts de structure comprenant les coûts de publicité, ainsi que les honoraires de gestion, sont comptabilisés en charges lorsqu'ils sont encourus.

- Frais financiers

Depuis le 1^{er} janvier 2019, le Groupe ne capitalise plus les frais d'emprunt sur les opérations prévoyant le transfert progressif du contrôle. Cette disposition concerne la France et l'Allemagne, et ne s'applique pas en revanche en Espagne car le transfert du contrôle n'y intervient qu'à la livraison du logement.

- Valeur nette de réalisation négative

Dans le cas où une perte est identifiée sur un contrat déficitaire, elle est provisionnée dès l'exercice d'identification pour la partie du contrat restant à exécuter à la clôture. La provision est calculée à partir de la marge négative du programme, et est ajustée à chaque clôture ultérieure en fonction du dégagement du résultat comptable de l'opération et des éventuelles évolutions de la marge projetée, telle qu'indiquée par le budget de programmes remis à jour. La valeur nette de réalisation négative est comptabilisée en dépréciations de stocks dans le bilan et est présentée dans le compte de résultat dans le poste « Coûts des ventes ».

- Actifs et passifs sur contrat

Le Groupe reconnaît un actif ou un passif sur contrat dans l'état de la situation financière consolidée correspondant aux produits tirés des contrats de construction et VEFA, cumulés à date, pour lesquels l'obligation de prestation est remplie progressivement, net des appels de fonds émis à date, conformément à la réglementation en vigueur ou aux dispositions contractuelles.

Si le montant est positif, il est comptabilisé sur la ligne « Créances clients et actifs sur contrats » de l'état de la situation financière consolidée ; s'il est négatif, il est comptabilisé sur la ligne « Autres passifs courante et passifs sur contrats » de l'état de la situation financière consolidée.

1.3.2 Résultat par action

Le résultat par action non dilué correspond au résultat net « part du Groupe » de l'exercice attribuable aux actions ordinaires rapporté au nombre moyen pondéré des actions en circulation au cours de l'exercice, après déduction du nombre moyen d'actions propres détenues au cours de l'exercice.

Le résultat par action dilué est calculé après prise en compte des instruments dilutifs.

1.3.3 Information sectorielle

Conformément à la norme IFRS 8 – secteurs opérationnels, l'information sectorielle présentée est établie sur la base des données de gestion internes utilisées pour l'analyse de la performance des activités et l'allocation des ressources par le décideur opérationnel, le Président Directeur Général.

Le groupe Bassac opère principalement dans le secteur d'activité de la promotion immobilière notamment de logements individuels ou collectifs et d'immeubles de bureaux en France et à l'Étranger (Allemagne, Belgique, Espagne). Bassac détient aussi une activité de foncière, une société qui de garages préfabriqués et une société opératrice de bureaux de luxe à Paris.

Les regroupements de secteurs présentés par le Groupe reflètent l'organisation choisie par le décideur, selon une analyse axée principalement sur les caractéristiques économiques (nature des produits, nature des procédés de fabrication, catégorie de clients et méthode de distribution des produits) et la localisation géographique. Les secteurs retenus sont détaillés dans la note 3 de l'information sectorielle.

Les informations relatives aux secteurs opérationnels présentés suivent les mêmes règles comptables que celles utilisées pour les états financiers consolidés.

1.3.4 Écarts d'acquisition (Goodwill)

Selon la méthode de l'acquisition, l'acquéreur doit comptabiliser à leur juste valeur, à la date d'acquisition, les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entité acquise. Les coûts directement attribuables à la prise de contrôle sont comptabilisés en charge de la période.

L'écart résiduel constaté entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part d'intérêt du groupe dans la juste valeur des actifs, des passifs et des passifs éventuels identifiables à la date d'acquisition constitue l'écart d'acquisition. À cette date, cet écart est inscrit à l'actif de l'acquéreur s'il est positif au poste « Écart d'acquisition », et est comptabilisé immédiatement en résultat s'il est négatif. A la date de prise de contrôle et pour chaque regroupement, le Groupe a la possibilité d'opter soit pour un écart d'acquisition partiel (se limitant à la quote-part acquise par le Groupe) soit pour un écart d'acquisition complet. Dans le cas d'une option pour la méthode de l'écart d'acquisition complet, les intérêts minoritaires sont évalués à la juste valeur et le Groupe comptabilise un écart d'acquisition sur l'intégralité des actifs et passifs identifiables.

L'acquéreur dispose d'un délai maximal de 12 mois, à compter de la date d'acquisition, pour déterminer de manière définitive la juste valeur des actifs et passifs éventuels acquis.

Par ailleurs, les compléments de prix sont inclus dans le coût d'acquisition à leur juste valeur dès la date d'acquisition et quel que soit leur probabilité de survenance.

Les écarts d'acquisition ne sont pas amortis mais font l'objet de tests de perte de valeur en fin d'exercice, ou plus fréquemment s'il existe des indices de pertes de valeur identifiés (confère § 1.3.6).

1.3.5 Immobilisations incorporelles

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique qui doit être à la fois identifiable, et contrôlé par l'entreprise du fait d'évènements passés et porteurs d'avantages économiques futurs. Un actif incorporel est identifiable s'il est séparable de l'entité acquise ou s'il résulte de droits légaux ou contractuels.

Les immobilisations incorporelles sont évaluées au coût d'acquisition. Ayant une durée d'utilité déterminable, elles sont amorties linéairement sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

Les immobilisations incorporelles du Groupe sont constituées essentiellement de logiciels informatiques et de relations clientèle qui peuvent être reconnues lors d'un regroupement d'entreprises.

Les durées d'amortissement généralement retenues sont les suivantes :

- Logiciels : 1-3 ans
- Relations clientèle : 1-4 ans

1.3.6 Droits d'utilisation des actifs loués

En application de la norme IFRS 16, le Groupe comptabilise à l'actif un droit d'utilisation et au passif une dette de loyer correspondant à la valeur actualisée des paiements futurs. Le droit d'utilisation est initialement évalué au coût, puis amorti linéairement jusqu'à la date de fin de contrat en tenant compte des options de renouvellement qui seront raisonnablement certaines d'être exercées ou non. Les loyers pris en comptes sont fixes ou liés à un indice immobilier. Les droits d'utilisation des actifs portent principalement sur des biens immobiliers occupés par le groupe.

Les loyers des contrats correspondant à un actif de faible valeur unitaire ou conclus pour une durée initiale inférieure à 12 mois sont comptabilisés directement en charges

Les taux d'actualisation utilisés pour évaluer la dette issue des locations se situent dans une fourchette allant de 1,70% à 3,70%.

1.3.7 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles du groupe BASSAC correspondent essentiellement aux constructions, matériels et machines destinées à l'activité de fabrication de garages en béton de la filiale industrielle ZAPF. Les éléments constitutifs ont été évalués et ventilés par composant. La durée d'utilité de ces composants s'étale entre 5 ans et 20 ans.

Les autres immobilisations du groupe BASSAC représentent des agencements et installations, évalués au coût d'acquisition ou à leur coût de production, diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur.

Les amortissements sont calculés selon la méthode linéaire en fonction de la durée d'utilisation économique.

Les durées d'amortissement généralement retenues sont les suivantes :

- Construction : 25 ans
- Installations et agencements : 10 ans
- Matériel de transport : 3 ans
- Matériel de bureau : 5 ans

1.3.8 Immeubles de placement

Un immeuble de placement est un bien immobilier (terrain ou bâtiment – ou partie d'un bâtiment – ou les deux) détenu par le propriétaire (ou par le preneur dans le cadre d'un contrat de location financement) pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux.

En application de la méthode proposée par l'IAS 40, le groupe a opté pour la méthode de la juste valeur en tant que méthode permanente et valorise les immeubles de placement à leur juste valeur. Ces derniers ne sont pas amortis.

Les immeubles de placement en cours de développement sont évalués selon le modèle de la juste valeur sauf s'il n'est pas possible de déterminer cette juste valeur de façon fiable et continue. En l'absence de juste valeur, ils font l'objet d'un test de dépréciation, en application des dispositions d'IAS 36 « Dépréciations d'actifs », déterminés par rapport à la valeur du projet évaluée en interne sur la base d'un taux de capitalisation de sortie et des loyers nets prévus à la fin du projet. Lorsque la valeur vénale est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est constatée.

La valeur de marché retenue pour l'ensemble des immeubles de placement du groupe est la valeur hors droit déterminée par un expert indépendant.

Le groupe a confié à la BPCE le soin d'évaluer son patrimoine, lequel a appliqué une démarche conforme à ses référentiels professionnels en utilisant une approche combinant deux méthodes :

- la méthode de capitalisation des revenus nets qui consiste à capitaliser les loyers nets des immeubles en utilisant les états locatifs fournis par le groupe et en prenant en compte les charges non récupérables (frais de gestion, charges forfaitaires ou plafonnées, frais de gérance, dépenses de travaux courants, etc.).
- la méthode des comparables qui consiste à valoriser un actif sur la base de prix au m² tels qu'observables sur des transactions récentes intervenues dans le même secteur géographique et sur des actifs de même nature.

La norme IFRS 13 – « Evaluation à la juste valeur » donne une définition unique de la juste valeur et présente les règles applicables à sa détermination.

L'évaluation de la juste valeur d'un actif non financier tient compte de la capacité d'un intervenant de marché à générer des avantages économiques en faisant une utilisation optimale de l'actif ou en le vendant à un autre intervenant du marché qui en ferait une utilisation optimale. L'évaluation des immeubles de placement telle que décrite ci-dessus tient compte de cette définition de la juste valeur.

Selon la norme IFRS 13 les paramètres retenus dans l'estimation sont classifiés selon une hiérarchie à trois niveaux :

- Niveau 1 : il s'agit de prix cotés (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques, auxquels l'entité peut avoir accès à la date d'évaluation.
- Niveau 2 : il s'agit de données, autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif, soit directement, soit indirectement.
- Niveau 3 : ce niveau concerne les paramètres qui sont fondés sur des données non observables. L'entité établit ces paramètres à partir des meilleures informations qui lui sont disponibles (y compris, le cas échéant, ses propres données) en prenant en compte toutes les informations à sa disposition concernant les hypothèses retenues par les acteurs du marché.

Le niveau hiérarchique de la juste valeur est ainsi déterminé par référence aux niveaux des données d'entrée dans la technique de valorisation. En cas d'utilisation d'une technique d'évaluation basée sur des données de différents niveaux, le niveau de la juste valeur est alors contraint par le niveau le plus bas.

L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant des paramètres non observables ou observables mais ayant fait l'objet de certains ajustements. De ce fait, le patrimoine du Groupe est réputé relever, dans son ensemble, du niveau 3 au regard de la hiérarchie des justes valeurs édictées par la norme IFRS 13, malgré la prise en compte de certaines données observables de niveau 2.

1.3.9 Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs

La norme IAS 36 impose de tester les écarts d'acquisition et les actifs incorporels à durée de vie indéterminée au moins une fois par an et, pour les autres actifs courants et non courants, de vérifier s'il existe un indice montrant qu'ils aient pu perdre de leur valeur.

Un indice de perte de valeur peut être :

- une diminution importante de la valeur de marché de l'actif,
- un changement dans l'environnement technologique, économique ou juridique.

Une dépréciation de l'actif est comptabilisée lorsque le montant recouvrable (juste valeur ou valeur d'utilité) est inférieur à la valeur comptable. Les actifs sont testés individuellement ou regroupés avec d'autres actifs lorsqu'ils ne génèrent pas de flux de trésorerie indépendamment d'autres actifs.

Les pertes de valeur relatives aux immobilisations incorporelles et corporelles peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable. Les pertes de valeur relatives aux écarts d'acquisition ne sont pas réversibles.

1.3.10 Actifs et passifs financiers

L'évaluation et la comptabilisation des instruments financiers ainsi que l'information à fournir sont définies par les normes IFRS 7 et IFRS 9. Celles-ci imposent de catégoriser les instruments financiers et de les évaluer à chaque clôture en fonction de la catégorie retenue.

Les actifs financiers comprennent les titres de participation non consolidés, les prêts et créances financières.

Les passifs financiers comprennent les emprunts, les dettes financières, les options de vente accordées aux minoritaires, les compléments de prix et les concours bancaires.

- Actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global

Ces éléments comprennent les actifs qui ne sont pas détenus à des fins de transaction et pour lesquels le Groupe a fait le choix irrévocable de les classer en juste valeur par le biais des autres éléments non recyclables du résultat global. Les gains et pertes latents sur les actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments non recyclables du résultat global sont enregistrés en autres charges et produits comptabilisés directement en capitaux propres jusqu'à ce que l'actif financier soit vendu, encaissé ou sorti du bilan d'une autre manière, date à laquelle le gain ou la perte cumulé, enregistré jusqu'alors en autres charges et produits comptabilisés directement en capitaux propres, est transféré en réserves de consolidation et n'est pas reclassé dans le compte de résultat. Les dividendes et les intérêts reçus des participations non consolidées sont comptabilisés dans le compte de résultat.

- Actifs et passifs financiers à la juste valeur avec variation de juste valeur en résultat

Ces actifs sont comptabilisés à l'origine à leur juste valeur hors frais de transaction.

A chaque clôture, ils sont évalués à leur juste valeur et les variations de juste valeur sont enregistrées au compte de résultat, en résultat financier, dans la rubrique « Autres charges financières » ou « Autres produits financiers ».

- Prêts et créances

Les prêts et créances sont comptabilisés à leur juste valeur puis, ultérieurement, évalués à leur coût amorti, diminué d'une provision pour dépréciation.

- Dettes financières

Les dettes financières sont évaluées selon la méthode du coût amorti en utilisant le taux d'intérêt effectif de l'emprunt.

Les dettes financières sont ventilées entre :

- Emprunts et dettes financières long terme (pour la partie des dettes supérieures à 1 an), qui sont classés en passifs non courants,
- Emprunts et dettes financières court terme, qui sont classés en passifs courants.

- Options de vente accordées aux minoritaires et compléments de prix

Les options de vente accordées aux minoritaires sont comptabilisées initialement, et pour toute variation ultérieure de l'option (y compris les effets d'actualisation), par capitaux propres.

La juste valeur des engagements et des compléments de prix est revue à chaque clôture et le montant de la dette est ajusté en conséquence.

La dette est actualisée pour tenir compte des effets du temps jusqu'à la date prévue de réalisation de l'engagement.

- Dépréciation des actifs financiers

A chaque clôture, le Groupe estime le montant des dépréciations des actifs financiers au coût amorti sur la base de l'estimation des pertes de crédit attendue.

Pour les actifs financiers au coût amorti, le montant de la perte est égal à la différence entre la valeur comptable de l'actif et la valeur des flux de trésorerie futurs attendus actualisée au taux d'intérêt effectif d'origine de l'instrument financier.

- Instruments financiers dérivés

Le Groupe utilise des instruments financiers afin de se couvrir du risque d'augmentation des taux d'intérêts sur son endettement (il s'agit essentiellement de swaps et de caps dont l'utilisation garantit un taux d'intérêt fixe) et n'a pas opté pour la comptabilité de couverture au sens IFRS.

Les instruments financiers sont normalement évalués à leur juste valeur et les variations de juste valeur d'une période sur l'autre sont enregistrées en résultat.

1.3.11 Stocks et en-cours de production

- Réserves foncières

Les réserves foncières correspondent à des terrains présentant des risques (terrains sans autorisations définitives ou non développés) et à des programmes non financés, gelés ou abandonnés. Ces stocks sont évalués à leur coût global d'acquisition. Ils sont dépréciés à hauteur du risque encouru par le Groupe sur la base de leur valeur recouvrable estimée.

- Promotion immobilière en cours de construction

Les stocks sont évalués au coût de production de chaque programme.

Le coût de revient comprend l'ensemble des coûts engagés pour la réalisation des programmes, ainsi que les honoraires commerciaux, mais à l'exclusion de frais variables non directement rattachables à la construction des immeubles (publicité, gestion ou frais divers, par exemple) et des frais financiers, qui sont comptabilisés en charges de période.

Les études préalables au lancement des opérations de promotion sont incluses dans les stocks si la probabilité de réalisation de l'opération est élevée. Dans le cas contraire, en cas de risque de désistement, ces frais sont constatés en charges de l'exercice.

- Pertes de valeur

Lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et des en cours de production est inférieure à leur prix de revient, des dépréciations sont comptabilisées. Ces dépréciations peuvent résulter soit d'une perte de valeur indiquée dans les rapports d'experts indépendants pour les réserves foncières, soit de l'identification de surcoûts par rapport au dernier budget (cf. note 1.3.1).

1.3.12 Créances clients

Les créances clients sont pour l'essentiel composées de créances à court terme. Elles sont valorisées selon les dispositions d'IFRS 15, déduction faite des pertes de valeur tenant compte des risques éventuels de non-recouvrement.

1.3.13 Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie comprend les liquidités en compte courant bancaire et les dépôts à vue. Les équivalents de trésorerie sont constitués de parts de SICAV de trésorerie et/ou de dépôts à terme dont la durée est inférieure à 3 mois aisément convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de variation de valeur, détenus dans le but de faire face aux engagements de trésorerie à court terme.

Les découverts sont exclus de la notion de « trésorerie et équivalents de trésorerie » et sont comptabilisés en tant que dettes financières courantes.

1.3.14 Distinction entre les actifs - passifs courants et les actifs - passifs non courants

Est courant :

- ce qui est inclus dans le cycle d'exploitation normal ou
- ce qui est détenu uniquement à des fins de transaction ou
- ce qui sera réalisé (réglé) dans les 12 mois suivant la clôture de l'entreprise ou
- la trésorerie et les équivalents de trésorerie
- les dettes pour lesquelles l'entreprise ne bénéficie pas de droit inconditionnel à en différer le règlement au-delà de 12 mois après la clôture.

1.3.15 Paiements fondés sur des actions

Un plan d'association à la création de valeur à long terme, devant être dénoué en instruments de capitaux propres (*equity settled*), a été mis en place. Le coût total des avantages dépend de la juste valeur des instruments financiers attribués et de l'atteinte de conditions de performance propres au Groupe, dont la réalisation est nécessaire à l'obtention du bénéfice de ce plan. La juste valeur des services rendus en échange de ces instruments est comptabilisée en charges de personnel sur la durée d'acquisition des droits en contrepartie des réserves.

1.3.16 Provisions

Une provision est comptabilisée dès lors qu'il existe une obligation du groupe BASSAC, résultant d'événements passés, dont l'extinction devrait se traduire pour le groupe BASSAC par une sortie de ressources probable et dont le montant peut être estimé de façon fiable. Lorsque la date de réalisation de cette obligation est au-delà d'un an, le montant de la provision fait l'objet d'un calcul d'actualisation, dont les effets sont enregistrés en résultat de l'exercice.

À défaut d'avoir une vision sur l'échéance des différentes provisions comptabilisées par le groupe BASSAC, celles-ci sont classées en provisions courantes.

Les risques identifiés de toute nature, notamment opérationnels et financiers, font l'objet d'un suivi régulier permettant d'arrêter le montant des provisions estimées nécessaires.

1.3.17 Avantages au personnel

Le groupe BASSAC participe selon les lois et usages de chaque pays à la constitution des retraites de son personnel. Les salariés du groupe BASSAC bénéficient dans certains pays de compléments de retraite qui sont versés sous forme de rente ou de capital au moment du départ à la retraite. Les pays concernés sont la France et l'Allemagne.

Les avantages offerts aux salariés du groupe BASSAC relèvent, soit, de régimes à cotisations définies, soit, de régimes à prestations définies.

Les régimes à cotisations définies se caractérisent par des versements à des organismes qui libèrent l'entreprise de tout engagement futur vis-à-vis des salariés. De ce fait, seules les cotisations payées ou dues au titre de l'année figurent dans les comptes du groupe BASSAC.

Les régimes à prestations définies se caractérisent par un montant de prestations à verser au salarié au moment de son départ à la retraite qui dépend en général d'un ou plusieurs facteurs tels que l'âge, le nombre d'années de service et le salaire. Ces engagements reconnus au titre des régimes à prestations définies font l'objet d'une évaluation actuarielle selon la méthode des unités de crédits projetées. Les écarts actuariels sont reconnus en réserve en « Autres éléments du résultat global » (OCI). Les hypothèses d'évaluation sont détaillées en note 6.3.

1.3.18 Impôts courants et impôts différés

Les impôts différés sont constatés sur l'ensemble des différences temporaires entre les valeurs fiscales et comptables des actifs et passifs au bilan consolidé. Les effets des modifications des taux d'imposition sont inscrits dans le résultat de l'exercice au cours duquel le changement de taux est voté.

Comme indiqué au paragraphe 1.1.2, les impôts différés actifs résultant des déficits fiscaux antérieurs reportables ne sont comptabilisés que s'il est probable que l'entreprise pourra les récupérer dans un délai raisonnable grâce à l'existence d'un bénéfice imposable attendu au cours des trois exercices suivants. Pour l'ensemble des filiales, cette probabilité est appréciée à la clôture de l'exercice, en fonction des prévisions de résultat des entités fiscales concernées.

Les impôts différés actifs et passifs sont compensés uniquement dans la mesure où le groupe BASSAC dispose d'un droit juridiquement exécutoire de compenser les actifs et les passifs d'impôt exigible, d'une part, et où les actifs et les passifs d'impôts différés concernent des impôts relevant d'une même juridiction fiscale.

La CVAE est une cotisation assise sur la valeur ajoutée produite par les entités françaises. Le Groupe considère que la valeur ajoutée base de calcul de la CVAE est un agrégat intermédiaire de résultat net et comptabilise donc la CVAE comme un impôt sur les résultats.

1.3.19 Conversion des monnaies étrangères

Les états financiers consolidés sont présentés en euros, qui est la monnaie fonctionnelle de la société BASSAC SA et de présentation du groupe BASSAC. Chaque entité du Groupe détermine sa propre monnaie fonctionnelle et les éléments inclus dans les états financiers de chacune des entités sont mesurés en utilisant cette monnaie fonctionnelle.

A la date de la clôture, les actifs et passifs monétaires libellés en monnaie étrangère sont convertis dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de clôture. Les éléments non monétaires en monnaie étrangère qui sont évalués au coût historique sont convertis aux cours de change aux dates des transactions initiales. La conversion du compte de résultat est effectuée au taux moyen de l'exercice.

2 Événements significatifs et variations de périmètre

2.1 Événements significatifs au 31 décembre 2023

- **Activité :**

En 2023, le chiffre d'affaires baisse de 4% à périmètre comparable et s'élève à 1 297 millions d'euros.

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

Le chiffre d'affaires de l'activité **Promotion immobilière Etranger** est en baisse de 13% du fait du très fort ralentissement de l'activité chez Concept-Bau.

Le chiffre d'affaires des **Autres** activités (cf. Glossaire) est en baisse de 4%, provenant essentiellement de la diminution du nombre de livraisons de garages et des ventes, de **Zapf**.

- **Acquisition du solde du capital de Maisons Baijot :**

La société Bassac annonce avoir signé le 15 décembre 2023 un protocole portant sur l'acquisition, par l'intermédiaire de sa filiale Jacques, au plus tard le 31 janvier 2024, de 45% du capital de la société de droit belge HLDB, société de tête du Groupe Maisons Baijot. Cette participation est aujourd'hui détenue par Monsieur Dany Baijot.

Depuis le 30 septembre 2022, Bassac détient indirectement, par l'intermédiaire de Jacques, 55% des actions de HLDB.

Créé il y a plus de 35 ans par Joseph Baijot, le Groupe Maisons Baijot est spécialisé dans la construction de maisons individuelles en Wallonie, et a développé plus récemment une activité de promotion de maisons et d'appartements.

- **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.

- **Environnement macroéconomique et incertitudes actuelles :**

L'augmentation brutale des taux d'intérêt intervenue en 2022 continue de peser très fortement sur la solvabilité des clients des sociétés du groupe. Elle affecte ainsi négativement leur pouvoir d'achat, et donc les prix de vente.

2.2 Périmètre de consolidation

La liste des sociétés du périmètre de consolidation du groupe BASSAC est fournie en note 8.

Les sociétés sont intégrées dans la consolidation selon la répartition suivante (cf. note 8 Détail du périmètre de consolidation) :

- sociétés intégrées globalement : 279 au 31 décembre 2023 contre 298 au 31 décembre 2022 ;
- sociétés mises en équivalence (programmes immobiliers, Kwerk) : 161 au 31 décembre 2023 contre 155 au 31 décembre 2022.

2.3 Variations de périmètre sur l'exercice 2023

Les principales variations de périmètre ont été les suivantes :

	31.12.2022	Créations	Prises de contrôle/ Prises de participation	Fusions/ TUP	Liquidations	Autres variations	31.12.2023
Sociétés consolidées en intégration globale	298	3	2	(20)	(3)	(2)	278
Sociétés comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	155	9	-	-	(4)	1	161
Total	453	12	2	(20)	(7)	(1)	439

2.4 Variations de périmètre sur l'exercice 2022

2.4.1 Prise de contrôle du groupe Maisons Baijot : Détermination du goodwill définitif

La prise de contrôle du groupe Maisons Baijot est effective au 30 septembre 2022. Si cette opération avait eu lieu au 1^{er} janvier 2022, le groupe Maisons Baijot aurait contribué à hauteur de :

- o 1 352 m€ au chiffre d'affaires ;
- o 357 m€ à la marge brute ;
- o 206 m€ au résultat opérationnel avant amortissement des relations clientèle pour (56)m€.

Les actifs nets acquis et l'écart d'acquisition définitif (Goodwill) liés à l'acquisition du périmètre Maisons Baijot sont détaillés ci-dessous :

L'actif net acquis correspond à la somme des comptes arrêtés au 30 septembre 2022 et des écarts de réévaluation des actifs acquis et des passifs assumés à leur juste valeur.

- La juste valeur définitive des actifs et passifs (inchangée depuis les comptes au 31 décembre 2022) a été déterminée sur la base de la situation comptable réévaluée des entités acquises :

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	
Immobilisations incorporelles (1)	5.2	82 485
Immobilisations corporelles	5.4	3 970
Total actifs non courants		86 455
Stocks et encours (2)		73 458
Créances clients		428
Créances d'impôts		992
Autres actifs courants		1 210

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	
Trésorerie et équivalents de trésorerie		42 307
Total actifs courants		118 395
Total actifs acquis (a)		204 850
Dettes financières et obligations locatives non courantes	6.4.2	2 000
Impôts différés passifs		29 749
Total passifs non courants		31 749
Dettes financières et obligations locatives courantes	6.4.2	1 000
Provisions courantes		256
Fournisseurs et autres créditeurs		2 827
Dettes d'impôts		10 125
Autres passifs courants		5 387
Autres passifs financiers courants		2
Total passifs courants		19 597
Total passifs assumés (b)		51 346
Actifs nets acquis (100%) (a - b)		153 504

(1) Dont 82,5m€ liés à la valorisation de la relation clientèle ;

(2) Dont 36,8m€ liés à la réévaluation des stocks.

- Détermination définitive du Goodwill sur l'acquisition du périmètre Maisons Baijot, après correction du prix d'acquisition :

<i>en milliers d'euros</i>		
Montant versé en numéraire lors de la prise de contrôle (i)		131 268
Compléments de prix (ii)		16 621
Juste valeur des actifs nets acquis (iii)		153 504
Juste valeur des intérêts minoritaires (iv)		87 001
Goodwill définitif (i + ii - iii + iv)		81 386

Les coûts liés à l'acquisition du groupe Maisons Baijot ont été constatés au poste « Autres charges et produits opérationnels non courants » pour (653) k€ au 31 décembre 2022.

- Impact de cette acquisition sur la trésorerie au 31 décembre 2022 :

<i>en milliers d'euros</i>	
Prix d'acquisition versé en numéraire	(131 268)
Coûts liés à l'acquisition	(653)
Trésorerie et équivalents de trésorerie des filiales acquises	42 307
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise	(89 614)

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 31 décembre 2023

<i>En milliers d'euros</i>	Promotion Immobilière France (1)	Promotion Immobilière Etranger (2)	Autres (3)	Total
Compte de résultat	31.12.2023			
Total du chiffre d'affaires	954 702	229 974	112 219	1 296 895
Total du chiffre d'affaires par secteur	955 673	229 974	112 219	1 297 866
Ventes interactivités éliminées (groupe)	(971)	-	-	(971)
Total du coût des ventes	(767 988)	(160 102)	(67 162)	(995 252)
Marge brute	186 714	69 872	45 057	301 643
% Marge brute / Chiffre d'affaires	19,56%	30,38%	40,15%	23,26%

<i>En milliers d'euros</i>	Promotion Immobilière France (1)	Promotion Immobilière Etranger (2)	Autres (3)	Total
Résultat opérationnel courant	84 241	21 458	11 549	117 248
% résultat opérationnel courant / CA	8,82%	9,33%	10,29%	9,04%
Autres charges et produits opérationnels non courants	(447)	(18 242)	-	(18 689)
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	12 753	(352)	4 330	16 731
Résultat opérationnel après quote- part du résultat net des entreprises mises en équivalence	96 547	2 864	15 879	115 290
Bilan	31.12.2023			
Actifs sectoriels	1 133 164	785 770	325 237	2 244 171
<i>dont stocks et en-cours</i>	<i>635 875</i>	<i>403 611</i>	<i>10 459</i>	<i>1 049 945</i>
Passifs sectoriels	779 102	572 920	122 500	1 474 522
<i>dont dettes financières</i>	<i>310 525</i>	<i>389 465</i>	<i>65 368</i>	<i>765 358</i>
Flux de trésorerie	31.12.2023			
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(23 501)	(27 524)	(4 290)	(55 315)
Investissements corporels et incorporels	488	580	5 766	6 834
Cessions d'actifs corporels et incorporels	-	-	(25)	(25)

- (1)** Le résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence du segment Marignan France est affecté :
- par l'amortissement des relations clientèle : (16,7)m€ en résultat opérationnel courant,
 - (4,4)m€ en quote-part dans les résultats des entreprises associés, soit un total de (21,1)m€.
- (2)** Le résultat opérationnel courant du segment Maisons Baijot est affecté par la reprise de la réévaluation de stocks pour (12,3)m€ en coût des ventes et par l'amortissement des relations clientèle : (26,6)m€ en résultat opérationnel courant.
- (3)** Le segment « Autres » regroupe la holding Bassac, la Pologne et les activités hors promotion immobilière.

3.2 Au 31 décembre 2022

<i>En milliers d'euros</i>	Promotion Immobilière France (1)	Promotion Immobilière Etranger (2)	Autres (3)	Total
Compte de résultat	31.12.2022			
Total du chiffre d'affaires	969 076	211 334	116 752	1 297 162
Total du chiffre d'affaires par secteur	970 592	211 334	116 752	1 298 678
Ventes interactivités éliminées (groupe)	(1 516)	-	-	(1 516)
Total du coût des ventes	(749 276)	(146 398)	(67 778)	(963 452)
Marge brute	219 801	64 936	48 974	333 710
% Marge brute / Chiffre d'affaires	22,68%	30,73%	41,95%	25,73%
Résultat opérationnel courant	98 156	42 330	18 427	158 913
% résultat opérationnel courant / CA	10,13%	20,03%	15,78%	12,25%
Autres charges et produits opérationnels non courants	(252)	(653)	(265)	(1 170)
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	1 859	1 537	(1 129)	2 267
Résultat opérationnel après quote- part du résultat net des entreprises mises en équivalence	99 762	43 214	17 033	160 010
Bilan	31.12.2022 retraité (*)			
Actifs sectoriels	1 061 227	762 181	309 229	2 132 637
<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	540 301	125 513	1 374 934
<i>dont dettes financières</i>	<i>278 444</i>	<i>386 212</i>	<i>57 947</i>	<i>722 603</i>
Flux de trésorerie	31.12.2022			
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(33 695)	(7 849)	(4 056)	(45 600)
Investissements corporels et incorporels	291	222	3 264	3 777
Cessions d'actifs corporels et incorporels	-	(3)	(469)	(472)

(*) Compte tenu de la correction de la valeur actualisée du prix d'exercice des intérêts minoritaires de Maisons Baijot, les informations comparatives ont été retraitées (cf. note 1.2 Comparabilité des comptes).

- (1) Le résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence du segment Marignan France est affecté :
- par l'amortissement des relations clientèle : (26,6)m€ en résultat opérationnel courant,
 - (9,3)m€ en quote-part dans les résultats des entreprises associés, soit un total de (35,9)m€.
- (2) Le résultat opérationnel courant du segment Maisons Baijot est affecté par la reprise de la réévaluation de stocks pour (3,1)m€ en coût des ventes et par l'amortissement des relations clientèle : (7,3)m€ en résultat opérationnel courant.
- (3) 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>	31.12.2023	31.12.2022
Rémunération du personnel	(75 293)	(77 027)
Charges sociales	(26 415)	(26 486)
Total charges de personnel (1)	(101 708)	(103 513)

(1) Ce poste inclut une charge IFRS 2 de (0,5) m€ au 31 décembre 2023 (cf. note 6.1.4). Ce poste inclut notamment les charges de personnel liées à l'entité Maisons Baijot (cf. note 2.4) à hauteur de (2,7)m€ au 31 décembre 2023 et (0,8)m€ au 31 décembre 2022 dans la mesure où la prise de contrôle est intervenue le 30 septembre 2022.

4.1.2 Autres charges et produits opérationnels courants

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Locations et charges locatives (1)	(5 816)	(3 877)
Services extérieurs et honoraires externes (2)	(57 001)	(50 168)
Honoraires internes stockés (techniques et commerciaux)	34 533	35 428
Plus ou moins-values sur cessions d'immobilisation	16	(274)
Autres produits et autres charges	3 265	(7 494)
Total autres charges et produits opérationnels courants	(25 003)	(26 385)

(1) Ce poste inclut principalement les loyers non retraités au titre des exemptions pour faible valeur à hauteur de (3,1) m€ au 31 décembre 2023 et (2,8) m€ au 31 décembre 2022.

Ce poste inclut notamment les charges et produits opérationnels courants liés à l'entité Maisons Baijot (cf. note 2.4) à hauteur de (3,9)m€ au 31 décembre 2023 et (1,1)m€ au 31 décembre 2022.

(2) Dont les montants des honoraires des commissaires aux comptes :

<i>en milliers d'euros</i>	Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés		Services autres que la certification des comptes		Total Honoraires des commissaires aux comptes
	Emetteur	Filiales intégrées globalement	Emetteur	Filiales intégrées globalement	
2023					
Mazars	86	480	-	12	578
KPMG	86	579	18	10	693
Ernst & Young	-	-	-	-	-
BDO	-	51	-	-	51
Implid	-	10	-	-	10
TOTAL	172	1 120	18	22	1 332
2022					
Mazars	91	456	-	-	547
KPMG	91	406	-	-	497
Ernst & Young	-	131	-	-	131
BDO	-	-	-	-	-
Implid	-	-	-	-	-
TOTAL	182	993	-	-	1 175

4.2 *Autres charges et produits opérationnels non courants*

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Charges et produits opérationnels non courants (1)	(18 689)	(1 170)
Autres charges et produits opérationnels non courants	(18 689)	(1 170)

(1) Ceux-ci incluent principalement en 2023 les éléments liés à l'acquisition de Maisons Baijot analysés comme des charges au sens d'IFRS3 à hauteur de (18,2)m€ et en 2022 les frais d'acquisition sur titres de Maisons Baijot.

4.3 Résultat financier

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Charges d'intérêts sur emprunts et sur lignes de crédit (1)	(28 599)	(13 470)
Coût de l'endettement brut	(28 599)	(13 470)
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie (2)	5 091	331
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	5 091	331
Coût de l'endettement net	(23 508)	(13 139)
Autres charges financières	(3 169)	(3 371)
Autres produits financiers	5 356	2 541
Juste valeur des instruments financiers	(566)	164
Autres produits et charges financiers	1 621	(666)
Résultat financier	(21 887)	(13 805)

- (1)** Dont (0,4) m€ de charges d'intérêt relatives aux dettes de loyers au 31 décembre 2023 ;
(2) Dont 5,0 m€ d'intérêts sur comptes bancaires rémunérés à taux variable.

Le coût de l'endettement financier brut s'élève à 28,6 m€ au 31 décembre 2023 contre 13,5 m€ au 31 décembre 2022, soit une augmentation de 15,1 m€.

L'encours d'endettement brut moyen est de 599 m€ en 2023, contre 490 m€ en 2022, en augmentation de 22%.

Sur cette base, les intérêts d'emprunts et agios, exprimés en base annuelle, s'élèvent à 5,5% en 2023, contre 3,3% en 2022 (après prise en compte des intérêts activés selon IAS 23).

En Espagne, un montant de frais financiers a été activé pour 4,4 m€ au 31 décembre 2023, contre 2,8 m€ au 31 décembre 2022. Au total, le montant des coûts d'emprunts (en charges et activés en stocks) passe de 16,3 m€ à 33,0 m€ entre les deux périodes.

4.4 Impôts

Au 31 décembre 2023, il existe un unique groupe d'intégration fiscale en France :

- Bassac SA

4.4.1 Analyse de la charge d'impôt au taux complet

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Impôts exigibles	(38 842)	(37 668)
Impôts différés	8 523	(4 397)
Impôts sur les bénéfices	(30 319)	(42 065)

4.4.2 Actifs et passifs d'impôts différés par nature

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
<u>Impôts différés liés à :</u>		
- Différences temporaires	8	352
- Provisions pour engagements liés au personnel	685	637
- Provisions d'actifs intragroupes déductibles (1)	1 346	2 321
- Provisions non déductibles	(3 888)	(3 854)
- Réévaluation d'actifs (2)	(17 610)	(32 012)
- Harmonisation des principes et méthodes comptables (3)	(70 335)	(64 810)
- Autres retraitements (4)	(5 847)	(7 649)
- Impôts différés actifs liés à des reports déficitaires	8 337	7 996
Total impôts différés	(87 304)	(97 020)
<i>dont :</i>		
<i>Impôts différés actifs</i>	<i>4 006</i>	<i>2 567</i>
<i>Impôts différés passifs</i>	<i>(91 310)</i>	<i>(99 587)</i>

(1) Cette catégorie concerne les provisions sur créances intragroupe déductibles, essentiellement constituées par BASSAC concernant des entités étrangères.

(2) Ce poste est notamment constitué par la valorisation des actifs de Bayard Holding et de ses filiales et du groupe Maisons Baijot, intervenue lors des prises de contrôle de ces sociétés.

(3) Ce poste comprend principalement le retraitement des résultats à l'avancement en France et en Allemagne.

(4) Les autres retraitements générant des impôts différés correspondent principalement à la neutralisation de résultats internes, l'activation des honoraires commerciaux des sociétés espagnoles et allemandes et des frais financiers relatifs aux acquisitions foncières en Espagne.

4.4.3 Preuve d'impôt

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France	25,83%	25,83%
Résultat net de l'ensemble consolidé	63 084	104 140
Impôt sur les résultats	30 319	42 065
Résultat avant impôt et charges et produits	93 403	146 205
Charge (produit) d'impôt théorique	24 121	37 757
Impact des différences de taux d'imposition des sociétés étrangères	1 525	121
Incidence des différences permanentes (1)	5 306	1 299
Incidence des reports déficitaires créés sur l'exercice non activés	303	112
Incidence des reports déficitaires antérieurs activés	-	(1 711)
Incidence des reports déficitaires non activés utilisés	-	(17)
Incidence des quotes-parts des minoritaires non fiscalisées des sociétés transparentes	(545)	(545)
Incidence des quotes-parts dans les résultats des entreprises associées	(53)	2 894
CVAE	1 109	1 599
Autres impôts et crédits d'impôt	(1 447)	555
Charge d'impôt effective	30 319	42 065
Taux d'imposition effectif	32,46%	28,77%

(1) Ce poste inclut principalement les éléments non fiscalisés liés à l'acquisition de Maisons Baijot analysés comme des charges au sens d'IFRS3 à hauteur de (18,2)m€. Hors ces éléments, le taux d'imposition effectif est de 27,16% au 31 décembre 2023.

4.4.4 Déficits reportables en base

Au 31 décembre 2023

<i>en milliers d'euros</i>	Montant	Part activée	Part non activée	Expiration
France	2 038	2 038	-	illimitée
1er España	5 796	5 796	-	illimitée
Concept Bau	22 669	22 669	-	illimitée
Pologne	1 892	-	1 892	5 ans
Zapf	2 821	2 821	-	illimitée
1er Deutschland	-	-	-	illimitée
Sous total Etranger	33 178	31 286	1 892	
Total	35 216	33 324	1 892	

Au 31 décembre 2022

<i>en milliers d'euros</i>	Montant	Part activée	Part non activée	Expiration
France	1 895	1 895	-	illimitée
1er España	3 651	3 651	-	illimitée
Concept Bau	15 151	15 151	-	illimitée
Pologne	1 723	-	1 723	5 ans
Zapf	10 001	10 001	-	illimitée
1er Deutschland	281	281	-	illimitée
Sous total Etranger	30 807	29 084	1 723	
Total	32 702	30 979	1 723	

4.5 Résultat par action

4.5.1 Instruments dilutifs

Au 31 décembre 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	36 355	36 355
TOTAL	16 426 454	16 426 454

4.5.2 Résultat net par action

	31.12.2023	31.12.2022
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	64 822	102 319
Nombre moyen d'actions sur la période	16 247 140	16 043 155
<i>Impact des actions propres</i>	-	-
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	16 247 140	16 043 155
Résultat net par action (en euros)	3,99	6,38

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.

4.5.3 Résultat net par action – dilué

	31.12.2023	31.12.2022
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	64 822	102 319
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	16 247 140	16 043 155
Nombre moyen d'actions en circulation après effets de dilution	16 266 112	16 043 155
Résultat net par action dilué (en euros)	3,99	6,38

5.1 Goodwill

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023			31.12.2022 retraité (*)		
	Valeurs brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes	Valeurs brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes
Promotion Etranger	81 386	-	81 386	81 386	-	81 386
Total Goodwill	81 386	-	81 386	81 386	-	81 386

(*) Les informations comparatives ont été retraitées après correction de la valeur d'acquisition de la participation dans Maisons Baijot (cf. note 1.2 Comparabilité des comptes).

Les écarts d'acquisition sont affectés aux unités génératrices de trésorerie (UGT) du groupe. Ces UGT sont ensuite regroupées au sein des deux secteurs opérationnels, à savoir Promotion France, Promotion Etranger, Autres tels que défini par la norme IFRS 8.

L'écart d'acquisition du groupe Maisons Baijot a été affecté au secteur opérationnel Promotion Etranger.

La valeur recouvrable des unités génératrices de trésorerie a été déterminée sur la base des valeurs d'utilité (méthode DCF). Ces calculs sont effectués à partir de la projection de flux de trésorerie basés sur les business plans à 5 ans.

Le taux d'actualisation retenu est de 11%. Le test de dépréciation ne fait pas ressortir de perte de valeur, aucune dépréciation n'a donc été constatée.

Analyse de sensibilité :

Le Groupe a effectué des analyses de sensibilité en faisant varier les hypothèses clés suivantes :

- EBITDA minoré de 5% (EBITDA : résultat opérationnel avant dotations aux amortissements des actifs)
- Taux d'actualisation majoré de 1 point

L'utilisation d'un taux d'actualisation de 12% au lieu de 11% et d'un EBITDA minoré de 5% conduirait le Groupe à constater une dépréciation de 211 milliers d'euros.

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 (cf note 2.4).

5.2.1 Au 31 décembre 2023

<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	77	-	15	92
Diminutions	(15)	-	-	(15)
Dotations aux amortissements et provisions	(153)	(43 204)	(10)	(43 367)
Effets de change	-	-	-	-
Virement de poste à poste	20	-	-	20
Variations de périmètre	-	-	-	-
31.12.2023	177	51 282	20	51 479
<i>dont :</i>				
<i>Valeurs brutes</i>	<i>4 771</i>	<i>140 598</i>	<i>1 517</i>	<i>146 886</i>
<i>Amortissements</i>	<i>(4 594)</i>	<i>(89 316)</i>	<i>(1 497)</i>	<i>(95 407)</i>

5.2.2 Au 31 décembre 2022

<i>en milliers d'euros</i>	Concessions, brevets & droits similaires	Relations clientèle	Autres immobilisations incorporelles	TOTAL
31.12.2021	452	45 905	37	46 394
Augmentations - en valeur brute	32	-	-	32
Diminutions	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et provisions	(236)	(33 904)	(22)	(34 162)
Effets de change	-	-	-	-
Virement de poste à poste	-	-	-	-
Variations de périmètre	-	82 485	-	82 485
31.12.2022	248	94 486	15	94 749
<i>dont :</i>				
<i>Valeurs brutes</i>	<i>4 820</i>	<i>140 598</i>	<i>1 502</i>	<i>146 920</i>
<i>Amortissements</i>	<i>(4 572)</i>	<i>(46 112)</i>	<i>(1 487)</i>	<i>(52 171)</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.

5.3.1 Au 31 décembre 2023

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022	Augmentations	Diminutions	Effets de change	Virement de poste à poste	Modification de contrat	31.12.2023
Valeurs brutes	36 252	22 519	(9 089)	-	-	4 833	54 515
Amortissements	(25 360)	(6 613)	9 049	-	-	22	(22 902)
Total valeurs nettes	10 892	15 906	(40)	-	-	4 855	31 613

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.

5.3.2 Au 31 décembre 2022

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021	Augmentations	Diminutions	Effets de change	Virement de poste à poste	Modification de contrat	31.12.2022
Valeurs brutes	37 838	1 089	-	-	-	(2 675)	36 252
Amortissements	(18 967)	(6 576)	-	-	-	183	(25 360)
Total valeurs nettes	18 871	(5 487)	-	-	-	(2 492)	10 892

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.

5.4.1 Au 31 décembre 2023

<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	2 871	463	3 408	6 742
Diminutions	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et provisions	-	(1 185)	(3 703)	(4 888)
Effets de change	-	-	-	-
Virement de poste à poste	-	-	(62)	(62)
Variations de périmètre	-	-	-	-
31.12.2023	8 751	13 572	9 857	32 180
<i>dont :</i>				
<i>Valeurs brutes</i>	<i>8 751</i>	<i>22 899</i>	<i>66 273</i>	<i>97 923</i>
<i>Amortissements</i>	<i>-</i>	<i>(9 327)</i>	<i>(56 416)</i>	<i>(65 743)</i>

5.4.2 Au 31 décembre 2022

<i>en milliers d'euros</i>	Terrains	Constructions	Autres immobilisations corporelles	TOTAL
31.12.2021	6 020	8 331	14 521	28 872
Augmentations - en valeur brute	190	578	2 977	3 745
Diminutions	(471)	-	(281)	(752)
Dotations aux amortissements et provisions	-	(771)	(4 091)	(4 862)
Effets de change	-	-	-	-
Virement de poste à poste	1	3 016	(3 602)	(585)
Variations de périmètre	140	3 140	690	3 970
31.12.2022	5 880	14 294	10 214	30 388
<i>dont :</i>				
<i>Valeurs brutes</i>	<i>5 880</i>	<i>22 659</i>	<i>66 937</i>	<i>95 476</i>
<i>Amortissements</i>	<i>-</i>	<i>(8 365)</i>	<i>(56 723)</i>	<i>(65 088)</i>

La ligne « Variations de périmètre » correspond à la prise de contrôle de l'entité Maisons Baijot (cf. note 2.4)

5.5 Immeubles de placement

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

5.5.1 Au 31 décembre 2023

<i>en milliers d'euros</i>		31.12.2022	Augmentations	Diminutions	Variation de Juste Valeur	Virement de poste à poste	31.12.2023
Immeubles placement	de	41 043	-	-	(1 670)	15 065	54 438
Immeubles placement développement	- en	16 319	6 824	-	4 449	(15 065)	12 527
Total Immeubles de placement		57 362	6 824	-	2 779	-	66 965

L'expert indépendant détermine la valorisation avec les méthodes par comparaison et par capitalisation en considérant un taux de rendement net prépondérant par commerce. Les principales hypothèses retenues sont les suivantes :

- Taux de rendement moyen compris entre 4,25% et 8,50%

Une hausse des taux de rendement moyen impacterait négativement la juste valeur des immeubles de placement :

- De (11) %, soit (7,4) m€ pour une hausse de 25 points de base ;
- De (14)%, soit (9,4) m€ pour une hausse de 50 points de base.

Le montant des travaux restant à engager sur les immeubles de placement en développement s'élève à 1,7m€ au 31 décembre 2023.

5.5.2 Au 31 décembre 2022

<i>en milliers d'euros</i>		31.12.2021	Augmentations	Diminutions	Variation de Juste Valeur	Virement de poste à poste	31.12.2022
Immeubles placement	de	30 449	-	-	5 622	4 972	41 043
Immeubles placement développement	- en	11 625	8 604	-	1 062	(4 972)	16 319
Total Immeubles de placement		42 074	8 604	-	6 684	-	57 362

Le montant des travaux restant à engager sur les immeubles de placement en développement s'élève à 6,0m€ au 31 décembre 2022.

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.

5.6.1 Au 31 décembre 2023

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022	Distribution	Résultat	Capital souscrit	Autres variations	31.12.2023
Titres mis en équivalence (1)	110 707	(8 861)	16 731	556	(7 454)	111 679
(1) Dont :						
<i>Promotion immobilière France</i>	24 987	(8 854)	12 753	556	(3 463)	25 978
<i>Promotion immobilière Etranger</i>	81 934	-	(352)	-	-	81 582
<i>Autres</i>	3 787	(7)	4 330	-	(3 991)	4 119

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

5.6.2 Au 31 décembre 2022

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021	Distribution	Résultat	Capital souscrit	Autres variations	31.12.2022
Titres mis en équivalence (1)	36 156	(12 851)	2 267	80 385	4 750	110 707
(1) Dont :						
<i>Promotion immobilière France</i>	29 110	(10 700)	1 859	2 077	2 641	24 987
<i>Promotion immobilière Etranger</i>	4 430	(2 333)	1 537	78 300	-	81 934
<i>Autres</i>	2 616	182	(1 129)	9	2 109	3 787

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

La colonne « Capital souscrit » inclut notamment l'avance consentie et capitalisée 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€.

5.6.3 Principaux éléments du bilan et du compte de résultat des co-entreprises et des entreprises associées

Les informations financières (à 100 %) résumées des co-entreprises et des entreprises associées sont présentées ci-dessous.

Les montants présentés sont les montants figurant dans les états financiers de la co-entreprise et de l'entreprise associée établis en application des normes IFRS, après prise en compte des retraitements de mise à la juste valeur et de retraitements d'homogénéisation avec les principes comptables du Groupe.

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Actifs non courants	125 919	103 431
Actifs courants	675 919	725 332
Total Actifs	801 838	828 763
Capitaux propres	39 113	19 690
Intérêts minoritaires	-	-
Passifs non courants	218 010	213 885
Passifs courants	544 715	595 188
Total Passifs	801 838	828 763
Chiffre d'affaires	289 819	339 712
Coût des ventes	(205 741)	(268 556)
Marge brute	84 078	71 156
Autres charges et produits	(39 189)	(43 456)
Résultat opérationnel courant	44 889	27 700
Résultat Net	34 596	20 472

5.7 Autres actifs financiers courants et non courants

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	Part courante	Part non courante	31.12.2022	Part courante	Part non courante
Comptes courants co-promotions et SCI (1)	81 290	81 290	-	80 673	80 673	-
Conventions de trésorerie (2)	50 299	50 299	-	47 536	47 536	-
Prêts	1 498	-	1 498	1 425	-	1 425
Dépôts et cautionnements versés	4 578	1 307	3 271	3 089	493	2 596
Titres disponibles mis à la vente	185	-	185	185	-	185
Autres immobilisations financières	36	36	-	60	60	-
Total autres actifs financiers	137 886	132 932	4 954	132 968	12 8 762	4 206
(1) Dont co-entreprises	74 216	74 216	-	74 674	74 674	-

(2) La société Bassac a consenti des avances de trésorerie à sa holding Premier Investissement pour un montant total de 50 m€ (cf note 7.5).

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
31.12.2023					
Promotion immobilière France	23 193	623 978	647 171	(11 296)	635 875
Promotion immobilière Etranger	22 207	381 849	404 056	(445)	403 611
Autres	4 970	7 794	12 764	(2 305)	10 459
Total	50 370	1 013 621	1 063 991	(14 046)	1 049 945
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 21,5m€ liés à la revalorisation des stocks de Maisons Baijot au 31 décembre 2023 (33,8m€ au 31 décembre 2022) ;

(2) Dont pertes de valeurs sur réserves foncières, à l'étranger, à hauteur de 2,5m€ au 31 décembre 2023 et 2,3 m€ au 31 décembre 2022.

Sur l'exercice 2023, 4,3 m€ de frais financiers ont été stockés en Espagne, contre 2,8m€ sur l'exercice 2022. En parallèle, la marge brute a été impactée par le déstockage de frais financiers antérieurs à hauteur de (3,4) m€ en 2023 contre (3,5) m€ en 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>	31.12.2023	31.12.2022
Solde à l'ouverture	(12 743)	(10 742)
Dotations de l'exercice	(2 226)	(2 342)
Reprises de l'exercice	280	305
Virements de poste à poste	798	-
Effets de change	(155)	36
Solde à la clôture	(14 046)	(12 743)

Au 31 décembre 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 actifs sur contrats

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023			31.12.2022		
	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes
Créances clients	96 553	(1 586)	94 967	94 434	(1 055)	93 379
Actifs sur contrat	117 961	-	117 961	82 769	-	82 769
Total Créances clients et actifs sur contrat	214 514	(1 586)	212 928	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 (ou solde des obligations de performance restant à satisfaire) s'élèvent au 31 décembre 2023 à 1.055 m€.

5.9.1 Pertes de valeur sur les créances clients

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

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Solde à l'ouverture	(1 055)	(673)
Dotations de l'exercice	(542)	(437)
Reprises de l'exercice	11	55
Solde à la clôture	(1 586)	(1 055)

5.10 Autres actifs courants

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023			31.12.2022		
	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes
Fournisseurs : avances et acomptes versés	6 638	-	6 638	4 692	-	4 692
Charges constatées d'avance	1 797	-	1 797	1 661	-	1 661
Créances fiscales	36 622	-	36 622	37 689	-	37 689
Autres créances	6 401	(147)	6 254	7 278	(139)	7 139

Total autres actifs courants	51 458	(147)	51 311	51 320	(139)	51 181
-------------------------------------	---------------	--------------	---------------	---------------	--------------	---------------

5.11 Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Investissements court terme	-	-
Équivalents de trésorerie (a)	-	-
Disponibilités (b)	407 694	383 749
Trésorerie et équivalents de trésorerie (a)+(b)	407 694	383 749

Les investissements à court terme représentent essentiellement des SICAV monétaires Euro.

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 104 m€ au 31 décembre 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

Le capital de la société Bassac est composé de 16 390 099 actions d'une valeur nominale de 1 euro au 31 décembre 2023 contre 16 043 155 actions d'une valeur nominale de 1 euro au 31 décembre 2022.

6.1.2 Dividendes

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Dividendes versés en actions	13 793	-

Dividendes versés en numéraire	26 462	40 109
Total	40 255	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

Bassac a mis en place le 23 juin 2023 un programme d'association pour des collaborateurs 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'acquisition des actions sera définitive aux termes d'une période d'un an, soit le 23 juin 2024. La juste valeur du plan au 31 décembre 2023 ressort à 1,0 m€.

Sur l'exercice 2023, les droits acquis ont été constatés en charges de personnel pour un montant de (0,5) m€, représentant le prorata temporis de la période d'acquisition, en contrepartie des capitaux propres.

6.2 Provisions

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022	Variation de péri-mètre	Dotations	Reprises consom- mées	Reprises excédentaires ou devenues sans objet	Autres mouve- ments	31.12.2023
Provisions pour risques	42 206	-	5 859	(1 647)	(4 941)	(2 434)	39 043
Garanties	6 072	-	658	(290)	(347)	46	6 139
Litiges clients	7 308	-	2 522	(34)	(1 215)	(2 906)	5 675
Litiges fournisseurs	550	-	-	(31)	-	-	519
Pertes dans les entreprises associées	19 759	-	-	-	-	(4 324)	15 435
Litiges autres	8 517	-	2 679	(1 292)	(3 379)	4 750	11 275
Provisions pour charges	4 051	-	1 475	(1 711)	(336)	42	3 521
Service clients	1 351	-	157	(156)	(104)	-	1 248
Restructuration	277	-	533	(74)	(152)	-	584
Autres charges	2 423	-	785	(1 481)	(80)	42	1 689
Total	46 257	-	7 334	(3 358)	(5 277)	(2 392)	42 564

dont:

<i>Promotion immobilière France</i>	19 456	-	4 573	(2 198)	(4 376)	424	17 879
<i>Promotion immobilière Etranger</i>	6 440	-	1 538	(203)	(565)	132	7 342
<i>Autres</i>	20 361	-	1 223	(957)	(336)	(2 948)	17 343

La colonne « autres mouvements » correspond principalement au provisionnement des situations nettes négatives des entités mises 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 31 décembre 2023

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

	Promotion immobilière France	Promotion immobilière Etranger	Autres
Taux d'actualisation	3,20%	3,69%	3,40%
Table de mortalité	INSEE F 2016 - 2018	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 4,5% et 2% jusqu'à 60 ans et plus	2,50%	-
Taux de charges sociales	45,00%	20,00%	20,00%
Turn over	Entre 11% et 1% jusqu'à 54 ans puis 0%	n.a.	n.a.

Les engagements sur les retraites varient de la manière suivante :

<i>en milliers d'euros</i>	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	228	35	17	280
Coût financier de l'exercice	79	1	-	80
Prestations versées	(266)	(103)	(21)	(390)
Pertes (gains) actuariels générés au cours de l'exercice au titre de l'obligation	285	91	(82)	294
Solde à la clôture	2 637	1 179	467	4 283

6.3.2 Au 31 décembre 2022

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

	Promotion immobilière France	Promotion immobilière Etranger	Autres
Taux d'actualisation	3,60%	3,20%	3,90%
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 4,5% 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	2 651	1 514	571	4 736
Coûts des services rendus au cours de l'exercice	430	2	-	432
Coût financier de l'exercice	23	13	7	43
Prestations versées	(302)	(92)	(25)	(419)
Pertes (gains) actuariels générés au cours de l'exercice au titre de l'obligation	(491)	(282)	-	(773)
Solde à la clôture	2 311	1 155	553	4 019

6.4 Dettes financières et obligations locatives

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

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023			31.12.2022 retraité (*)		
	Non courant	Courant	Total	Non courant	Courant	Total
Emprunts bancaires (1)	239 400	360 226	599 626	268 208	329 948	598 156
Emprunt obligataire	-	-	-	-	-	-
Autres emprunts et dettes assimilées	16 815	1 593	18 408	21 028	3 014	24 042
Options de vente accordées aux minoritaires (2)	-	115 828	115 828	88 767	-	88 767
Dettes de loyers	24 924	6 083	31 007	6 684	4 909	11 593
Instruments financiers	490	-	490	46	-	46
Total Endettement brut	281 628	483 730	765 359	384 732	337 871	722 604

(*) Compte tenu de la correction de la valeur actualisée du prix d'exercice des intérêts minoritaires de Maisons Baijot, les informations comparatives ont été retraitées (cf. note 1.2 Comparabilité des comptes).

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

	Date d'échéance finale	Montant maximum	Intérêts	Capital restant dû au 31.12.2023	Remboursement
<i>Crédit souscrit par LNC le 17 janvier 2022</i>					
Tranche A	31/07/2026	175 m€	Euribor (flooré à zéro) + 170bps	175 m€	mobilisable sous forme d'avances en mode « revolving »
<i>Crédit souscrit par Marignan le 26 juillet 2022</i>					
Tranche A	26/07/2027	58,5 m€	Euribor (flooré à zéro) + 175bps	46,8 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 »
<i>Crédit souscrit par Zapf le 21 juin 2022</i>					
Tranche A	20/06/2028	10m€	Euribor (flooré à zéro) + 200bps	7,5 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
<i>Crédit souscrit par Jacques le 21 octobre 2022</i>					
Tranche A	21/10/2026	38,5m€	Euribor (flooré à zéro) + 225bps	28,9m€	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 correspond au montant que Bassac s'est engagé à payer pour l'acquisition du solde du capital de Maisons Baijot, qui sera décaissé intégralement en 2024.

6.4.2 Variation de l'endettement brut

Au 31 décembre 2023

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022 retraité (*)	Flux de trésorerie	Variation de périmètre	Variation des justes valeurs	Modifica- tion de contrat	Autres variations	31.12.2023
Emprunts bancaires	598 156	(372)	2 137	-	-	(295)	599 626
Emprunt obligataire	-	-	-	-	-	-	-
Autres emprunts et dettes assimilées	24 042	(2 546)	934	(3 977)	-	(46)	18 408
Options de vente accordées aux minoritaires	88 767	-	-	-	-	27 062	115 828
Dettes de loyers	11 593	(7 897)	-	-	4 833	22 478	31 007
Instruments financiers	46	-	-	444	-	-	490
Total Endettement brut	722 604	(10 815)	3 071	(3 533)	4 833	49 199	765 359

(*) Compte tenu de la correction de la valeur actualisée du prix d'exercice des intérêts minoritaires de Maisons Baijot, les informations comparatives ont été retraitées (cf. note 1.2 Comparabilité des comptes).

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 retraité (*)
Emprunts bancaires	330 890	264 938	3 000	-	-	(672)	598 156
Emprunt obligataire	-	-	-	-	-	-	-
Autres emprunts et dettes assimilées	8 109	(3 637)	16 621	-	-	2 949	24 042
Options de vente accordées aux minoritaires	-	-	87 001	-	-	1 766	88 767
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	106 622	(58)	(2 837)	5 132	722 604

(*) Compte tenu de la correction de la valeur actualisée du prix d'exercice des intérêts minoritaires de Maisons Baijot, les informations comparatives ont été retraitées (cf. note 1.2 Comparabilité des comptes).

La colonne « Variation de périmètre » correspond à la prise de contrôle de l'entité Maisons Baijot (cf note 2.3).

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

Au 31 décembre 2023

<i>en milliers d'euros</i>	Non courant	> 1an et ≤ 3ans	> 3ans et ≤ 5ans	> 5 ans
Emprunts bancaires	239 400	123 954	64 598	50 848
Emprunt obligataire	-	-	-	-
Autres emprunts et dettes assimilées	16 815	7 471	8 322	1 022
Options de vente accordées aux minoritaires	-	-	-	-
Dettes de loyers	24 924	9 938	6 855	8 131
Instruments financiers	490	-	490	-
Total Endettement brut	281 628	141 363	80 265	60 001

Au 31 décembre 2022 retraité (*)

<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
Emprunt obligataire	-	-	-	-
Autres emprunts et dettes assimilées	21 028	3 482	6 623	10 923
Options de vente accordées aux minoritaires	88 767	88 767	-	-
Dettes de loyers	6 684	6 110	574	-
Instruments financiers	46	-	46	-
Total Endettement brut	384 732	234 935	59 848	89 950

(*) Compte tenu de la correction de la valeur actualisée du prix d'exercice des intérêts minoritaires de Maisons Baijot, les informations comparatives ont été retraitées (cf. note 1.2 Comparabilité des comptes).

6.4.4 Utilisation des lignes de crédit bancaires

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	31.12.2022	Échéance crédits
Crédits corporate	390 000	390 000	(1)
Crédits sur opérations de promotion	647 969	494 140	(2)
Total lignes de crédit autorisées	1 037 969	884 140	
Montant utilisé - emprunts bancaires	599 626	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 31 décembre 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 et passifs sur contrat

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	-	66
Dettes sociales	50 045	26 793
Dettes fiscales	47 196	32 588
Passifs sur contrat (1)	126 756	95 880
Autres dettes d'exploitation	23 984	22 879
Total autres passifs courants et passifs sur contrat	247 981	178 206

(1) inclut notamment les acomptes reçus des clients de la promotion immobilière en Espagne (60 m€ au 31 décembre 2023) et de l'activité de construction de garages de ZAPF en Allemagne (7m€ au 31 décembre 2023).

6.6 Autres passifs financiers courants

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

6.7 Ventilation des actifs et passifs financiers par catégorie

Au 31 décembre 2023

En milliers d'euros	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	4 954	-	-	4 954	-	4 954	-	4 954
Actifs courants								
Actifs financiers courants	132 932	-	-	132 932	-	132 932	-	132 932
Trésorerie et équivalents	407 694	-	-	407 694	407 694	-	-	407 694
Passifs								
Passifs non courants								
Dettes financières et obligations locatives non courantes	-	-	281 138	281 138	-	165 310	115 828	281 138
Instruments financiers	-	490	-	490	-	490	-	490
Passifs courants								
Dettes financières et obligations locatives courantes	-	-	483 730	483 730	677	483 053	-	483 730
Autres passifs financiers courants	-	-	8 974	8 974	-	8 974	-	8 974

- (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 retraité (*)

En milliers d'euros	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	-	-	384 686	384 686	-	384 686	-	384 686
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

(*) Compte tenu de la correction de la valeur actualisée du prix d'exercice des intérêts minoritaires de Maisons Baijot, les informations comparatives ont été retraitées (cf. note 1.2 Comparabilité des comptes).

- (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

7.1 Notes sur le tableau de variation de la trésorerie consolidée

7.1.1 Dividendes reçus des sociétés MEE

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2023	31.12.2022
Total des distributions des sociétés mises en équivalence	5.6	8 861	12 851
Distributions de résultats négatifs, reclassées en incidence de la variation du BFR liée à l'activité		4 813	2 248
Distributions reçus des sociétés MEE		13 674	15 099

7.1.2 Incidence de la variation du BFR liée à l'activité

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Incidence de la var. des stocks et en cours nets	(61 122)	(112 585)
Incidence de la var. des clients & autres débiteurs nets	(36 100)	877
Incidence de la var. des fournisseurs & autres créditeurs	28 675	14 231
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(68 547)	(97 477)

7.1.3 Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2023	31.12.2022
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	5.2	(92)	(32)
Acquisitions d'immobilisations corporelles	5.4	(6 742)	(3 745)
Total des acquisitions de la période		(6 834)	(3 777)
Acquisitions par crédit-bail		-	-
Investissements corporels et incorporels décaissés		(6 834)	(3 777)

7.1.4 Acquisitions d'immeubles de placement

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2023	31.12.2022
Acquisitions d'immeubles de placement	5.5	(6 824)	(8 604)
Total des acquisitions de la période		(6 824)	(8 604)
Variation des dettes sur acquisitions d'immeubles de placement		-	(323)
Acquisitions d'immeubles de placement décaissées		(6 824)	(8 927)

7.1.5 Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2023	31.12.2022
Total des cessions de la période		25	472
Variation des créances sur cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-	-
Investissements corporels et incorporels encaissés		25	472

7.2 Risques de marche

7.2.1 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 31 décembre 2023, le Groupe dispose d'une trésorerie et équivalents de trésorerie s'élevant à 407,7 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 31 décembre 2023, l'encours d'emprunt s'établit à 765,4 m€ et se répartit dans les différents pays où le Groupe est présent. L'endettement non courant de 281,6 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 31 décembre 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 31 décembre 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.

7.2.2 Risque de taux

<i>en millions d'euros</i>	Notes	31.12.2023	31.12.2022 retraité (*)
Emprunt supérieur à cinq ans		60,0	90,0
Emprunt de un à cinq ans		221,6	294,8
Emprunt à moins d'un an		483,7	337,9
Total dettes financières (a)	6.4.3	765,4	722,6
Conventions de trésorerie	7.5	(50,3)	(47,5)
Trésorerie de clôture actif	5.11	(407,7)	(383,7)
Total actifs financiers liquides (b)		(458,0)	(431,2)
Endettement net (a + b)		307,4	291,4

(*) Compte tenu de la correction de la valeur actualisée du prix d'exercice des intérêts minoritaires de Maisons Baijot, les informations comparatives ont été retraitées (cf. note 1.2 Comparabilité des comptes).

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

Au 31 décembre 2023, le Groupe se trouve en situation d'endettement net de 307,4m€. De ce fait, sur la base de la dette nette à taux variable du Groupe au 31 décembre 2023, une hausse de 1% des taux d'intérêt sur une année pleine aurait un impact sur le résultat annuel de l'ordre de 3,1 millions d'euros.

Au 31 décembre 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

7.2.3 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.

7.2.4 Risque de crédit

Au 31 décembre 2023, le Groupe détenait 95,0 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.

7.2.5 Risque sur actions

Le Groupe n'est pas exposé au « risque sur actions ».

7.3 Effectif

	31.12.2023	31.12.2022
Promotion immobilière France	513	547
Promotion immobilière Etranger	187	184
Autres	437	456
Total	1 137	1 187

7.4 Engagements hors bilan

7.4.1 Engagements reçus

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Avals et garanties reçus	27 552	10 060
Total engagements reçus	27 552	10 060

7.4.2 Engagements donnés

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	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)	18 933	72 524
Autres avals et garanties donnés (2)	75 561	60 615
Indemnités d'immobilisation (3)	36 490	44 795
Loyers non échus (4)	3 205	3 392
Engagements illimités en qualité d'associé de SNC (5)	7 107	15 121
Total engagements donnés	141 296	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. En particulier, ce poste inclut un montant de 33 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.

7.4.3 Engagements réciproques

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Promesses de vente synallagmatiques	111 531	99 638
Total engagements réciproques	111 531	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.

7.4.4 Autres informations

Dans le cadre du financement des opérations réalisées par les sociétés du groupe, tant en France qu'à l'étranger, celles-ci 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.

7.5 Parties liées

Les tableaux ci-dessous présentent la rémunération des principaux dirigeants, membres des organes de direction et d'administration du Groupe.

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Avantages à court terme	3 399	3 040
Avantages à court terme (Rémunération différée)	-	-
Avantages postérieurs à l'emploi	-	-
Avantages à long terme	-	-
Paiements en actions	-	-

7.5.1 Parties liées avec Premier Investissement (société mère)

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Convention de trésorerie (1)	(50 297)	(47 472)
Montant des transactions nettes (2)	33 104	31 495
Total	(17 193)	(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 83,4% au 31 décembre 2023. La société Premier Investissement est contrôlée par Moïse Mitterrand.

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

7.5.2 Parties liées avec d'autres dirigeants

Néant.

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

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2023	31.12.2022
Créances associées	5.7	81 290	80 673
Dettes associées	6.6	(8 974)	(14 060)
Total		72 316	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.

7.6 Événements postérieurs à la clôture

La société Bassac, par l'intermédiaire de sa filiale Jacques, est devenue propriétaire le 31 janvier 2024 de 100% du capital de la société de droit belge HLDB, société de tête du Groupe Maisons Baijot.

8 Périmètre de consolidation au 31 décembre 2023

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
Sociétés France					
Holdings					
BASSAC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	722 032 778	100.00	100.00	Globale (IG)
LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	325 356 079	99.84	99.95	Globale (IG)
1 ^{ER} LNC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	333 286 466	100.00	100.00	Globale (IG)
CFHI (ex DOME INDUSTRIE)	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	451 326 961	100.00	100.00	Globale (IG)
Filiales France					
MAGNY PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	492 376 892	100.00	100.00	Globale (IG)
BAILLY GOLF GCI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	497 766 048	100.00	100.00	Globale (IG)
ARIES	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	493 636 385	98.00	97.95	Globale (IG)
BERENICE	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	489 794 859	90.00	89.96	Globale (IG)
CIRRUS	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	492 473 947	88.00	87.96	Globale (IG)
PICPOUL	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	533 059 671	100.00	99.95	Globale (IG)
SHARDONNE	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	529 858 078	100.00	99.95	Globale (IG)
TERRA NOSTRA	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	522 138 072	100.00	99.95	Globale (IG)
VINCA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	528 912 306	49.00	48.98	Mise en équivalence (ME)
TOULOUSE - CHEMIN DE FOURTOU	81 Boulevard Carnot CAP WILSON - 31000 Toulouse	808 381 529	100.00	99.95	Globale (IG)
BANQUE ETOILES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	807 408 372	100.00	100.00	Globale (IG)
SCI DE L'ARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	809 788 276	100.00	100.00	Globale (IG)
BD ERNEST RENAN MONTPELLIER	Immeuble Le Phidias - 183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	812 827 137	100.00	99.95	Globale (IG)
TERASSE DE L'ARCHE 19	152 boulevard Haussmann 75008 Paris	808 420 723	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
CASTANET	81 Boulevard Carnot CAP WILSON - 31000 Toulouse	812 751 733	100.00	99.95	Globale (IG)
COMMERCE TRAPPES AEROSTAT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	810 284 992	75.00	75.00	Globale (IG)
DU BOIS ROUGE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 868 867	100.00	100.00	Globale (IG)
LNC ALPHA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 197 092	100.00	99.95	Globale (IG)
LNC BETA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 390 689	100.00	99.95	Globale (IG)
LNC GAMMA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 197 019	100.00	99.95	Globale (IG)
LNC DELTA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 178 837	100.00	99.95	Globale (IG)
LNC THETA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 199 809	100.00	99.95	Globale (IG)
LNC KAPPA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 197 118	100.00	99.95	Globale (IG)
LNC SIGMA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 197 167	100.00	99.95	Globale (IG)
LNC BABEL PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 738	100.00	99.95	Globale (IG)
LNC OMEGA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 480	100.00	99.95	Globale (IG)
LNC OCCITANE PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 696	100.00	99.95	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
LNC UPSILON PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 407	100.00	99.95	Globale (IG)
LNC PYRAMIDE PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 340	100.00	99.95	Globale (IG)
LNC ALEPH PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 621	100.00	99.95	Globale (IG)
LNC YODA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 548	100.00	99.95	Globale (IG)
LNC ZETA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 795	100.00	99.95	Globale (IG)
LNC ARIES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 710	100.00	99.95	Globale (IG)
LNC BERENICE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 678	100.00	99.95	Globale (IG)
LNC BOREALE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 645	100.00	99.95	Globale (IG)
LNC CASSIOPEE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 538	100.00	99.95	Globale (IG)
LNC CENTAURE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 462	100.00	99.95	Globale (IG)
LNC GEMINI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 579	100.00	99.95	Globale (IG)
LNC HYDRA	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 421	100.00	99.95	Globale (IG)
LNC ORION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 348	100.00	99.95	Globale (IG)
LNC PEGASE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 196 899	100.00	99.95	Globale (IG)
LNC SCORPIUS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 140	100.00	99.95	Globale (IG)
VIENNE PORT AU PRINCE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	911 581 122	100.00	99.95	Globale (IG)
SAS VILLEBOIS MAREUIL AUBERVILLIERS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	912 532 991	10.00	9.99	Mise en équivalence (ME)
SUCY LOT B	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	917 936 841	99.90	99.85	Globale (IG)
NOGENT SUR MARNE LIBERATION	31, Rue François 1 ^{er} - 75008 Paris	483 615 829	50.00	49.98	Mise en équivalence (ME)
EPONE VILLAGE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	485 157 648	100.00	99.95	Globale (IG)
LYON BACHUT	Tour Crédit Lyonnais - 129, Rue Servient - 69003 Lyon	488 056 789	100.00	99.95	Globale (IG)
MARSEILLE CLERISSY	1, Rue Albert Cohen BP2001 - 13016 Marseille	447 577 693	100.00	99.95	Globale (IG)
MARSEILLE LES DIABLERETS	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	484 858 519	99.00	98.95	Globale (IG)
CORNICHE FLEURIE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	484 653 316	100.00	99.95	Globale (IG)
MARSEILLE CANTINI	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	449 727 783	100.00	99.95	Globale (IG)
MARSEILLE MAZARGUES	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	452 093 610	93.50	93.45	Globale (IG)
COMEPAR SNDB MANDELIEU	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	398 512 202	100.00	99.95	Globale (IG)
MARSEILLE ST MITRE CHÂTEAU G.	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	490 401 411	100.00	99.95	Globale (IG)
MARSEILLE LES CAILLOLS	1, Rue Albert Cohen BP2001 - 13016 Marseille	483 203 675	100.00	99.95	Globale (IG)
VILLENAVE CORNELIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	899 636 583	100.00	99.95	Globale (IG)
CLICHY PALLOY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	488 044 579	99.00	98.95	Globale (IG)
JOINVILLE – RUE DE PARIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	799 426 697	100.00	99.95	Globale (IG)
LES ALLEES DU RAINCY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	493 180 780	100.00	99.95	Globale (IG)
MONTEVRAIN BUREAUX	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	493 086 235	100.00	100.00	Globale (IG)
SARTROUVILLE DUMAS OUEST	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	753 264 340	50.00	49.98	Mise en équivalence (ME)
JARDINS DE NEUILLY SUR MARNE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	500 796 875	100.00	99.95	Globale (IG)
LES MUREAUX CENTRE VILLE	38 B Rue d'Artois - 75008 Paris	499 010 932	50.00	49.98	Mise en équivalence (ME)
ROSNY GABRIEL PERI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	501 952 246	100.00	99.95	Globale (IG)
MONTEVRAIN – SOCIETE DES NATIONS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	512 665 704	100.00	99.95	Globale (IG)
HERBLAY CHEMIN DES CHENES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	501 151 682	100.00	99.95	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
MASSY PARIS AMPERE	64 Chaussée de l'Etang - 94160 Saint Mandé	515 128 544	50.00	49.98	Mise en équivalence (ME)
LA FERME DU BUISSON	30, Rue Pécelet - 75015 Paris	514 036 052	50.00	49.98	Mise en équivalence (ME)
DRANCY SADI CARNOT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	494 322 340	100.00	99.95	Globale (IG)
VITRY 21-27 JULES LAGAISSSE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	539 806 943	100.00	99.95	Globale (IG)
VALENTON CENTRE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	522 469 592	100.00	99.95	Globale (IG)
CLICHY RUE ANATOLE FRANCE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	521 031 906	100.00	99.95	Globale (IG)
JOINVILLE RUE BERNIER	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	530 298 397	100.00	99.95	Globale (IG)
COUPVRAY PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	528 090 640	100.00	100.00	Globale (IG)
VILLEJUIF 49 REPUBLIQUE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	538 315 284	51.00	50.97	Globale (IG)
DOMAINE DE LOUVRES - CFH	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	531 002 517	100.00	100.00	Globale (IG)
STAINS CACHIN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	538 951 351	100.00	99.95	Globale (IG)
DOMONT POIRIERS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	534 014 527	100.00	99.95	Globale (IG)
ISSY VICTOR CRESSON	33 avenue Georges Pompidou 31131 Balma	531 489 565	50.00	49.98	Mise en équivalence (ME)
VILLAS DE MONTEVRAIN - CFH	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	532 345 410	100.00	100.00	Globale (IG)
LA GARENNE COLOMBES – AV DU GENERAL DE GAULLE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 801 876	100.00	99.95	Globale (IG)
VILLAS DE DOMONT - CFH	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	533 349 213	100.00	100.00	Globale (IG)
VILLAS DU MESNIL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	533 931 325	100.00	100.00	Globale (IG)
YERRES PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	537 387 359	100.00	100.00	Globale (IG)
CHAVILLE HOTEL DE VILLE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	537 769 838	51.00	50.97	Globale (IG)
CLICHY TROUILLET FOUQUET	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	540 036 886	80.00	79.96	Globale (IG)
MONTEVRAIN ZAC DES FRENES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	539 928 457	100.00	99.95	Globale (IG)
DRANCY AUGUSTE BLANQUI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	534 996 186	51.00	50.97	Globale (IG)
BUSSY CENTRE VILLE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	789 481 066	100.00	99.95	Globale (IG)
TIGERY COEUR DE BOURG	30 rue Pécelet - 75015 Paris	539 925 529	50.10	50.07	Mise en équivalence (ME)
TRAPPES AEROSTAT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	534 890 736	80.00	79.96	Globale (IG)
PIERREFITTE POETES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	538 101 114	100.00	99.95	Globale (IG)
CHARTRES BEAULIEU	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	534 715 339	100.00	99.95	Globale (IG)
LE CHATENAY BUREAU	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	538 951 336	100.00	99.95	Globale (IG)
MENUCOURT PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	750 937 161	100.00	100.00	Globale (IG)
ST DENIS BEL AIR	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	539 862 060	100.00	99.95	Globale (IG)
CHAMPIGNY LES MORDACS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	752 419 291	100.00	99.95	Globale (IG)
SARTROUVILLE DUMAS SUD	25, Allée Vauban – CS 50068 - 59562 La Madeleine cedex	794 012 096	50.00	49.98	Mise en équivalence (ME)
RUEIL AV DU 18 JUIN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	788 459 048	100.00	99.95	Globale (IG)
ROMAINVILLE PRESIDENT WILSON	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	802 007 997	100.00	99.95	Globale (IG)
BONNEUIL AIME CESAIRE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	799 426 655	100.00	99.95	Globale (IG)
ST CLOUD RUE DU 18 JUIN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	788 767 432	100.00	99.95	Globale (IG)
NOISY LE SEC PERI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	793 556 895	100.00	99.95	Globale (IG)
BLANC MESNIL NOTRE DAME	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	792 751 281	100.00	99.95	Globale (IG)
PONTOISE BOSSUT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	793 407 008	100.00	99.95	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
MANTES LA VILLE ROGER SALENGRO	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	791 980 436	100.00	99.95	Globale (IG)
SAINTE GERMAIN LISIERE PEREIRE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	791 604 135	100.00	99.95	Globale (IG)
MARTHIRS DE CHATEAUBRIANT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	801 974 536	100.00	99.95	Globale (IG)
COLOMBES RUE DE BELLEVUE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	797 639 689	100.00	99.95	Globale (IG)
AN2 CHAMPS SUR MARNE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	792 661 456	100.00	100.00	Globale (IG)
CLICHY RUE DE PARIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	792 845 331	100.00	99.95	Globale (IG)
CERGY MOULIN A VENT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	793 471 152	100.00	99.95	Globale (IG)
VILLAS DE L'ORANGERIE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	794 461 228	100.00	100.00	Globale (IG)
SEVRAN GELOT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	797 766 920	100.00	99.95	Globale (IG)
SAINTE DENIS ORNANO	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	798 861 985	100.00	99.95	Globale (IG)
SCEAUX AVENUE DE BERRY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	801 807 058	100.00	99.95	Globale (IG)
LEVALLOIS RUE JULES VERNE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	800 338 386	92.50	92.45	Globale (IG)
LES VILLAS DE BOISEMONT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	794 372 847	100.00	100.00	Globale (IG)
BAGNEUX RUE DES TERTRES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	798 124 723	100.00	99.95	Globale (IG)
SAINTE GERMAIN LISIERE PEREIRE - ILOT D	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	798 774 709	100.00	99.95	Globale (IG)
MAUREPAS PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	799 152 459	100.00	100.00	Globale (IG)
VILLIERS LE BEL CARREAUX	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	799 425 301	100.00	99.95	Globale (IG)
SAINTE OUEEN L'AUMONE PARC LE NOTRE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	799 484 514	100.00	99.95	Globale (IG)
PLAISIR PIERRE CURIE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	808 514 418	100.00	99.95	Globale (IG)
ATHIS MONS MORANGIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	801 982 893	100.00	99.95	Globale (IG)
CHAVILLE SALENGRO RENUCCI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	800 403 040	100.00	99.95	Globale (IG)
PIERREFITTE LORMET	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	803 740 810	100.00	99.95	Globale (IG)
CORBEIL SPINEDI	59, Rue Yves Kermen - 92100 Boulogne Billancourt	803 523 695	50.00	49.98	Mise en équivalence (ME)
VIROFLAY RUE DES PRES AUX BOIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	803 184 167	100.00	99.95	Globale (IG)
ASNIERES PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	807 490 438	100.00	100.00	Globale (IG)
AUBERVILLIERS RUE BERNARD ET MAZOYER	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 801 678	100.00	99.95	Globale (IG)
ROSNY RUE PASCAL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	809 554 447	100.00	99.95	Globale (IG)
CHATENAY 9/19 DIVISION LECLERC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	808 636 138	100.00	99.95	Globale (IG)
CFH ISSY-CRESSON	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	817 405 772	100.00	100.00	Globale (IG)
TRAPPES RUE JEAN ZAY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	811 907 385	100.00	99.95	Globale (IG)
SAINTE DENIS - STRASBOURG	121, av de Malakoff - 75116 Paris	800 063 307	49.00	48.98	Mise en équivalence (ME)
SCI AUBERVILLIERS RUE DE LA COMMUNE DE PARIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 650 596	100.00	99.95	Globale (IG)
COURCOURONNES-COPERNIC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	803 637 669	100.00	99.95	Globale (IG)
MONTESSON LECLERC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	807 570 684	80.00	79.96	Globale (IG)
ST CYR ECOLE RUE GABRIEL PERI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	809 258 650	100.00	99.95	Globale (IG)
ARPAJON GRANDE RUE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	810 150 037	100.00	99.95	Globale (IG)
AUBERVILLIERS RUE SCHAEFFER	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	810 433 722	100.00	99.95	Globale (IG)
ORLY PARC M. CACHIN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	808 160 055	100.00	99.95	Globale (IG)
BUSSY ST GEORGE ZAC SYCOMORE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	811 182 468	100.00	99.95	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
VILLEJUIF - 42/48 AVENUE DE LA REPUBLIQUE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 540 978	100.00	99.95	Globale (IG)
SAINTE DENIS MARCEL SEMBAT	121, avenue de Malakoff, 75116 Paris	811 684 257	51.00	50.97	Mise en équivalence (ME)
SCI LIEUSAINTE ZAC DE LA PYRAMIDE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 321 072	100.00	99.95	Globale (IG)
BONDY AVENUE GALLIENI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 847 085	100.00	99.95	Globale (IG)
VILLIERS S/ MARNE HAUTES NOUES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 377 166	100.00	99.95	Globale (IG)
VILLIERS S/ MARNE BD FRIEDBERG	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 376 887	100.00	99.95	Globale (IG)
VERNOUILLET VERNEUIL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 985 505	100.00	99.95	Globale (IG)
LOT H CHAMPS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	817 443 955	100.00	99.95	Globale (IG)
RUE DE FEUCHEROLLES COLOMBET	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	820 376 762	80.00	80.00	Globale (IG)
AF4 CHESSY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	821 889 318	100.00	99.95	Globale (IG)
SEIGLIERE 43	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	823 372 107	100.00	99.95	Globale (IG)
Sartrouville Dumas Est Lot 1	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	879 574 499	50.00	49.98	Mise en équivalence (ME)
SCI SARTROUVILLE DUMAS EST LOT 2	25 ALL VAUBAN 59110 LA MADELEINE	851 614 644	50.00	49.98	Mise en équivalence (ME)
CFH NANTERRE PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	833 103 146	100.00	100.00	Globale (IG)
62-68 JEANNE D'ARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	832 046 940	100.00	100.00	Globale (IG)
SAS MONTS ET VERDUN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	835 327 768	70.00	69.97	Mise en équivalence (ME)
AIME CESAIRE AUBERVILLIERS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	842 017 071	50.00	49.98	Mise en équivalence (ME)
BLANC MESNIL MARCEL PAUL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	841 408 024	100.00	99.95	Globale (IG)
SCI DU BOIS VERT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	842 107 880	100.00	100.00	Globale (IG)
SARL BAGOU	23, Rue des Lombards - 75004 Paris	841 413 768	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
SNOWDROP BAGNOLET	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	843 721 358	100.00	99.95	Globale (IG)
BLANC MESNIL DEFENSE DU BOURGET	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	889 591 186	86.60	86.56	Globale (IG)
SCCV Ivry rue Pierre Rigaud	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	851 037 739	100.00	99.95	Globale (IG)
SCCV MORANGIS 120 CHARLES DE GAULLE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	849 337 316	100.00	99.95	Globale (IG)
SCCV TERRASSES DE CHANZY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	849 406 889	100.00	99.95	Globale (IG)
ASNIERES PERE CHRISTIAN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	852 503 895	100.00	99.95	Globale (IG)
SCCV MENNECY - AVENUE DE LA JEANNOTTE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	852 200 492	100.00	99.95	Globale (IG)
STAINS - PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	882 872 781	100.00	99.95	Globale (IG)
ANTONY PLACE ET VILLAS	20 PL DE CATALOGNE 75014 PARIS	888 567 112	40.00	39.98	Mise en équivalence (ME)
A.I.L.N. DEVELOPPEMENT	27 RUE CAMILLE DESMOULINS 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	852 816 354	25.00	24.99	Mise en équivalence (ME)
FONTENAY-AUX-ROSES - PARADIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	883 531 568	100.00	99.95	Globale (IG)
CHARTRES-PLACE MORARD	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	891 449 001	85.00	84.96	Globale (IG)
POISSY RUE DU DOCTEUR SCHWEITZER	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	882 733 579	100.00	99.95	Globale (IG)
MONTIGNY LES CORMEILLES Zac de la Gare	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	883 489 619	85.00	84.96	Globale (IG)
CARRIERES SOUS POISSY Zac Saint Louis	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	883 531 683	85.00	84.96	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
GARCHES 137-143 BUZENVAL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	889 081 824	10.00	9.99	Mise en équivalence (ME)
SEVRAN 3-9 BIR HAKEIM	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	891 935 157	10.00	9.99	Mise en équivalence (ME)
GARGES LES GONESSE GREEN AVENUE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	887 838 928	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
ROL TANGUY AUBERVILLIERS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	888 481 827	49.90	49.88	Mise en équivalence (ME)
EGLY-AVENUE DE VERDUN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	890 525 967	100.00	99.95	Globale (IG)
BLANC MESNIL REPUBLIQUE RENAULT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	889 588 380	100.00	99.95	Globale (IG)
IVRY 2K1	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	891 951 071	100.00	99.95	Globale (IG)
EUROPE CASTELNAU	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	901 213 025	50.00	49.98	Mise en équivalence (ME)
LE PERREUX 4-10 AL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	895 099 950	100.00	99.95	Globale (IG)
ANTONY 116-118 RUE PASCA	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	892 971 383	78.00	77.96	Globale (IG)
JUVISY - RUE ARGELIES - IDF	RESIDENCE LE NOUVEL HERMITAGE 2 RUE LEDAY 80100 ABBEVILLE	898 040 118	49.00	48.98	Mise en équivalence (ME)
SCCV 1 B1C1 SEINE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	894 336 312	25.00	24.99	Mise en équivalence (ME)
SCCV GARCHES - OPERATION DU 19 JANVIER	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	852 324 409	35.00	34.98	Mise en équivalence (ME)
B2A CITE TECHNIQUE	27 RUE CAMILLE DESMOULINS 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	898 345 764	25.00	24.99	Mise en équivalence (ME)
SAS 10 COMMERCE B1A4 ET B1B1B3	69 BD MALESHERBES 75008	898 479 852	25.00	24.99	Mise en équivalence (ME)
SCCV 2 B1D1 BUREAUX	69 BD MALESHERBES 75008	894 270 495	25.00	24.99	Mise en équivalence (ME)
SCCV 6 B1C3 COWORKING	69 BD MALESHERBES 75008	894 270 560	25.00	24.99	Mise en équivalence (ME)
LE PERREUX SUR MARNE - 24-28 AVENUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	901 327 965	100.00	99.95	Globale (IG)
BUIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	898 474 218	100.00	99.95	Globale (IG)
SCCV 4 - Commerces	27 Rue Camille Desmoulins, 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	894 286 806	25.00	24.99	Mise en équivalence (ME)
SCCV 5 - B1C1 hotel	27 Rue Camille Desmoulins, 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	894 287 127	25.00	24.99	Mise en équivalence (ME)
SCCV 7 - B2A Tour Seine	27 Rue Camille Desmoulins, 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	894 396 357	25.00	24.99	Mise en équivalence (ME)
SCCV 8 - B2A participatif	27 Rue Camille Desmoulins, 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	894 396 134	25.00	24.99	Mise en équivalence (ME)
SCCV 3 - B1D1 logements	25, All Vauban, CS 50068, 59110 La Madeleine	894 623 305	25.00	24.99	Mise en équivalence (ME)
CHAMPIGNY SUR MARNE - 136 RUE DE VERDUN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	903 601 789	100.00	99.95	Globale (IG)
NOISEAU BRESSET CARNOT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	917 505 547	60.00	59.97	Globale (IG)
CHARTRES BOULEVARD CLEMENCEAU	7, rue de Balzac - 75008 Paris	890 750 128	50.00	49.98	Mise en équivalence (ME)
SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS - PASTEUR	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	908 473 911	10.00	9.99	Mise en équivalence (ME)
VILLENEUVE SAINT GEORGES - RUE EUGENE SUE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	948 746 474	70.00	69.97	Globale (IG)

EVRY COURCOURONNES - RUE DU BOIS ENTRE DEUX 50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt 912 090 867 10.00 9.99 Mise en équivalence (ME)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
LES BELVEDERES - (CLAMART PARC LENOTRE)	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	910 629 229	70.00	69.97	Globale (IG)
LE PORT MARLY - Rue Jean Jaurès	1, rue Sainte Mère Teresa - 60110 Amblainville	921 689 188	50.00	49.98	Mise en équivalence (ME)
MONTLHERY - RUE LUISANT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	912 468 436	50.00	49.98	Mise en équivalence (ME)
ASNIERES 192-194 BOULEVARD VOLTAIRE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	913 414 215	10.00	9.99	Mise en équivalence (ME)
FEUCHEROLLES MARE J	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	919 535 971	50.00	49.98	Mise en équivalence (ME)
L'HAY LES ROSES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	920 175 411	50.00	49.98	Mise en équivalence (ME)
NOISY LE GD AV.E.COSS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	919 794 842	99.00	98.95	Globale (IG)
TRIEL S/SEINE PAVILLON	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	919 601 344	80.00	79.96	Globale (IG)
ST THIBAUT VIGNE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	920 664 463	99.00	98.95	Globale (IG)
ORGEVAL FOCH 78	72, avenue Edouard Vaillant - 92100 Boulogne-Billancourt	919 352 096	51.00	50.97	Mise en équivalence (ME)
CHAMPIGNY SUR MARNE - 47_59 RUE JEAN JAURES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	980 610 273	99.90	99.85	Globale (IG)
NOISY LE GRAND - AV MICHEL GOUTIER (MF DESISTEE)	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	980 384 630	10.00	10.00	Mise en équivalence (ME)
NOISY LE GRAND - BOULEVARD SOUCHET	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	977 980 416	10.00	10.00	Mise en équivalence (ME)
SAS QUATRE HONORE D'ESTIENNE D'ORVES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	979 993 169	10.00	10.00	Mise en équivalence (ME)
BEAUPARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	949 108 658	50.00	49.98	Mise en équivalence (ME)
LES ALLEES DU BOURG	129, Rue Servient - 69326 Lyon	488 536 681	100.00	99.95	Globale (IG)
VILLEURBANNE POUDETTE	129, Rue Servient - 69326 Lyon	533 315 214	100.00	100.00	Globale (IG)
VALENCE CHEVANDIER	129, Rue Servient - 69326 Lyon	540 097 334	100.00	99.95	Globale (IG)
SAINT FONS GIRARDET	129, Rue Servient - 69326 Lyon	800 310 401	100.00	99.95	Globale (IG)
VENISSIEUX DAUMIER	129, Rue Servient - 69326 Lyon	811 090 737	100.00	99.95	Globale (IG)
VENISSIEUX VAILLANT COUTURIER	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	921 258 513	99.90	99.85	Globale (IG)
RILLEUX ROUTE DU MAS	57 RUE SERVIENT - 69003 LYON	918 077 694	49.00	48.98	Mise en équivalence (ME)
THONON LES BAINS AV D'EVIAN	129, Rue Servient - 69326 Lyon	918 383 696	99.90	99.85	Globale (IG)
MARSEILLE SAINT BARTHELEMY	1, Rue Albert Cohen BP2001 - 13016 Marseille	491 401 469	100.00	99.95	Globale (IG)
NICE COLLINE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	498 117 936	100.00	99.95	Globale (IG)
PERTUIS LES MARTINES	1, Rue Albert Cohen BP2001 - 13016 Marseille	492 065 339	100.00	99.95	Globale (IG)
ST LAURENT DU VAR	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	507 878 858	100.00	99.95	Globale (IG)
MARSEILLE 10EME CHANTE PERDRIX	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	793 067 802	100.00	99.95	Globale (IG)
PARC AVENUE - MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	490 344 124	30.00	30.00	Mise en équivalence (ME)
12 RUE JULES FERRY CASTELNAU	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	494 753 379	40.00	40.00	Mise en équivalence (ME)
FRA ANGELICO LIRONDE - MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	524 952 421	45.00	45.00	Mise en équivalence (ME)
PLAN DE CUQUES LES GARDANENS	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	791 782 121	100.00	99.95	Globale (IG)

DOMAINE DE CAUDALIE - MONTPELLIER 183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier 529 903 304 50.00 50.00 Mise en équivalence (ME)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
CANNES MONTFLEURY	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	530 154 319	100.00	99.95	Globale (IG)
THEROIGNE DE MERICOURT	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	538 518 572	100.00	100.00	Globale (IG)
SAINT LAURENT DU VAR ST HUBERT	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	791 015 043	100.00	99.95	Globale (IG)
HORIZON PROVENCE	6, Allée Turcat Méry - 13008 Marseille	753 228 980	42.00	41.98	Mise en équivalence (ME)
3-4 AV. DU GNRL DE GAULLE	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	537 790 859	51.00	51.00	Globale (IG)
SAINT LAURENT DU VAR - PLATEAUX FLEURIS	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	798 170 486	100.00	99.95	Globale (IG)
RUE LEONARD DE VINCI MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	798 710 349	100.00	99.95	Globale (IG)
RUE BERNARD BLIER MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	801 778 879	100.00	99.95	Globale (IG)
RUE DE LA GARDIOLE - CARNON	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	804 572 634	100.00	99.95	Globale (IG)
RUE CROIX VERTE MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	809 799 299	100.00	99.95	Globale (IG)
CAGNES AVENUE DE GRASSE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	801 488 529	100.00	99.95	Globale (IG)
PRADO LOUVAIN	7, rue du Devoir - 13009 Marseille	812 795 128	50.00	49.98	Mise en équivalence (ME)
ISTRES FELIX GOUIN	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	801 353 491	100.00	99.95	Globale (IG)
OPIO - ROUTE DE CANNES	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	808 011 506	100.00	99.95	Globale (IG)
SALAISSON CASTELNAU-LE-LEZ	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	808 076 921	100.00	99.95	Globale (IG)
ARISTIDE BRIAND CASTELNAU-LE-LEZ	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	808 077 440	100.00	99.95	Globale (IG)
CANNES - AVENUE LOUIS GROSSO	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	804 497 204	100.00	99.95	Globale (IG)
AVENUE ST LAZARE MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	811 561 729	100.00	99.95	Globale (IG)
PELISSANNE VILLAGE	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	804 637 973	100.00	99.95	Globale (IG)
MARSEILLE 9EME - CHEMIN JOSEPH AIGUIER	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	808 887 582	100.00	99.95	Globale (IG)
RUE DES REDOUTES TOULOUSE	81, Bd Lazare Carnot - 31000 Toulouse	811 047 323	100.00	99.95	Globale (IG)
MARSEILLE 14EME FLORIDA	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	812 695 575	100.00	99.95	Globale (IG)
CAVALAIRE SUR MER AVENUE PIERRE RAMEIL	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	812 900 942	100.00	99.95	Globale (IG)
VITROLLES MARCEL PAGNOL	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	813 781 770	100.00	99.95	Globale (IG)
ROQUEFORT LES PINS - CENTRE VILLAGE	400, Avenue Roumanille - 06410 Biot	841 475 965	100.00	99.95	Globale (IG)
AUBAGNE CAMP MAJOR	44 Bd Dunkerque-13002 Marseille	922 289 202	51.00	50.97	Globale (IG)
LES COTTAGES DU VAL D'EUROPE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	481 535 862	51.00	51.00	Mise en équivalence (ME)
CESSON LA PLAINE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	488 939 315	100.00	100.00	Globale (IG)
LES VILLAS DE CESSON	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	480 990 670	100.00	100.00	Globale (IG)
JARDINS DE LA GEODE	86, Rue du Dôme - 92100 Boulogne Billancourt	490 616 596	42.00	42.00	Mise en équivalence (ME)
KWERK	44, rue de la Bienfaisance - 75008 Paris	809 039 985	85.90	85.90	Mise en équivalence (ME)
KWERK 2	44, rue de la Bienfaisance 75008 Paris	813 981 610	100.00	85.90	Mise en équivalence (ME)
KWERK GESTION	44, rue de la Bienfaisance 75008 Paris	953 095 106	100.00	85.90	Mise en équivalence (ME)
KWERK HAUSSMANN	29, rue de Courcelles - 75008 Paris	824 583 090	100.00	85.90	Mise en équivalence (ME)

KWERK MADELEINE 22, Bd Malesherbes - 75008 PARIS 850 078 148 100.00 85.90 Mise en équivalence (ME)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
KWERK MESSINE	44, rue de la Bienfaisance 75008 Paris	951 542 968	100.00	85.90	Mise en équivalence (ME)
KWERK SERVICE	44, rue de la Bienfaisance - 75008 Paris	911 503 951	100.00	85.90	Mise en équivalence (ME)
KWERK SAINT HONORE	29-31, rue de Courcelles - 75008 PARIS	848 467 064	100.00	85.90	Mise en équivalence (ME)
Autres sociétés France					
CHATENAY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	428 810 949	100.00	99.95	Globale (IG)
CHATENAY EPP	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	428 189 526	100.00	99.95	Globale (IG)
MOMA	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	488 579 640	100.00	99.95	Globale (IG)
Périmètre Bayard Holding					
MARIGNAN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	438 357 295	100.00	100.00	Globale (IG)
SNC MARIGNAN NORD	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 712	100.00	100.00	Globale (IG)
SNC MARIGNAN GRAND EST	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 274	100.00	100.00	Globale (IG)
SNC MARIGNAN NORMANDIE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 886	100.00	100.00	Globale (IG)
SNC MARIGNAN ILE DE FRANCE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 365	100.00	100.00	Globale (IG)
SNC MARIGNAN RHONE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 491 660	100.00	100.00	Globale (IG)
SNC MARIGNAN SAVOIES LEMAN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 491 843	100.00	100.00	Globale (IG)
SNC MARIGNAN BRETAGNE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 489 938	100.00	100.00	Globale (IG)
SNC MARIGNAN CENTRE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 159	100.00	100.00	Globale (IG)
SNC MARIGNAN PAYS DE LOIRE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 491 298	100.00	100.00	Globale (IG)
SNC MARIGNAN COTE D'AZUR	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 233	100.00	100.00	Globale (IG)
SNC MARIGNAN PROVENCE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 491 561	100.00	100.00	Globale (IG)
SNC MARIGNAN LANGUEDOC	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 514	100.00	100.00	Globale (IG)
SNC MARIGNAN OCCITANIE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	885 392 480	100.00	100.00	Globale (IG)
SNC MARIGNAN AQUITAINE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 489 813	100.00	100.00	Globale (IG)
SNC MARIGNAN IMMOBILIER D'ENTREPRISE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	882 384 175	100.00	100.00	Globale (IG)
MESNIL LE ROY TERRASSE CHATEAU	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	922672621	70.00	70.00	Mise en équivalence (ME)
COURS LAFAYETTE	107 rue Servient - 69003 LYON	390 855 476	70.00	70.00	Mise en équivalence (ME)
BMGL	107 rue Servient - 69003 LYON	411 180 813	100.00	100.00	Globale (IG)
MARIGNAN RESIDENCES	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	419 750 252	100.00	100.00	Globale (IG)
SGEL PC4 DESOYER	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	898 619 606	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
SAINTE MAUR MOULIN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	899 630 842	70.00	70.00	Mise en équivalence (ME)
ANNECY REPUBLIQUE	Route De La Bouvarde, Park nord Bp 30035, 74370 Epagny Metz-Tessy	905 200 283	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
NICE CORNICHE FLEURIE	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	423 678 887	100.00	100.00	Globale (IG)
MARIGNAN HABITAT	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	428 668 230	100.00	100.00	Globale (IG)
MARIGNAN ELYSEE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	433 205 838	100.00	100.00	Globale (IG)
MONTPELLIER PEYRE PLANTADE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	433 081 874	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)

NICE CHAPELLE ST PIERRE 400 promenade des Anglais - 06200 NICE 437 610 967 100.00 100.00 Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
MONTPELLIER JARDIN LIRONDE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	447 483 744	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
LES LONGERES MAGNY	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	450 211 958	91.00	91.00	Mise en équivalence (ME)
SENORIALES LE MANS	58 Mail François Mitterrand - 35069 RENNES cedex	904 671 559	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
SCI TOURCOING PARC CHÂTEAU	521 boulevard du Président Hoover - 59008 LILLE	478 146 491	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
SCI LA GARENNE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	479 110 793	70.00	70.00	Mise en équivalence (ME)
EURL MARGNAN VAL D'ALBIAN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	484 597 158	100.00	100.00	Globale (IG)
VAL ALBIAN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	431 625 037	100.00	100.00	Globale (IG)
PARIS 19 PASSAGE MELUN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	489 452 425	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
OLLIOULES PICHAUD	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	908 920 135	55.00	55.00	Mise en équivalence (ME)
AMENAGEMENT ILOT VALDO	107 rue Servient - 69003 LYON	491 063 681	34.00	34.00	Mise en équivalence (ME)
LYON ISLAND	107 rue Servient - 69003 LYON	490 874 260	90.10	90.10	Mise en équivalence (ME)
MONTPELLIER PARC MARIANNE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	492 543 210	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
SCI REBERMEN	107 rue Servient - 69003 LYON	508 049 921	51.00	51.00	Mise en équivalence (ME)
SCI GALTIER	107 rue Servient - 69003 LYON	515 034 379	70.00	70.00	Mise en équivalence (ME)
SCI MARCEAU ARAGO	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	502 688 062	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
SANNOIS MERMOZ	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	531 338 531	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
GIF FLEURY	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	532 055 738	80.00	80.00	Mise en équivalence (ME)
SCI LE MILLESIME	107 rue Servient - 69003 LYON	532 393 808	51.00	51.00	Mise en équivalence (ME)
LYON JOANNES	107 rue Servient - 69003 LYON	533 961 520	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
SCI CERGY AT1 PAIX	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	539 094 847	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
MARGNAN BATIGNOLLES	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	790 018 543	100.00	100.00	Globale (IG)
QUINTESSANCE VALESCURE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	794 660 456	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
8EME BONNEVEINE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	800 902 124	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
CAMPAGNE LOUISE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	802 925 495	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
MONTPELLIER RIMBAUD	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	804 464 311	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
YERRES-QUARTIER DE LA GARE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	807 633 607	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
COLOMBES - LES FOSSES JEAN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	812 133 999	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
SCI HOME PARC	6 Impasse Serge Reggiani - 44800 SAINT HERBLAIN	817 662 067	65.00	65.00	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
LILLE WAZEMMES	521 boulevard du Président Hoover - 59008 LILLE	820 795 581	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
NANTERRE PROVINCES A1B1	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	820 827 087	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
TERRE DE SIENNE	3 avenue de l'Europe - 67300 SCHILTIGHEIM	820 789 857	70.00	70.00	Mise en équivalence (ME)
SCI LE BELVEDERE	3 avenue de l'Europe - 67300 SCHILTIGHEIM	828 973 636	51.00	51.00	Mise en équivalence (ME)
COURS ST MARTHE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	824 628 986	70.00	70.00	Mise en équivalence (ME)
CRISTAL CHARTRON	11 Place de Tourny - 33000 BORDEAUX	827 774 290	70.00	70.00	Globale (IG)
PANORAMIQUE	79 bd de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	812 155 513	100.00	100.00	Globale (IG)
SCCV LES CIGALES	79 bd de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	812 131 639	100.00	100.00	Globale (IG)
SCCV AUSONE ILOTS 3.5 ET 3.6	11 Place de Tourny - 33000 BORDEAUX	828 834 531	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
SCCV JOUE LES TOURS LA JOCONDIE	6 Impasse Serge Reggiani - 44800 SAINT HERBLAIN	829 346 618	70.00	70.00	Mise en équivalence (ME)
LES ALIZES	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	798 797 387	100.00	100.00	Globale (IG)
HAMEAU DE LONGUEIL	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	829 188 580	54.00	54.00	Mise en équivalence (ME)
ASNIERES MOURINOX ORGEMONT	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	830 852 943	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
SCI SOUTH CANAL	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	832 738 447	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
SAS JARDIN D'ABRAXAS	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	834 001 653	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
SCI LE CARRE LAVANDOU	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	833 671 886	65.00	65.00	Mise en équivalence (ME)
SCCV ZAC BOSSUT 13B	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	837 476 886	51.00	51.00	Mise en équivalence (ME)
SUFFREN MAISON BLANCHE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	839 239 563	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
BOUT DES PAVES	6 Impasse Serge Reggiani - 44800 SAINT HERBLAIN	838 170 835	51.00	51.00	Mise en équivalence (ME)
SAS MDM	107 rue Servient - 69003 LYON	353 138 845	100.00	100.00	Globale (IG)
SNC PEYROLLES AMENAGEMENT	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	841 643 950	51.00	51.00	Mise en équivalence (ME)
SNC PEYROLLES LE MOULIN	79 bd de dunkerque - 13002 MARSEILLE	841 644 065	51.00	51.00	Mise en équivalence (ME)
BLAGNAC ANDROMEDE ILOT 23B	7 rue du Fourbastard - 31000 Toulouse	841 506 991	51.00	51.00	Mise en équivalence (ME)
SCCV ASNIERE PARC B2	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	843 351 727	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
SCCV ROCHECARDON	107 rue Servient - 69003 LYON	845 354 794	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
SCCV JARDIN ABRAXAS 1	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	848 293 163	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
SCCV GARCHES-ECO ILOT DE L'EGLISE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	849 923 024	80.00	80.00	Globale (IG)
SNC SAINT LAURENT SEASIDE VIEW	400 promenade des anglais 06200 NICE	849 801 261	51.00	51.00	Mise en équivalence (ME)
MONTEVIDEO	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	849 543 822	51.00	51.00	Mise en équivalence (ME)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
SCCV THORIGNE LES COLOMBINES	6 Impasse Serge Reggiani - 44800 SAINT HERBLAIN	852 409 127	65.00	65.00	Globale (IG)
SCCV FIESCHI 14 MIXTE	19 rue Jean Lecanuet 76000 ROUEN	852 592 336	75.00	75.00	Mise en équivalence (ME)
SCCV ZAC BOSSUT 8A	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	850 615 634	51.00	51.00	Mise en équivalence (ME)
SCCV L'ETOILE	107 rue Servient - 69003 LYON	829 233 220	51.00	51.00	Mise en équivalence (ME)
SARL PATRIMOINE IMMOBILIER	107 rue Servient - 69003 LYON	441 795 374	100.00	100.00	Globale (IG)
SCCV STELLA FACE MER	521 av du Président Hoover 59800 LILLE	878 912 013	80.00	80.00	Globale (IG)
SCCV BLOIS L'ECHIQUIER	6 Impasse Serge Reggiani - 44800 SAINT HERBLAIN	887 956 746	60.00	60.00	Mise en équivalence (ME)
SCCV 341 JJ BOSCH	11 Place Tourny 33000 Bordeaux	890 096 969	65.00	65.00	Mise en équivalence (ME)
SCCV LES SENIORIALES DE GEVEZE	58 MAIL FRANCOIS MITTERRAND 35000 RENNES	884 764 010	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
LES SENIORIALES DE LORIENT	58 Mail François Mitterrand - 35069 RENNES cedex	890 614 175	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
SCCV RUE DE PACE	58 mail Francois Mitterrand 35000 RENNES	891 977 480	40.00	40.00	Mise en équivalence (ME)
ZAC BOSSUT 10	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	891 844 649	51.00	51.00	Mise en équivalence (ME)
LE BOURGET 14-24 REPUBLIQUE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	918 618 869	70.00	70.00	Globale (IG)
SCCV CUCQ BD EDMOND LABRASSE	52, avenue du général de Gaulle - 92800 PUTEAUX	977 494 368	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
SCCV WAMBRECHIES RUE OBERT	52, avenue du général de Gaulle - 92800 PUTEAUX	953 475 910	100.00	100.00	Globale (IG)
SARL SAINT GERMAIN PC4 DESOYER	52, avenue du général de Gaulle - 92800 PUTEAUX	982 867 285	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
SCI MARCEAU ROBESPIERRE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	491 113 254	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
LA MADELEINE LE GRAND ANGLE	521 boulevard du Président Hoover - 59008 LILLE	443 654 033	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
HABITAT AMIENS SUD	18 Rue du Fonds Pernant - 60200 COMPIEGNE	443 265 491	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
HAUTE BORNE PM-IE	594 avenue Willy Brandt - 59777 EURALILLE	478 925 514	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
HAUTE BORNE PM-IO	594 avenue Willy Brandt - 59777 EURALILLE	478 925 522	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
AMENAGEMENT MARTINET	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	452 124 324	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
HAUTE BORNE PM-C	594 avenue Willy Brandt - 59777 EURALILLE	478 925 498	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
HAUTE BORNE PM-M	594 avenue Willy Brandt - 59777 EURALILLE	478 925 555	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
SNC ROSES DE CARROS	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	524 599 388	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
CERGY CONSTELLATION	25 allée Vauban - 59110 LA MADELEINE	538 896 721	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
TOULOUSE CARTOUCHERIE ILOT 3.4	8-10 rue des 36 Ponts - 31400 TOULOUSE	833 916 299	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
RE BPD RSS CENON	42 avenue George V - 75008 PARIS	830 490 611	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
RE BPD RSS CAEN	42 avenue George V - 75008 PARIS	830 459 509	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
ST ANDRE LEZ LILLE -LES JARDINS DE TASSIGNY	11 rue du Palais Rihour - 59800 LILLE	824 110 209	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
SCCV ASNIERE PARC B8 B9	27 rue Camille Desmoulins - 92130 ISSY LES MOULINEAUX	839 090 370	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
SCI ROSERAI MAISON BLANCHE	25 allée Vauban - 59562 LA MADELEINE	840 957 146	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
SCCV ZAC BOSSUT 8B	28 rue Escudier - 92100 BOULOGNE BILLAN COURT	839 642 683	51.00	51.00	Mise en équivalence (ME)
LA CALADE DE MOUGINS	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	833 132 426	49.00	49.00	Mise en équivalence (ME)
SCCV ZAC BOSSUT 9	28 rue escudier 92100 BOULOGNE-BILLAN COURT	851 341 529	51.00	51.00	Mise en équivalence (ME)
SAINT GERMAIN - CLOS SAINT LOUIS	58 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLAN COURT	879 908 911	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
LES GRANDES TERRES	Immeuble Astrolable - 79 bd de Dunkerque - CS 70461 - 13235 MARSEILLE CEDEX 02	880 018 700	49.00	49.00	Mise en équivalence (ME)
RSS CHOLET	42 avenue George V 75008 PARIS	881 724 439	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
NANTERRE HANRIOT	167 quai de la bataille de Stalingrad 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	891 502 908	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
ROISSY EN BRIE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	889 278 263	100.00	100.00	Globale (IG)
THONON JULES FERRY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	901 916 858	100.00	100.00	Globale (IG)
SGEL PC1 OURCHES	58 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLAN COURT	898 678 172	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
SGEL PC2 BARONNE GERARD	58 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLAN COURT	898 678 222	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
SGEL PC5 HOPITAL	58 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLAN COURT	898 678 297	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
ZAC BOSSUT 14	28 rue Escudier - 92100 BOULOGNE BILLAN COURT	904 303 468	51.00	51.00	Mise en équivalence (ME)
SCCV ST MAUR GODEFROY CAVAINAC	121, avenue de Malakoff, 75116 Paris	922 448 196	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
VILLE AVRAY IMPRESSIONISTE	8 avenue Duval le Camus - 92210 SAINT-CLOUD	909 475 980	100.00	100.00	Globale (IG)
Sociétés étrangères					
PREMIER CB2 BERLIN	Hans-Cornelius-Str. 4,		100.00	94.56	Globale (IG)
PREMIER DEUTSCHLAND FRANKFURT	Hans-Cornelius-Str. 4,		100.00	100.00	Globale (IG)
PREMIER INDONESIA	Mid Plaza I. Jakarta 10220 Indonésie		99.00	99.00	Mise en équivalence (ME)
Fontaine Bleau Golf Residence			50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
Central Park			100.00	100.00	Mise en équivalence (ME)
Kayu Putih Residence			50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
La Vanoise Village			50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
Premier Résidence			50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
Pinang Ranti Mansions			50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
Les Belles Maisons			50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
PREMIER ESPANA	C/Balmes 150. 1e-2e 08006 Barcelona		100.00	100.00	Globale (IG)
Premier Desarrollos			100.00	100.00	Globale (IG)
Premier Activos			100.00	100.00	Globale (IG)
Premier Cimbra Homes			80.00	80.00	Globale (IG)
Cimbra Global Group			20.00	16.00	Mise en équivalence (ME)
Premier Proyectos y Promocion de Viviendas			100.00	100.00	Globale (IG)
Premier Gestion y Promocion de Viviendas			100.00	100.00	Globale (IG)
Premier Elements			100.00	100.00	Globale (IG)
CONCEPT BAU MUNICH	Hans-Cornelius-Str. 4, 82166 Gräfelfing		94.00	93.95	Globale (IG)
Projekt Karsfeld Gmbh			100.00	93.95	Globale (IG)
Concept Bau - Projekt Lichtenreuth - GmbH			100.00	93.95	Globale (IG)
NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
Concept Bau Projekt Harras - GmbH			100.00	93.95	Globale (IG)
Concept Bau - Projekt Neuhausen -GmbH			100.00	93.95	Globale (IG)
Concept Bau - Projekt Feldmoching - GmbH			100.00	93.95	Globale (IG)
Wohnpark Lerchenauer Feld GmbH & Co. KG (anciennement Blitz 16-684 GmbH)			50.00	46,98	Mise en équivalence (ME)
Projekt Lerchenauer Feld Verwaltungs GmbH (anciennement Blitz 16-683 GmbH)			50.00	46,98	Mise en équivalence (ME)
Mortonstraße GmbH			100.00	93.95	Globale (IG)
Zapf Kreuzstein Development GmbH			90.00	84,56	Globale (IG)
ZAPF GmbH	Nürnberger Strasse 38, 95440 Bayreuth		92.92	92.92	Globale (IG)
<i>Zapf France SARL</i>			<i>100.00</i>	<i>92,92</i>	<i>Globale (IG)</i>
<i>Zapf Schweiz GmbH</i>			<i>100.00</i>	<i>92.92</i>	<i>Globale (IG)</i>
ZAPF LAND DEVELOPMENT (ZLD)			100.00	93.11	Globale (IG)
<i>Projekt Germering GmbH</i>			<i>100.00</i>	<i>93,11</i>	<i>Globale (IG)</i>
PREMIER POLSKA	Domaniewska 41 Taurus Bldg 02-675 Warszawa		99.99	99.99	Globale (IG)
HLDB SPRL	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0684850187	100.00	55.00	Globale (IG)
GROUPE MB SA	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0890843248	100.00	55.00	Globale (IG)
MB ECO-CONSTRUCTIONS SPRL	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0864085205	100.00	55.00	Globale (IG)
MAISONS BAIJOT SPRL	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0479494259	100.00	55.00	Globale (IG)
BAIJOT JOSEPH SPRL	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0426808215	100.00	55.00	Globale (IG)
SPRL MAISONS BAIJOT TOITURES	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0477432515	100.00	55.00	Globale (IG)
MB CONSULT SPRL	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0667569242	100.00	55.00	Globale (IG)
MB IMMO SPRL	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0885977313	100.00	55.00	Globale (IG)
MB LUXEMBOURG	Rue Allerborn 24B, 9752 Amersfoort	0692518929	100.00	55.00	Globale (IG)
MB FRANCE	Clos des Ecoles 11, 08000 PRIX LES MEZIERES	0692519028	100.00	55.00	Globale (IG)
MB Promotion	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0776351376	100.00	55.00	Globale (IG)

3.2 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

A l'assemblée générale des actionnaires de la société BASSAC,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société BASSAC relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Reconnaissance du chiffre d'affaires et de la marge des programmes de promotion immobilière comptabilisés à l'avancement en France

(Notes 1.3.1 et notes 3.1 de l'annexe)

Risque identifié	Procédures d'audit mises en œuvre pour répondre à ce risque
<p>BASSAC est un groupe immobilier qui exerce principalement une activité de promotion immobilière de logements neufs et d'immobilier d'entreprise en France et en Europe.</p> <p>Le chiffre d'affaires et la marge des activités de promotion immobilière sont reconnus à l'avancement en France, tel que décrit dans la note 1.3.1 de l'annexe.</p> <p>Le chiffre d'affaires de l'exercice 2023 des programmes de promotion immobilière comptabilisés à l'avancement en France, s'élève à 955 millions d'euros sur l'exercice 2023 et représente 74% du chiffre d'affaires consolidé du Groupe.</p> <p>Ce chiffre d'affaires comptabilisé à l'avancement en France est essentiellement réalisé au travers de contrats de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). Comme présenté dans la note 1.3.1 des annexes aux comptes consolidés, le chiffre d'affaires et la marge sont comptabilisés au prorata de l'avancement des programmes immobiliers, estimé sur la base de l'avancement commercial à la fin de l'exercice, pondéré par le pourcentage d'avancement technique. Une provision pour perte à terminaison est comptabilisée lorsqu'il est probable que le prix de revient final du programme sera supérieur au chiffre d'affaires généré.</p>	<p>Nos travaux ont notamment consisté, pour la reconnaissance du chiffre d'affaires et de la marge des programmes de promotion immobilière comptabilisés à l'avancement en France à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Prendre connaissance des processus mis en place par la Direction pour appréhender le chiffre d'affaires et les coûts des projets ; ▪ Tester la conception, la mise en place ainsi que l'efficacité opérationnelle des contrôles généraux informatiques clés relatifs au système d'information utilisé par la Direction pour suivre les budgets et la comptabilité afférents aux programmes ; ▪ Réaliser, via nos solutions d'analyse de données, des procédures analytiques complémentaires portant sur les balances financières des opérations (variations budgétaires, techniques ou commerciales, respect des règles d'aléas dans la construction du budget des opérations, etc.) ; ▪ Pour une sélection de programmes les plus contributeurs en termes de chiffre d'affaires et de marge sur l'exercice : <ul style="list-style-type: none"> - Constater l'application de la procédure Groupe et apprécier la conformité par rapport à la procédure des différentes composantes intégrées dans le calcul du coût de revient et du montant de chiffre d'affaires budgétés ; - Apprécier par sondage la concordance des montants retenus pour la détermination du taux d'avancement commercial avec les actes notariés ;

<p>Le montant de chiffre d'affaires et de marge à comptabiliser, et éventuellement de provisions pour perte à terminaison, dépendent de la capacité de la Direction à appréhender de manière optimale les coûts encourus sur un programme immobilier à la date de clôture et à estimer de manière fiable les coûts restant à engager ainsi que le montant des ventes futures jusqu'à la fin du projet.</p> <p>Nous avons considéré la reconnaissance du chiffre d'affaires et de la marge des programmes de promotion immobilière comptabilisés à l'avancement en France comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ces postes au regard des comptes consolidés, et du niveau d'estimation requis par la Direction pour les prévisions de chiffre d'affaires et de coût final des opérations.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les autres projets sélectionnés en fonction de leur évolution budgétaire, de leurs caractéristiques techniques ou commerciales, mettre en œuvre des diligences complémentaires incluant des entretiens avec la Direction et, le cas échéant, la collecte d'éléments probants pour confirmer notre compréhension du degré d'avancement de ces projets et en apprécier la correcte traduction comptable. <p>Nous avons évalué le caractère approprié des informations données dans les notes de l'annexe aux comptes consolidés visées ci-dessus sur la description des modalités de reconnaissance du chiffre d'affaires et de la marge des programmes de promotion immobilière comptabilisés à l'avancement.</p>
---	---

<h3 style="color: #0070C0;">Acquisition du solde du capital du groupe Maisons Baijot</h3>	
<p>(Notes 1.2.2 ; 1.3.4 ; 2.1 ; 2.4.1 ; 4.2 et 5.1 de l'annexe)</p>	
<p style="color: #0070C0;">Risque identifié</p>	<p style="color: #0070C0;">Procédures d'audit mises en œuvre pour répondre à ce risque</p>
<p>En date du 15 décembre 2023, le groupe BASSAC a signé un protocole d'accord portant sur l'acquisition, au plus tard le 31 janvier 2024, du solde du capital (45%) du groupe Maisons Baijot, dont il avait pris le contrôle le 30 septembre 2022.</p> <p>Au 31 décembre 2022, cette opération avait conduit le groupe à reconnaître notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Un goodwill provisoire de 67M€, le Groupe disposant de douze mois pour finaliser l'allocation du prix d'acquisition, soit jusqu'au 30 septembre 2023 ; ▪ Un engagement de rachat portant sur le solde du capital valorisé à hauteur de 72,6 M€ en dettes financières et obligations locatives au 31 décembre 2022. 	<p>Dans le cadre de nos diligences, nous avons :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mené des entretiens avec la Direction de BASSAC et pris connaissance de la documentation juridique relative à l'opération de rachat du solde du capital du groupe Maisons Baijot ; ▪ Apprécié la conformité aux principes comptables applicables des méthodes d'évaluation utilisées par le groupe pour procéder à la détermination du goodwill définitif ; ▪ Apprécié le caractère approprié de l'information présentée en annexe des comptes consolidés et notamment l'information relative à la correction d'erreur liée à l'estimation erronée de la formule du prix d'acquisition du solde des parts du groupe Maisons Baijot et au retraitement du bilan au 31 décembre 2022 (Note 1.2.2).

Au cours de l'exercice 2023, une erreur portant sur l'estimation initiale de la valorisation de l'engagement de rachat du solde du capital a été identifiée, conduisant le groupe BASSAC à corriger le bilan de l'exercice 2022.

En raison du caractère significatif du rachat du groupe Maisons Baijot par le groupe Bassac, et du traitement comptable de la correction d'erreur portant sur l'estimation initiale de l'engagement de rachat du solde du capital, nous avons considéré ces éléments comme un point clé de l'audit.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

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

Nous attestons que la déclaration consolidée de performance extra-financière prévue par l'article L.225-102-1 du code de commerce figure dans les informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion, étant précisé que, conformément aux dispositions de l'article L.823-10 de ce code, les informations contenues dans cette déclaration n'ont pas fait l'objet de notre part de vérifications de sincérité ou de concordance avec les comptes consolidés et doivent faire l'objet d'un rapport par un organisme tiers indépendant.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du Président Directeur Général. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

En raison des limites techniques inhérentes au macro-balisage des comptes consolidés selon le format d'information électronique unique européen, il est possible que le contenu de certaines balises des notes annexes ne soit pas restitué de manière identique aux comptes consolidés joints au présent rapport.

Par ailleurs, il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société BASSAC par l'Assemblée Générale du 15 mai 2020 pour les cabinets Mazars et KPMG.

Au 31 décembre 2023, le cabinet Mazars était dans la 10^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet KPMG SA était dans la 4^{ème} année de sa mission.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Les Commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 8 avril 2024

KPMG S.A.

Mazars

François PLAT

Olivier THIREAU

Associé

Associé

3.3. Comptes sociaux

- Bilan Actif -

	Brut	Amortissement	Net 2023	Net 2022
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisation incorporelles				
Total immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	2 638	2 637	1	1
Constructions				
Installations techniques, mat. et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Total immobilisations corporelles	2 638	2 637	1	1
Immobilisations financières				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	372 935 369	37 081 891	335 853 478	248 175 018
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				127 894 123
Prêts	10 648 684		10 648 684	10 648 684
Autres immobilisations financières	12 176 179	12 176 179		
Total immobilisations financières	395 760 232	49 258 070	346 502 162	386 717 825
ACTIF IMMOBILISE	395 762 870	49 260 707	346 502 163	386 717 826
Stocks				
Matières premières, approvisionnements				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Total des stocks				
Créances				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Clients et comptes rattachés	321 714		321 714	164 852
Autres créances	122 624 094	12 969 909	109 654 185	68 551 364
Capital souscrit et appelé, non versé				
Total des créances	122 945 808	12 969 909	109 975 899	68 716 216
Disponibilités et divers				
Valeurs mobilières dont actions propres :				
Disponibilités	135 940 866		135 940 866	123 772 962
Total disponibilités et divers	135 940 866		135 940 866	123 772 962
Charges constatées d'avance				395
ACTIF CIRCULANT	258 886 673	12 969 909	245 916 764	192 489 573
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif	2 445 012		2 445 012	2 431 773
TOTAL GENERAL	657 094 555	62 230 616	594 863 939	581 639 172

- Bilan Passif -

	2023	2022
Capital social ou individuel	16 390 099	16 043 155
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	97 717 684	81 284 545
Écarts de réévaluation		
Réserve légale	1 604 316	1 604 316
Réserves statutaires ou contractuelles	20 914	20 914
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	314 623 949	226 535 008
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	71 185 095	128 345 291
Total situation nette	501 542 056	453 833 228
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	717 143	772 781
CAPITAUX PROPRES	502 259 199	454 606 009
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	2 555 542	2 580 880
Provisions pour charges	12 599 856	17 105 294
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	15 155 398	19 686 174
Dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	76 419 198	106 167 437
Total dettes financières	76 419 198	106 167 437
Dettes d'exploitation		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	286 279	332 852
Dettes fiscales et sociales	645 874	563 545
Total dettes d'exploitation	932 153	896 397
Dettes diverses		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	670	100
Autres dettes	73 116	259 521
Total dettes diverses	73 786	259 621
Comptes de régularisation		
Produits constatés d'avance		
TOTAL DES DETTES	77 425 137	107 323 454
Ecarts de conversion passif	24 206	23 534
TOTAL GENERAL	594 863 939	581 639 172

SA BASSAC

Compte de résultat (Partie 1)

	France	Export	Net 2023	Net 2022
Vente de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services				
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS				
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			97 141	71 898
Autres produits			32 631	117
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION			129 772	72 015
Charges externes				
Achat de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achat de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			1 060 031	958 423
Total charges externes			1 060 031	958 423
Impôts, taxes et assimilés			122 704	125 016
Charges de personnel				
Salaires et traitements			1 034 303	1 508 675
Charges sociales			265 995	404 618
Total charges de personnel			1 300 298	1 913 293
Dotations d'exploitation				
Dotations aux amortissements sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges				
Total dotations d'exploitation				
Autres charges d'exploitation			35 498	54 450
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION			2 518 531	3 051 182
RESULTAT D'EXPLOITATION			(2 388 759)	(2 979 166)

Compte de résultat (Partie 2)

	Net 2023	Net 2022
RESULTAT D'EXPLOITATION	(2 388 759)	(2 979 166)
Opérations en commun		
Bénéfice attribué ou perte transférée		
Perte supportée ou bénéfice transféré		
Produits financiers		
Produits financiers de participations	105 013 308	116 150 355
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		9 473 639
Autres intérêts et produits assimilés	8 216 951	1 703 471
Reprises sur provisions et transferts de charges	14 116 624	9 536 773
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des produits financiers	127 346 884	136 864 238
Charges financières		
Dotations financières aux amortissements et provisions	45 423 356	4 569 061
Intérêts et charges assimilés	8 496 822	700 141
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des charges financières	53 920 178	5 269 202
RESULTAT FINANCIER	73 426 706	131 595 036
RESULTAT COURANT	71 037 947	128 615 870
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		30 000 000
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Total des produits exceptionnels		30 000 000
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		30 000 000
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		40 134
Total des charges exceptionnelles		30 040 134
RESULTAT EXCEPTIONNEL		(40 134)
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices	(147 148)	230 445
TOTAL DES PRODUITS	127 476 655	166 936 253
TOTAL DES CHARGES	56 291 561	38 590 963
BENEFICE ou PERTE	71 185 095	128 345 291

Dont produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs

Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

Dont produits concernant les entreprises liées 108 184 213

Dont intérêts concernant les entreprises liées 8 484 180

ANNEXE DES COMPTES SOCIAUX

Événements significatifs de l'exercice

- **Résultat 2023 :**

Pour l'exercice 2023, la société dégage un bénéfice net comptable de **71 185 095 €**, contre un bénéfice net comptable de **128 345 291 €** pour l'exercice précédent.

Le montant des dividendes perçus s'est élevé à 105 m€ contre 115.2 m€ en 2022, en provenance des sociétés Marignan (59 m€), Concept Bau 1^{er} Deutschland (34 m€) et Premier España (12 m€).

Au cours de l'exercice 2023, BASSAC a versé 40.25 m€ de dividendes à ses actionnaires. Sur option et partiellement, la société a permis à ses actionnaires de recevoir le paiement en actions. A l'issue de la période de souscription, 287 559 actions nouvelles ont été créées pour une valeur d'émission de 13.8 m€.

Les capitaux propres de la société s'établissent à 502.2 m€ à fin 2023 contre 454.6 m€ à fin 2022.

- **Autre évènement :**

Le 30 juin 2023, la société Bassac a décidé de dissoudre sans liquidation, par transmission universelle de patrimoine, sa filiale Bayard Holding. Cette opération a entraîné la constatation d'un mali technique de 12.2 m€ dans les comptes de Bassac.

Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du règlement 2016-07 de l'Autorité des Normes Comptables homologué par arrêté ministériel du 26 décembre 2016 relatif à la réécriture du Plan Comptable Général.

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 01/01/2023 au 31/12/2023

➤ **Immobilisations financières**

- La valeur brute des titres de participation des sociétés figurant au bilan est constituée par leur coût d'acquisition.

Les participations détenues dans les sociétés de capitaux (y compris de droit étranger) sont évaluées sur la base de la quote-part de situation nette au 31 décembre de l'exercice.

Une provision pour dépréciation est constituée si nécessaire, à concurrence de la différence entre la quote-part de situation nette et la valeur brute comptable de la participation.

En cas de situation nette négative, il est également procédé à la dépréciation des participations et des créances détenues et le cas échéant à la dotation de provisions pour risques.

- La quote-part de résultat des participations dans les SCI/SNC de construction vente est appréhendée par BASSAC l'année même de leur réalisation :

- d'une part, du fait de la transparence des sociétés,

- d'autre part, du fait de l'existence d'une clause statutaire de remontée automatique des résultats sous condition résolutoire du vote de l'assemblée générale des associés.

- Depuis 1999, en conformité avec la méthode préférentielle retenue par le CNC, le groupe reconnaît son chiffre d'affaires ainsi que les résultats des programmes immobiliers selon la méthode de l'avancement, cet avancement étant constitué tant d'un critère d'avancement technique de l'opération que d'un avancement commercial caractérisé par la signature des actes authentiques par les clients.

- Les autres immobilisations financières sont essentiellement composées de prêts, dépôts et cautionnements.

Dans le souci d'une meilleure lisibilité des comptes, nous avons procédé à la compensation des comptes courants d'associés actif et passif par société.

➤ Disponibilités

Les disponibilités sont principalement constituées de valeurs mobilières de placement qui font l'objet d'une provision éventuelle en cas d'identification d'une moins-value latente.

➤ Créances et dettes libellées en devises étrangères

Elles font l'objet d'une évaluation au cours de clôture avec constatation d'un écart de conversion actif ou passif.

Les écarts de conversion actif font l'objet d'une provision pour risques.

➤ Provisions pour risques commerciaux et juridiques

Elles sont destinées à couvrir des risques et charges que des événements survenus ou en cours rendent probables, nettement précisés quant à leur objet mais dont la réalisation, l'échéance ou le montant sont incertains.

Notes sur le bilan actif

Les mouvements de l'exercice sont détaillés dans les tableaux ci-dessous :

Note 1 : Immobilisations

Le tableau de synthèse des immobilisations brutes est le suivant :

Rubriques	Montant début 2023	Augmentations	Diminutions	Montant fin 2023
TOTAL DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
TOTAL DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	2 638			2 638
TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIERES	395 501 390	201 597 624	201 338 782	395 760 232
TOTAL GENERAL	395 504 029	201 597 624	201 338 782	395 762 870

Les trois catégories d'immobilisations sont détaillées ci-après.

✓ **Immobilisations incorporelles**

Néant

✓ **Immobilisations corporelles**

Le total des immobilisations corporelles se décompose comme suit :

Rubriques	Montant début 2023	Augmentations	Diminutions	Montant fin 2023
Terrains	2 638			2 638
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencement des constructions				
Installations techniques, mat. et outillages indus.				
Installations générales, agencement et aménagements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et mobilier informatique				
Emballages récupérables et divers				
Avances et acomptes				
TOTAL DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	2 638			2 638

✓ **Immobilisations financières**

Le total des immobilisations financières se décompose comme suit :

Rubriques	Montant début 2023	Augmentations	Diminutions	Montant fin 2023
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	256 958 583	189 421 444	73 444 659	372 935 369
Autres titres immobilisés	127 894 123		127 894 123	
Prêts et autres immobilisations financières	10 648 684	12 176 179		22 824 863
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	395 501 390	201 597 624	201 338 782	395 760 232

✓ **Compensation des comptes courants des sociétés liées**

Comptes (en euros)		Avant compensation		Après compensation	
Créances rattachées à des participations	267	64 535 799	451	64 889 815	
Versements à effectuer sur titres de participation non libérés	269				
Dettes rattachées à des participations	458	-19 474	451	-373 490	
		<u>64 516 325</u>		<u>64 516 325</u>	

Note 2 : Tableau des amortissements

Néant

Note 3 : Tableau des provisions

✓ **Provisions**

Le tableau de synthèse des provisions est le suivant :

	Montant début 2023	Dotations	Reprises	Montant fin 2023
Provisions réglementées	772 781		55 638	717 143
Provisions pour risques et charges	19 686 174	2 445 012	6 975 788	15 155 398
Provisions pour dépréciation	26 393 108	42 978 344	7 140 836	62 230 616
TOTAL GENERAL	46 852 063	45 423 356	14 172 262	78 103 157

✓ **Détail des provisions**

Nature des provisions	Montant début 2023	Dotations de l'exercice	Reprises			Montant fin 2023
			Utilisées au cours de l'exercice	Non Utilisées au cours de l'ex	Reprises de l'exercice	
Provisions réglementées						
Amortissements dérogatoires	772 781		55 638		55 638	717 143
Autres provisions règlementées						
Total des provisions règlementées	772 781		55 638		55 638	717 143
Provisions pour risques et charges						
Provisions pour litiges						

Nature des provisions	Montant début 2023	Dotations de l'exercice	Reprises			Montant fin 2023
			Utilisées au cours de l'exercice	Non Utilisées au cours de l'ex	Reprises de l'exercice	
Provisions pour garanties données aux clients	5 000					5 000
Provisions pour amendes et pénalités						
Provisions pour pertes de change	2 431 773	2 445 012		2 431 773	2 431 773	2 445 012
<i>Sous total provisions pour risques</i>	<i>2 436 773</i>	<i>2 445 012</i>		<i>2 431 773</i>	<i>2 431 773</i>	<i>2 450 012</i>
Provisions pour pensions et obligations similaires						
Provisions pour impôts						
Provisions pour renouvellement des immobilisations						
Provisions pour gros entretien et grandes révisions						
Prov. pour charges soc. et fisc. sur congés à payer						
<i>Sous total provisions pour charges</i>						
Autres provisions pour risques et charges	17 249 401		12 457	4 531 558	4 544 015	12 705 386
Total des provisions pour risques et charges	19 686 174	2 445 012	12 457	6 963 331	6 975 788	15 155 398
Provisions pour dépréciation						
Sur immobilisations incorporelles						
Sur immobilisations corporelles	2 637					2 637
Sur immobilisation de titres mis en équivalence						
Sur immobilisation de titres de participation	8 783 566	30 662 935	1 037 130	1 327 480	2 364 610	37 081 891
Sur autres immobilisations financières						
Sur stocks et en-cours						
Sur comptes clients						
Autres provisions dépréciations	17 606 905	12 315 409	4 606 940	169 286	4 776 226	25 146 088
Total des provisions pour dépréciation	26 393 108	42 978 344	5 644 070	1 496 766	7 140 836	62 230 616
TOTAL GENERAL	46 852 063	45 423 356	5 712 165	8 460 097	14 172 262	78 103 157
Dont dotations et reprises d'exploitation						
Dont dotations et reprises financières		45 423 356	5 656 527	8 460 097	14 116 624	
Dont dotations et reprises exceptionnelles						

NB : amortissement dérogatoire net Bayard pris en compte dans le calcul du mali de TUP : amortissement antérieur non repris en 78

Note 4 : Etat des stocks

Néant

Note 5 : Créances

ETAT DES CREANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Créances rattachées à des participations			
Prêts	10 648 684		10 648 684
Autres immobilisations financières	12 176 179		12 176 179
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	321 714	321 714	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéficiaires	4 582 903	4 582 903	
Taxe sur la valeur ajoutée			
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers			
Groupe et associés (2)	117 991 390	117 991 390	
Débiteurs divers	49 801	49 801	
Charges constatées d'avance			
Total des créances	145 770 671	122 945 808	22 824 863

Note 6 : Produits à recevoir

Produits à recevoir	Exercice 2023	Exercice 2022
Créances rattachées à des participations		
Autres immobilisations financières		16 394 124
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances	38 077	66 855
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
TOTAL	38 077	16 460 980

Note 7 : Charges et produits constatés d'avance

✓ **Charges constatées d'avance**

Nature des charges	Exercice 2023	Exercice 2022
Charges d'exploitation :		395
TOTAL DES CHARGES CONSTATEES D'AVANCE		395

✓ **Produits constatés d'avance**

Nature des charges	Exercice 2023	Exercice 2022
Produits d'exploitation :		
TOTAL DES PRODUITS CONSTATES D'AVANCE		

Notes sur le bilan passif

Note 8 : Capitaux propres

Le capital social est composé au 31/12/2023 de 16 043 155 actions de 1 € de nominal chacune.

Variation des capitaux propres

	Montant début 2023	Augmentation de capital	Diminution de capital	Affectation résultat N-1	Résultat N	Autres mouvements	Montant fin 2023
Capital en nombre d'actions	16 043 155						16 390 099
Valeur nominale	1						1
Capital social ou individuel	16 043 155	346 944					16 390 099
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	81 284 545	16 433 139					97 717 684
Ecart de réévaluation							1 604 316
Réserve légale	1 604 316						1 604 316
Réserves statutaires ou contractuelles	20 914						20 914
Réserves réglementées							
Autres réserves							
Report à nouveau	226 535 008			88 088 941			314 623 949
Résultat de l'exercice	128 345 291			(128 345 291)	71 185 095		71 185 095
Subventions d'investissement							
Provisions réglementées	772 781					(55 638)	717 143
Dividendes versés		(13 794 205)		40 256 350		(26 462 145)	
Total capitaux propres	454 606 009	2 985 878			71 185 095	(26 517 783)	502 259 199

Note 9 : Dettes

ÉTAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				

Emprunts et dettes auprès des Ets de crédit à un an maxi				
Emprunts et dettes auprès des Ets de crédit à + d'un an				
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	286 279	286 279		
Personnel et comptes rattachés	431 897	431 897		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	154 918	154 918		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	44 140	44 140		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	14 918	14 918		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	670	670		
Groupe et associés (2)	76 419 198	76 419 198		
Autres dettes (dont dettes relatives à des	73 116	73 116		
Dette représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAUX	77 425 137	77 425 137		

Note 10 : Charges à payer

Charges à payer	Exercice 2023	Exercice 2022
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		
Avances et acomptes reçus sur commande en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	194 592	290 114
Dettes fiscales et sociales	572 703	509 988
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	670	100
Autres dettes	72 000	56 000
TOTAL	839 965	856 202

Notes sur le compte de resultat

Note 11 : Chiffre d'affaires

Néant

Note 12 : Autres produits d'exploitation

Ils sont principalement composés de reprises de provisions pour risque juridique et de transferts de charges.

Note 13 : Résultat financier

	Exercice 2023	Exercice 2022
Produits financiers		
Produits financiers de participations	105 013 308	116 150 355
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		9 473 639
Autres intérêts et produits assimilés	8 216 951	1 703 471
Reprises sur provisions et transferts de charges	14 116 624	9 536 773
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	127 346 884	136 864 238

Charges financières		
Dotations financières aux amortissements et provisions	45 423 356	4 569 061
Intérêts et charges assimilées	8 496 822	700 141
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES	53 920 178	5 269 202

RESULTAT FINANCIER	73 426 706	131 595 036
---------------------------	-------------------	--------------------

Note 14 : Résultat exceptionnel

	Exercice 2023	Exercice 2022
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		30 000 000
Reprises sur provisions et transferts de charges		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS		30 000 000

Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		30 000 000
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		40 134
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES		30 040 134

RESULTAT EXCEPTIONNEL		(40 134)
------------------------------	--	-----------------

Note 15 : Impôt sur les sociétés

Le résultat fiscal du groupe d'intégration d'un montant de 46 386 284 € a conduit à constater dans les comptes de la société Bassac un produit d'intégration fiscale d'un montant de 147 148 €, ainsi qu'un impôt sur les sociétés pour 11 413 563 €.

Autres informations

Note 16 : Situation fiscalité latente

	Base	Impôt correspondant (25%)
Provisions réglementées :		
Amortissements dérogatoires		
Provisions pour hausse de prix		
Provisions pour fluctuation des cours		
Autres provisions réglementées :		
TOTAL SITUATION LATENTE PASSIVE		

	Montant	Impôt correspondant (25%)
Provisions non déductibles l'année de leur dotation :		
Provisions pour congés payés		
Participation des salariés		
Effort construction		
Contribution sociale de solidarité		
Taxes sur les surfaces commerciales		
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour dépréciation des stocks		
Autres provisions non déductibles	12 698 486	3 174 622
TOTAL SITUATION LATENTE ACTIVE	12 698 486	3 174 622

Conformément aux principes énoncés précédemment, la société constate uniquement un impôt latent en cas de situation fiscale passive, soit 0 pour 2023. Sociétés composant le périmètre d'intégration fiscale :

Sociétés composant le périmètre d'intégration fiscale :

BASSAC, tête du groupe

SCS Premier LNC - SA Les Nouveaux Constructeurs - SASU Marignan - SAS Jacques, Ivry 2k1

SARL Moma, Comepar, NDB, EPP Chatenay, Le Chatenay, Le Pereux 4-10 AL - EURL Marignan Batignolles, Marignan Val d'Albian

SCI Chartres Beaulieu, Bagneux rue des Tertres, St Ouen l'Aumône Parc le Notre, St-Denis Ornano, Rue de la Croix Verte, Clichy Anatole France, Villeurbanne Poudrette

Note 17 : Engagements hors bilan

Engagements donnés	Total	Filiales	Participations	Entreprises liées	Autres
Avals et garantie donnés au titre des filiales étrangères	69 088 000			69 088 000	
Autres avals et garanties données	28 701 562	28 701 562			
TOTAL	97 789 562	28 701 562		69 088 000	

Autres informations :

1. Dans le cadre du financement des opérations de construction-vente tant en France qu'à l'étranger, la société est amenée à prendre l'engagement de réaliser et maintenir les apports nécessaires pour assurer la viabilité économique des dites opérations et/ou de garder le contrôle des sociétés d'opération.
2. Dans le cadre du financement des opérations réalisées par ses filiales étrangères, la société est amenée à subordonner le remboursement des créances en compte-courant qu'elle détient contre ses filiales, au remboursement préalable des créances des établissements financiers.
BASSAC est amenée à consentir des abandons de créances en compte courant au profit de ses filiales étrangères, de manière à rétablir leur situation nette. Ces abandons peuvent être assortis à des clauses de retour à meilleure fortune.
3. BASSAC est amenée à confirmer le maintien de sa convention de trésorerie avec ses filiales étrangères.

Note 18 : Mandataires sociaux

Catégories	Montants
Membres des organes d'administration	1 006 680
Membres des organes de direction	
Membres des organes de surveillance	
TOTAL	1 006 680

Président du Conseil d'Administration : 930 680 €
Membres du Conseil d'Administration : 66 000 €

Note 19 : Entreprises liées et participations

Postes	2023				Total 2022
	Entreprises liées	participations	Total	Total Bilan	
Immobilisations financières					
Participations		330 325 299	330 325 299	335 853 478	248 175 018
Créances rattachées à des participations					
Prêts		10 648 684	10 648 684	10 648 684	10 648 684
Total immobilisations financières		340 973 983	340 973 983	346 502 162	258 823 701
Créances					
Avances et acomptes versés sur commandes					
Créances clients et comptes rattachés	142 853	178 861	321 714	321 714	164 852
Autres créances	50 439 245	54 588 977	105 028 222	109 654 185	54 561 399
Capital souscrit appelé non versé					
Total créances	50 582 098	54 767 838	105 349 936	109 975 899	54 726 252
Dettes					
Emprunts obligataires convertibles					
Autres emprunts obligataires					
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit					
Emprunts et dettes financières divers	747 938	75 671 260	76 419 198	76 419 198	106 167 437
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		37 425	37 425	286 279	
Autres dettes	1 116		1 116	73 116	203 521
Total dettes	749 054	75 708 685	76 457 739	76 778 593	106 370 957
Eléments financiers					
Produits de participation		105 013 308	105 013 308	105 013 308	116 150 355
Autres produits financiers	2 851 861	14 384 633	17 236 494	22 333 575	20 406 646
Charges financières		53 907 536	53 907 536	53 920 178	5 269 202
Total éléments financiers	2 851 861	65 490 405	68 342 266	73 426 706	131 287 800
Autres :					
Dont relations avec la société mère :					
- Autres créances (compte-courant de placement)	50 296 573		50 296 573		47 471 858
- Produits financiers	2 824 715		2 824 715		1 215 548
Autres relations avec la société mère :					
- Dividendes versés	30 279 573		30 279 573		30 279 573

Note 20 : Effectifs

Catégories	2023	2022
Cadres	1	1
Employés		
TOTAL		
Hommes	1	1
Femmes		
Total		
Effectif moyen	1	1.58

Note 21 : Rémunérations allouées au cours de l'exercice aux organes d'administration et de direction

- Organes d'administration :

L'assemblée générale du 15 mai 2020 a alloué une somme de 100 000 € à titre de jetons de présence et ce, pour chacun des exercices suivants jusqu'à décision nouvelle de l'assemblée générale.

- Organes de direction :

Cette information, au demeurant non significative pour la compréhension des comptes, n'est pas fournie car elle conduirait indirectement à indiquer des rémunérations individuelles.

Note 22 : Identité des sociétés mères consolidant les comptes de la société

Forme Juridique	Désignation de l'entreprise et adresse du siège social
SAS	MAGELLAN - 50 Route de la Reine - 92100 Boulogne - Billancourt Tête du groupe, mère de la société Bassac. Etats financiers disponibles au siège
SA	BASSAC - 50 Route de la Reine - 92100 Boulogne - Billancourt Tête du sous-groupe. Etats financiers disponibles : https://www.bassac.fr/informations-financieres/

Note 23 : Faits postérieurs

Néant

Note 24 : Résultat des 5 derniers exercices

Nature des indications	2019	2020	2021	2022	2023
Capital en fin d'exercice					
Capital social	16 039 755	16 042 705	16 043 155	16 043 155	16 390 099
Nombre des actions ordinaires existantes	16 039 755	16 072 705	16 043 155	16 043 155	16 390 099
Opérations et résultats de l'exercice					
Chiffres d'affaires hors taxes	74 013 893				
Résultat avant impôt, participation des salariés,	120 571 008	72 772 618	103 617 741	123 648 158	102 344 678
Impôt sur les bénéfices	8 759 823	6 593 049	5 117 553	230 445	(147 148)
Participation, intéressement des salariés					
Résultat après impôt, participation des salariés,	88 036 612	81 151 288	114 754 812	128 345 291	71 185 095
Résultat distribué	40 081 765	40 095 648	40 107 888	40 107 888	
Résultats par action					
Résultat après impôt, participation des salariés,	7	4	6	8	6
Résultat après impôt, participation des salariés,	5	5	7	8	4
Dividende attribué à chaque action	3	3	3	3	
Personnel					
Effectif moyen des salariés pendant l'exercice	284	1	1	2	1
Montant de la masse salariale de l'exercice	27 901 170	678 155	815 713	1 508 675	1 034 303
Sommes versées au titre des avantages sociaux	12 080 970	117 346	257 825	404 618	265 995

Note 25 : Liste des filiales et participation

Sociétés	Capital	Réserves et port à avant des résultats	Quote-du déte nu (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et consentis par société et non encore remboursés	Montant des donnés par la société	CA UT du dernier exercice clos	Résultat net de l'exercice clos	Dividendes société au de l'exercice
				Brute	Nette					
Filiales étrangères										
Détenues à plus de 50%										
PREMIER ESPANA SA	5 017 827	79 713 358	100	7 407 695	7 407 695	10 648 684		130 220 342	15 427 378	12 000 000
PREMIER INDONESIA PT	216 997	(407 870)	99	353 721		390 619				
CONCEPT BAU PREMIER DEUTSCHLAND GMBH	25 000	(19 590 405)	100	54 801	54 801			59 155 523	22 139 134	34 000 000
PREMIER POLSKA Sp. Z o.o.	981 836	(10 179 633)	100	1 053 691		12 381 905			699 678	
ZAPF GMBH	732 110	16 174 836	93	1 091 302	1 091 302			108 268 834	8 268 143	
Détenues entre 10 et 50%										
CONCEPT BAU 2	1 000 000	(164 348)	10	100 000	25 124				(584 412)	
Filiales françaises										
Détenues à plus de 50%										
LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS SA	19 182 066	146 798 724	100	58 475 678	58 475 678			65 109 739	56 610 063	
CFH SAS	10 653 600	2 502 674	100	33 688 043	33 688 043			401 623	1 950 291	
PREMIER LNC SCS	15 245	547 431	100	15 230	15 230				46 467	
MARIGNAN SAS	12 000 000	116 525 113	100	189 420 493	153 287 820			43 972 858	36 418 053	59 000 000
KWERK SAS	3 674	(4 747 346)	86	4 995 114		3 100 285		4 114 757	(319 872)	
JACQUES SAS	76 271 000	(404 316)	100	76 271 000	76 271 000	48 662 990			(3 737 253)	
THEROIGNE DE MERICOURT MONTPELLIER SCI	1 000		100	1 000	1 000				(2 365)	
3 & 4 AV. DU GAL DE CAULLE - PALAVAS LES FLOTS SCI	2 000		51	1 020	1 020				(17 618)	
AN2 CHAMPS SUR MARNE SCI	1 000		100	999	999				(5 856)	
62-68 Jeanne d'Arc SCI	1 000	342 019	100	999	999			13 018	65 155	
VILLEURBANNE POUDRETTE SCI	1 000	5 311	100	1 000	1 000				(156)	
Détenues entre 10 et 50%										
PARC AVENUE MONTPELLIER SCI	2 000		30	600	600				2 957	
DU 12 RUE JULES FERRY CASTLENAU LE LEZ SCI	2 000		40	800	800				(13 037)	
FRA ANGELICO - LIRONDE - I. MONTPELLIER SCI	2 000		45	900	900					
DOMAINE DE CAUDALIE - MONTFERRIER SUR LEZ SCI	2 000	339 045	50	1 000	1 000					

3.4. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

A l'assemblée générale des actionnaires de la société BASSAC,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société BASSAC relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Evaluation des titres de participation

(Note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe)

Risque identifié	Procédures d'audit mises en œuvre pour répondre à ce risque
<p>BASSAC a une activité de holding opérationnelle et assure un rôle de direction, de coordination et de supervision de l'ensemble de ses filiales en France et à l'étranger. Au 31 décembre 2023, la valeur nette des titres de participations s'élève à 335,9 millions d'euros. Elle représente 56,5% du total bilan.</p> <p>Comme indiqué dans la note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels, les participations détenues dans les sociétés de capitaux (y compris de droit étranger) sont évaluées sur la base de leur quote-part de situation nette au 31 décembre de l'exercice. Une provision pour dépréciation est constituée si nécessaire, à concurrence de la différence entre la quote-part de situation nette et la valeur brute comptable de la participation. En cas de situation nette négative, il est également procédé à la dépréciation des participations et des créances détenues et le cas échéant à la dotation de provisions pour risques.</p> <p>Nous avons considéré l'évaluation des titres de participation comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes annuels.</p>	<p>Pour apprécier ces évaluations, nous avons mis en œuvre les travaux suivants par sondage :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Testé les mouvements d'acquisitions et cessions de titres sur l'exercice afin de s'assurer de leur correcte prise en compte dans le calcul de la quote-part de situation nette ;▪ Rapproché les données retenues dans la réalisation des tests de dépréciation des titres de participation avec les données source des entités, à savoir le montant de la situation nette au 31 décembre de l'exercice clos ;▪ Testé l'exactitude arithmétique des calculs ;▪ Apprécié la correcte comptabilisation des provisions pour dépréciation et pour risques.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4, L. 22-10-10 et L.22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du Président Directeur Général.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société BASSAC par l'Assemblée Générale du 15 mai 2020 pour les cabinets Mazars et KPMG.

Au 31 décembre 2023, le cabinet Mazars était dans la 10^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet KPMG était dans la 4^{ème} année de sa mission.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Les Commissaires aux comptes
Paris La Défense, le 8 avril 2024

KPMG S.A.

Mazars

François PLAT
Associé

Olivier THIREAU
Associé

4. GESTION DE LA SOCIETE ET DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE 2023

4.1. Rapport de gestion sur l'activité de la Société et la gestion du Groupe

Ce rapport est destiné à rendre compte de l'activité et des résultats de la société Bassac SA et de ses filiales (ci-après « le groupe Bassac ») au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023. Il se réfère aux comptes sociaux et aux comptes consolidés de la société Bassac SA arrêtés au 31 décembre 2023.

1. ACTIVITE ET RESULTAT

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

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. Ses titres sont cotés au compartiment B d'Euronext. Depuis le 28 janvier 2020, son action cotée sur Euronext (code ISIN FR0004023208 inchangé) est identifiée sous le nom Bassac, avec pour mnémonique « BASS ».

La Société et ses filiales sont ci-après dénommées « Bassac », « le Groupe » ou « le groupe Bassac ». Le Groupe exerce principalement une activité de promotion immobilière de logements neufs et d'immobilier d'entreprise en France, en Espagne, en Allemagne et en Belgique, ainsi qu'une activité de vente de garages préfabriqués en Allemagne.

Au cours de l'exercice 2023, Bassac SA a réalisé un chiffre d'affaires nul, tout comme en 2022. Le résultat d'exploitation de l'exercice est négatif à hauteur de (2) m€, contre (3) m€ en 2022. Les produits financiers de participations perçus par Bassac SA de ses filiales au cours de l'exercice 2023 se sont élevés à 105m€, essentiellement en provenance de la filiale Marignan pour 59m€. En 2022, les produits financiers de participations atteignaient 116m€. Le résultat net de l'exercice est un bénéfice de 71m€, contre 128m€ en 2022.

En 2023, Bassac SA a versé un dividende de 2,50 euros par action, avec une option pour le paiement d'une fraction du dividende en actions, comme suit :

- 1,50 euro par action en numéraire,
- 1 euro par action, lequel pourra, au choix de l'actionnaire, être payé soit en actions nouvelles de la société soit en numéraire.

Soit une distribution totale en numéraire de 26,5m€, et la création de 287 559 actions ordinaires nouvelles Bassac (représentant environ 1,78 % du capital social sur la base du capital social au 31 mai 2023).

Les capitaux propres de la société s'établissent à 502m€ au 31 décembre 2023, contre 455m€ à fin 2022.

1.2. L'activité et les résultats du groupe Bassac

Principaux indicateurs opérationnels

En millions d'euros	2023 consolidé	2022 consolidé	2022 pro forma*	Variation 2023/2022 pro forma
Chiffre d'affaires (HT)	1 297	1 297	1 352	-4%
Réservations (TTC)	1 383	1 599	1 682	-18%
Carnet de commandes (HT)	1 922	2 074	2 098	-8%
Portefeuille foncier (HT)	9 196	8 761	9 056	+2%

* pro forma Maisons Baijot, comme si la société avait été consolidée sur 12 mois dès le 1er janvier 2022

Comme annoncé le 4 février 2024, Bassac est devenu propriétaire de 100% du capital de Maisons Baijot le 31 janvier 2024. Pour mémoire, les comptes de la société sont consolidés par la méthode d'intégration globale depuis le 30 septembre 2022, date d'acquisition par Bassac de 55% de son capital et de prise de contrôle.

Principaux indicateurs financiers - (En m€)	2023	2022
Chiffre d'affaires (HT)	1 297	1 297
Marge brute	302	334
Taux de Marge brute	23%	26%
Résultat opérationnel courant (*)	117	159
Taux de marge opérationnelle courante	9%	12%
Résultat net - part du groupe	65	102

(En m€)	31-12-2023	31-12-2022
Capitaux propres consolidés	770	758
Endettement net (yc IFRS 16)	307	277

CHIFFRE D'AFFAIRES

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

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

En 2023, le chiffre d'affaires baisse de 4% à périmètre comparable et s'élève à 1 297 millions d'euros.

En millions d'euros (HT)	2023	2022	2022 pro forma *	Variation 2023/2022 pro forma
Promotion immobilière France	955	969	969	-2%
Promotion immobilière Étranger	230	211	266	-13%
Autres	112	117	117	-4%
Total	1297	1297	1352	-4%

* pro forma Maisons Baijot, comme si la société avait été consolidée sur 12 mois dès le 1er janvier 2022

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

Le chiffre d'affaires de l'activité **Promotion immobilière Étranger** (cf. Glossaire) est en baisse de 13% du fait du très fort ralentissement de l'activité chez Concept-Bau.

Le chiffre d'affaires des **Autres** activités (cf. Glossaire) est en baisse de 4%, provenant essentiellement de la diminution du nombre de 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 1 383 millions d'euros TTC en 2023, en diminution de 18% par rapport à 2022.

Au cours de l'exercice, les réservations ont porté sur 4 955 lots, contre 5 900 lots en 2022, soit une diminution de 16% en volume. Cette baisse s'explique par le ralentissement des rythmes de vente survenu en 2023.

MONTANT DES RESERVATIONS

<i>En millions d'euros (TTC)</i>	2023 consolidé	2022 consolidé	2022 pro forma*	<i>Variation</i> 2023/2022 <i>pro forma</i>
Promotion immobilière France	1 105	1 411	1 411	-22%
Promotion immobilière Étranger	278	188	271	+3%
Total	1 383	1 599	1 682	-18%

* pro forma Maisons Baijot, comme si la société avait été consolidée sur 12 mois dès le 1er janvier 2022

En **France**, les réservations s'inscrivent à 1 105 millions d'euros TTC représentant 4 272 logements, contre 1 411 millions d'euros en 2022 pour 5 205 logements. Les ventes en bloc représentent 22% en 2023, contre 15% sur l'année précédente.

En **Espagne**, les réservations s'élèvent à 190 millions d'euros, soit 435 unités vendues, contre 153 millions d'euros et 379 unités en 2022.

En **Allemagne**, chez **Concept Bau**, les réservations s'élèvent à 20 millions d'euros pour 30 unités réservées, contre 35 millions d'euros et 41 unités en 2022.

En **Belgique**, les réservations s'élèvent à 68 millions d'euros pour 218 unités réservées, contre 83 millions d'euros et 275 unités en 2022.

CARNET DE COMMANDES

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

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

Au 31 décembre 2023, le carnet de commandes s'élève à 1 922 millions d'euros, en baisse de 8% par rapport au 31 décembre 2022 à périmètre comparable.

Sur la base du chiffre d'affaires des douze derniers mois, le carnet de commandes représente environ 18 mois d'activité contre 19 mois fin 2022.

CARNET DE COMMANDES

<i>En millions d'euros (HT)</i>	31-12-2023	31-12-2022	31/12/2022 pro forma*	<i>Variation 2023/2022 pro forma</i>
Promotion immobilière France	1539	1720	1720	-11%
Promotion immobilière Étranger	337	277	301	+12%
Autres	46	77	77	-40%
Total	1 922	2 074	2 098	-8%

* pro forma Maisons Baijot, comme si la société avait été consolidée sur 12 mois dès le 1er janvier 2022

En **France**, le carnet de commandes est en baisse de 11% à 1 539 millions d'euros, du fait du recul des réservations en 2023.

À l'**Étranger**, le carnet de commandes augmente de 12% grâce à la hausse du carnet de commandes de **Premier España**, qui fait mieux que compenser la diminution du carnet de commandes de Concept Bau en Allemagne.

Le carnet de commandes de **Zapf** s'établit à 46 millions d'euros, représentant 5 800 garages à livrer, cet indicateur est en forte baisse du fait du fort ralentissement des ventes en 2023.

PORTEFEUILLE FONCIER

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

Au 31 décembre 2023, le portefeuille foncier de Bassac s'établit à 9 196 millions d'euros, en progression de 2% par rapport à fin 2022.

Sur la base du chiffre d'affaires 2023, le portefeuille foncier représente un peu plus de 7 années d'activité contre 6,7 fin 2022.

PORTEFEUILLE FONCIER MAITRISE

<i>En millions d'euros (HT)</i>	31-12-2023	31-12-2022	31/12/2022 pro forma*	<i>Variation 2023/2022 pro forma</i>
Promotion immobilière France	7555	7549	7549	0%
Promotion immobilière Étranger	1641	1212	1507	+9%
Total	9 196	8 761	9 056	+2%

* pro forma Maisons Baijot, comme si la société avait été consolidée sur 12 mois dès le 1er janvier 2022

En **France**, le portefeuille foncier est stable par rapport au 31 décembre 2022. Il représente 32 403 lots au 31 décembre 2023 contre 32 585 logements au 31 décembre 2022.

À l'**Étranger**, le portefeuille foncier augmente de 9% grâce à l'augmentation des portefeuilles fonciers de **Premier España** et de **Concept Bau**

ÉLÉMENTS FINANCIERS

I. Compte de résultat consolidé

en millions d'euros	31.12.2023	31.12.2022
Chiffre d'affaires	1 297	1 297
Coûts des ventes	(995)	(963)
Marge brute	302	334
Charges de personnel	(102)	(104)
Autres charges et produits opérationnels courants	(25)	(26)
Juste valeur des immeubles de placement	3	7
Impôts et taxes	(6)	(6)
Dotations aux amortissements des actifs incorporels	(43)	(34)
Dotations aux amortissements des autres actifs	(11)	(11)
	-	-
Sous-total Résultat opérationnel courant	117	159
	-	-
Autres charges et produits opérationnels non courants	(19)	(1)
	-	-
Résultat opérationnel	99	158
	-	-
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	17	2
	-	-
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence	115	160
Résultat financier	(22)	(14)
Résultat des activités avant impôts	93	146
Impôts sur les bénéfices	(30)	(42)
Résultat net de l'ensemble consolidé	63	104
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés	(2)	2
Dont Résultat Net Part du Groupe	65	102
Résultat net par action (en euros)	3,95	6,38
Résultat net par action après dilution (en euros)	3,95	6,38

Marge brute

Entre les deux exercices, la marge brute diminue de 32m€.

Cette variation est principalement le reflet de :

- la diminution en France de la rentabilité des opérations de promotion immobilière, du fait notamment des diminutions des prix de vente en 2023 et des projections de prix de ventes pour les appartements restant à vendre.
- La baisse de la contribution de la promotion en Allemagne - du fait de l'effondrement des rythmes de ventes et d'une offre limitée - compensée par la contribution en année pleine de Maisons Baijot (seulement 3 mois de contribution en 2022).

<i>En millions d'euros (HT)</i>	2023	2022	<i>Variation (en m€)</i>
Promotion immobilière France	187	220	-33
Promotion immobilière Étranger	70	65	+5
Autres	45	49	-4
Total	302	334	-32

Résultat opérationnel courant

Le résultat opérationnel courant (« ROC ») diminue de 42m€.

La marge opérationnelle courante est en baisse entre les deux exercices, s'inscrivant à 9% du CA en 2023, contre 12% en 2022.

<i>En millions d'euros (HT)</i>	2023	2022	<i>Variation (en m€)</i>
Promotion immobilière France	84	98	-14
Promotion immobilière Étranger	21	42	-21
Autres	12	18	-7
Total	117	159	-42

Comme en 2022, le résultat opérationnel 2023 courant de Bassac est significativement affecté par les effets de l'allocation du prix d'acquisition de Marignan (-17m€ en 2023, contre -27m€ en 2022) et de Maisons Baijot (-39m€ en 2023, contre -10m€ sur 3 mois en 2022).

Marignan : lors de l'acquisition du solde de 40% du capital par Bassac le 13 août 2021, un écart d'acquisition s'élevant à 77,5m€ (avant impôts) a été constaté, et affecté en totalité à la Relation Clientèle et aux Titres mis en équivalence. Cet actif incorporel est amorti sur la durée moyenne des contrats, à compter du 13 août 2021. À ce titre, le ROC de la Promotion immobilière France est impacté par l'amortissement de cet actif à hauteur de 17m€ en 2023 (contre 27m€ en 2022). Au 31 décembre 2023, le solde net de la Relation Clientèle Marignan au bilan de Bassac s'élève à 3m€

Maisons Baijot : lors de l'acquisition de 55% du capital par Bassac le 30 septembre 2022, un écart d'évaluation de 119m€ et un goodwill résiduel de 67m€ ont été constatés (à 100%). Le goodwill a été réévalué à 81m€ au 31 décembre 2023.

L'écart d'évaluation a été affecté pour 82m€ à la Relation Clientèle et pour 37m€ aux Stocks. La Relation Clientèle est amortie sur la durée moyenne des contrats, à compter du 30 septembre 2022. À ce titre le ROC de la Promotion immobilière Étranger est impacté par l'amortissement de cet actif à hauteur de 27m€ en 2023 (contre 7m€ en 2022). Le passage en charges progressif de l'écart d'évaluation affecté aux stocks représente quant à lui 12m€ en 2023 (3m€ en 2022), et impacte la marge brute de la Promotion immobilière Étranger.

Autres charges et produits opérationnels non courants

L'application des normes IFRS aux accords de rachat du solde du capital de Maisons Baijot entraîne la reconnaissance d'une charge opérationnelle non courante de 22m€.

Quotes-parts dans les résultats des entreprises associées

Les quotes-parts de résultats des entreprises associés représentent +17m€ en 2023, contre +2m€ en 2022.

En 2023, ce montant se décompose notamment en quote-part dans les résultats :

1. de la filiale kwerk, opérateur de bureaux d'exception, pour +4m€ ;
2. des entreprises associées du périmètre Promotion Immobilière France, constituées de sociétés porteuses de projet réalisés en co-promotion pour +13m€.

En 2022, le montant de +2m€ se composait essentiellement de la quote-part de perte de Kwerk pour -2,1m€ ; des sociétés de co-promotion pour +2m€.

Résultat financier

Le résultat financier s'inscrit à -22m€ en 2023, contre -14m€ en 2022.

Cette dégradation s'explique par la stabilisation des taux à un niveau élevé sur l'exercice 2023 et notamment de l'EURIBOR 3 mois auquel la plupart des crédits du groupe sont indexés. Celui-ci avait brutalement augmenté mi 2022.

En 2023, le coût moyen de la dette financière s'élève à 5,5%, contre 3,3% en 2022.

Résultat net

Le résultat des activités avant impôts est en diminution de 53m€, s'élevant à 93m€ en 2023, contre 146m€ en 2022, ce qui s'explique principalement par :

- la diminution de la marge brute (-32m€) liée à la baisse de prix observée sur les ventes réalisées pendant la période et des projections de prix de vente pour les appartements restant à vendre
- la comptabilité d'acquisition de Maisons Baijot : la dotation aux amortissements incorporels augmente de 20m€ (de 7m€ à 27m€) sur la période du fait du passage en année pleine, et l'application des normes IFRS aux accords de rachat du solde du capital entraîne la reconnaissance d'une charge opérationnelle non courante de 22m€.
- La dégradation du résultat financier sur la période (-8m€)

En 2023, l'impôt sur les bénéfices s'élève à 33m€, contre 42m€ en 2022.

Le résultat net part du groupe en 2023 est donc en diminution, sous les effets décrits dans les paragraphes précédents, passant de 102m€ en 2022 à 65m€

II. Bilan consolidé

ACTIF	31.12.2023	31.12.2022
en millions d'euros		retraité (*)
Goodwill	81	81
Immobilisations incorporelles	51	95
Droits d'utilisation des actifs loués	32	11
Immobilisations corporelles	32	30
Immeubles de placement	67	57
Titres mis en équivalence	112	111
Autres actifs financiers non courants	5	4
Impôts différés actifs	4	3
Total actifs non courants	384	392
Stocks et encours	1 050	982
Créances clients et autres débiteurs	213	176
Créances d'impôts	5	18
Autres actifs courants	51	51
Actifs financiers courants	133	129
Trésorerie et équivalents de trésorerie	408	384
Total actifs courants	1 860	1 740
Total actif	2 244	2 133

PASSIF	31.12.2023	31.12.2022
en millions d'euros		retraité (*)
Capital	16	16
Primes liées au capital	98	81
Réserves	584	549
Résultat net part du groupe	65	102
Capitaux propres part du groupe	763	749
Participations ne donnant pas le contrôle	6	9
Capitaux propres de l'ensemble	770	758
Dettes financières et obligations locatives non courantes	282	385
Avantages du personnel	4	4
Impôts différés passifs	91	100
Autres passifs non courants	-	2
Total passifs non courants	377	490
Dettes financières et obligations locatives courantes	484	338
Provisions courantes	43	46
Fournisseurs et autres créditeurs	284	290
Dettes d'impôts	30	18
Autres passifs courants	248	178
Autres passifs financiers courants	9	14
Total passifs courants	1 097	885
Total passif et capitaux propres	2 244	2 133

(*)Les informations comparatives ont été retraitées après correction de la valeur d'acquisition de la participation dans Maisons Baijot (cf. note 1.2 Comparabilité des comptes).

Actifs non courants – Goodwill, Immobilisation incorporelles

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

L'écart d'évaluation 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.

Au 31 décembre 2023, à l'occasion du rachat du solde du capital de Maisons Baijot, le goodwill a été réestimé à 81m€.

Marignan La totalité de l'écart d'acquisition de 77,5m€ (avant impôts) constaté le 13 août 2021 a été affectée à la Relation Clientèle de Marignan et aux Titres mis en équivalence.

Au 31 décembre 2023, le solde net de la Relation Clientèle Marignan au bilan de Bassac s'élevait à 3m€.

Titres mis en équivalence

Les Titres mis en équivalence correspondent cette année encore essentiellement au capital injecté dans la société de co-promotion qui porte le projet de Feldmoching à Munich, à hauteur de 82m€.

Besoin en Fonds de Roulement

<i>(En millions d'euros)</i>	31/12/2023	31/12/2022	<i>évolution en m€</i>
Stocks	1 132	1 064	+68
Clients et autres créances	347	308	+39
Fournisseurs et autres dettes	571	484	+87
BFR	907	887	+20

Au 31 décembre 2023, le BFR augmente de 20m€ sur un an, principalement du fait de l'augmentation du BFR de l'activité Promotion Immobilière France.

Le BFR à fin 2022 a été ajusté, et intègre désormais les apports en compte courant concédés à la société de co-promotion qui porte le projet de Feldmoching à Munich, à hauteur de 82m€. Ce montant apparait au bilan consolidé de Bassac en Titres mis en équivalence (cf. supra).

Endettement net

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2023	31/12/2022	Variation
Endettement brut	765	708	+57
Trésorerie, équivalents de trésorerie et convention de trésorerie	458	431	+27
Endettement net	307	277	+30
Capitaux propres consolidés	770	758	+12
Endettement net / capitaux propres consolidés	39,9%	36,6%	-
Endettement net / (ROC + dotation aux amortissements)	1,6	1,4	-

Au 31 décembre 2023, Bassac présente une dette nette consolidée y compris les dettes issues des locations (IFRS 16) de 307m€, contre une dette nette de 277m€ un an plus tôt. Cette augmentation de l'endettement net est liée avant tout à l'acquisition du solde du capital de Maisons Baijot conclue le 15 décembre 2023.

III. Tableau consolidé de variation de la trésorerie

en millions d'euros	31.12.2023	31.12.2022
Résultat net de l'ensemble consolidé	63	104
	-	-
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	16	2
Élimination des amortissements et provisions	54	45
Élimination des profits / pertes de réévaluation (juste valeur)	(2)	(7)
Élimination des plus ou moins values de cession	(0)	0
Élimination des impacts des paiements en actions	1	2
Élimination des produits de dividendes	-	-
Élimination du résultat des mises en équivalence	(17)	(2)
	-	-
= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	114	144
	-	-
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	24	13
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	30	42
	-	-
= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	168	199
	-	-
Dividendes reçus des sociétés MEE	14	15
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité*	(69)	(97)
Intérêts versés nets	(24)	(10)
Impôts payés	(14)	(64)
	-	-
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	76	43
	-	-
Investissements bruts dans les entités mises en équivalence	(1)	(80)
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise	(0)	(90)
Cession de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée	(0)	-
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	(7)	(4)
Acquisition d'immeuble de placement	(7)	(9)
Acquisition d'actifs financiers	(2)	(36)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles	0	0
Cession et remboursement d'actifs financiers	0	2
	-	-
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	(16)	(216)

en millions d'euros	31.12.2023	31.12.2022
	-	-
Transactions avec les actionnaires minoritaires	-	(0)
Augmentations (réductions) de capital	3	-
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	(26)	(40)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées	(1)	(1)
Acquisition et cession d'actions propres	-	-
Encaissements/Décaissements provenant de nouveaux emprunts	(11)	255
	-	-
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(35)	213
Incidence des variations des cours des devises	0	(0)
Variation de trésorerie	24	40

en milliers d'euros	31.12.2023	31.12.2022
Trésorerie d'ouverture	383	343
Trésorerie de clôture	407	383
dont Trésorerie de clôture actif	408	384
dont Trésorerie de clôture passif	(1)	(1)
Trésorerie de clôture **	407	383

* 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.

ASSEMBLEE GENERALE ET DIVIDENDE

Il sera proposé à l'Assemblée Générale des actionnaires, qui se tiendra vendredi 17 mai 2024, la distribution d'un dividende de 1,50 euro par action, soit une diminution de 1 euro par rapport à ce qui avait été proposé l'an dernier.

Pour les exercices suivants, Bassac prévoit de réduire le dividende à 1€ par action.

PERSPECTIVES

Toutes les activités de Bassac, la promotion immobilière, la construction de garages et la construction de maisons individuelles ont été affectées par le niveau des taux directeurs, demeuré élevé en 2023 et ayant donc fortement diminué le pouvoir d'achat des clients. Les rythmes de vente ont ainsi diminué dans l'ensemble des régions d'activité de Bassac.

L'ampleur de l'impact sur les ventes des sociétés du groupe a néanmoins été contrastée selon les pays, la typologie des clients et la qualité des produits.

Aussi, les blocages politiques ne cessent de s'ajouter aux difficultés conjoncturelles. Les nombreux refus de permis, préemptions, et autres additions de contraintes d'urbanisme ont eu un impact plus défavorable encore que le contexte économique, pourtant dégradé. Plusieurs opérations ont ainsi été sorties du portefeuille foncier, en France notamment, celles-ci n'étant finalement plus réalisables contrairement à ce qui avait été estimé par le passé.

En France, en Wallonie, à Madrid et Barcelone, l'offre limitée a néanmoins amorti l'ajustement des prix, et la demande de logements - si elle a diminué - ne semble pas s'être tarie.

Les activités de promotion immobilière disposent d'un carnet de commandes et d'un portefeuille foncier représentant à eux deux 9 années d'activité, et qui offrent donc à Bassac une certaine visibilité malgré la volatilité du portefeuille foncier.

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

Sociétés	Activité	% d'intérêt au 31 décembre 2023	Devise	Capital	Capitaux propres au 31 décembre 2023 *	Valeur comptable du capital détenu au 31 décembre 2023	Provisio ns titres au 31 décembre 2023	Dividende s encaissés en 2023	CA HT dernier exercice	Résultat net après impôt dernier exercice	Date fin exercice	Prêts/ avances consentis
A/ Françaises												
LNC SA	Holding gestion de participati on dans des sociétés françaises de programm es immobilier s	99,95	EUR	19 182 066	146 798 724	58 475 678	néant	Néant	65 109 739	56 610 063	31/12/23	néant
CFH	Holding gestion de participati on dans des sociétés françaises de programm es immobilier s	100	EUR	10 653 600	2 502 674	33 688 043	Néant	néant	401 623	1 950 291	31/12/23	néant

Sociétés	Activité	% d'intérêt au 31 décembre 2023	Devise	Capital	Capitaux propres au 31 décembre 2023 *	Valeur comptable du capital détenu au 31 décembre 2023	Provisio ns titres au 31 déce mbre 2023	Dividende s encaissés en 2023	CA HT dernier exercice	Résultat net après impôt dernier exercice	Date fin exercice	Prêts/ avances consentis
KWERK	Holding gestion de participati on dans des sociétés françaises de locations d'espaces partagés	85.90	EUR	3 674	- 4 747 346	4 995 114	4 995 114	néant	4 114 757	- 319 872	31/12/23	3 100 285
Marignan	Holding gestion de participati on dans des sociétés françaises de programm es immobilier s	100	EUR	12 000 000	116 525 113	189 420 493	30 604 493	59 000 000	43 972 858	36 418 053	31/12/23	
B/ Étrangères												
Allemagne												
Concept Bau-Premier GmbH (Munich)	Développ ement d'opératio ns de promotion immobilièr e de logements	93.95	EUR	51 200	46 691 704	48 067	néant	néant	1 020 254	- 8295 564	31/12/23	néant
Concept Bau 2 GmbH (Berlin)	Promotion , constructi on et vente de logements	94.55	EUR	1 000 000	-164 348	368 000	74 876	néant	néant	-584 412	31/12/23	néant
ZAPF GmbH (Bayreuth)	Fabricatio n, constructi on et promotion de bâtiments préfabriqu és (maisons individuell es et garages)	92.92	EUR	732 110	16 174 836	1 091 302	néant	Néant	108 268 834	8 268 143	31/12/23	néant
Premier Deutschland GmbH (Frankfurt)	Promotion , constructi on et vente de logements	100	EUR	25 000	- 19 590 405	54 801	Néant	34 000 000	59 155 523	22 139 134	31/12/23	néant

Sociétés	Activité	% d'intérêt au 31 décembre 2023	Devise	Capital	Capitaux propres au 31 décembre 2023 *	Valeur comptable du capital détenu au 31 décembre 2023	Provisions titres au 31 décembre 2023	Dividendes encaissés en 2023	CA HT dernier exercice	Résultat net après impôt dernier exercice	Date fin exercice	Prêts/ avances consentis
Espagne												
Premier España (Barcelone)	Promotion, construction et vente de logements	100	EUR	5 017 827	79 713 358	7 407 695	néant	12 000 000	130 220 342	15 427 378	31/12/22	néant
Indonésie												
PT LNC Premier Real Property Indonesia (Jakarta) **	Développement de programmes en copromotion de villages de maisons individuelles	99,00	EUR	216 997	- 407 870	353 721	353 721	néant	néant	néant	31/12/23	390 619
Pologne												
Premier Polska (Varsovie) **	Promotion, construction et vente de logements	99,99	EUR	981 836	-10 179 633	1 053 691	1 053 691	néant	Néant	699 678	31/12/23	12 381 905

*Hors capital social et résultat de l'exercice.

** En cours de liquidation

1.4 Principaux risques et incertitudes auxquels la société est confrontée

1.4.1. Risques liés aux activités du Groupe

a) Risques liés aux conditions économiques

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

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

Toutes les activités de Bassac, la promotion immobilière, la construction de garages et la construction de maisons individuelles sont affectées négativement par l'inflation qui a fait son retour en 2022. Celle-ci a naturellement renchéri les coûts de construction, et a également un impact sur le chiffre d'affaires de Bassac, du fait de la hausse des taux directeurs censée la contenir, qui réduit le pouvoir d'achat de ses clients.

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

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

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

Ainsi, depuis le milieu de l'année 2022, la solvabilité des ménages s'est détériorée en raison d'une remontée des taux d'intérêts des crédits immobiliers. L'effet dépressif sur la demande de cette réduction de pouvoir d'achat ainsi que la dégradation des anticipations fragilisent les prix de vente et ralentissent les rythmes de commercialisation.

c) Risques liés à la concurrence

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

d) Risques liés à la recherche foncière

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

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

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

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

f) Risques liés aux assurances et garanties

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

1.4.2. Risques liés à la Société

a) Risques liés à l'étranger

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

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

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

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

En 2023, ZAPF a contribué au chiffre d'affaires du Groupe à hauteur de 110 millions d'euros, soit 8% du CA consolidé.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

f) Risques liés aux systèmes informatiques

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

g) Risques liés aux épidémies

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

1.4.3. Risques de marché

a) Risque de liquidité

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir. La Société n'est pas suivie par des agences de rating.

L'encours des emprunts du Groupe s'élève à 765 millions d'euros au 31 décembre 2023 réparti comme suit :

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023			31.12.2022 retraité (*)		
	Non courant	Courant	Total	Non courant	Courant	Total
Emprunts bancaires (1)	239 400	360 226	599 626	268 208	329 948	598 156
Autres emprunts et dettes assimilées	16 815	1 593	18 408	21 028	3 014	24 042
Options de vente accordées aux minoritaires (2)	-	115 828	115 828	88 767	-	88 767
Dettes de loyers	24 924	6 083	31 007	6 684	4 909	11 593
Instruments financiers	490	-	490	46	-	46
Total Endettement brut	281 628	483 730	765 359	384 732	337 871	722 604

(*) Compte tenu de la correction de la valeur actualisée du prix d'exercice des intérêts minoritaires de Maisons Baijot, les informations comparatives ont été retraitées (cf. note 1.2 Comparabilité des comptes).

Au 31 décembre 2023, le Groupe dispose d'une trésorerie et équivalents de trésorerie s'élevant à 408m€.

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

- le paiement de toutes leurs charges et/ou

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

En fin de programme, les soldes de trésorerie qui représentent alors les fonds propres investis et la marge dégagée redeviennent librement rapatriables. Ces soldes s'élevaient à 102 m€ au 31 décembre 2022, sous forme de disponibilités ; ils s'élevaient à 118m€ 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 nette des soldes bancaires créditeurs.

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

b) Risque de taux

La majeure partie de l'endettement du Groupe est à taux variable. Au 31 décembre 2023, déduction faite du solde de trésorerie, le Groupe se trouve en situation d'endettement net de 307m€. De ce fait, sur la base de la dette nette à taux variable du Groupe au 31 décembre 2023, une hausse de 1% des taux d'intérêts sur une année pleine aurait un impact sur le résultat annuel d'environ 3m€.

À fin 2023, la société BASSAC SA détient de swaps de taux d'un montant global de 1,8m€. Ceux-ci arrivent à échéance le 15 octobre 2025 pour le premier et le 26 juin 2030 pour le second.

c) Risque de contrepartie

La trésorerie consolidée du Groupe, qui s'élève au 31 décembre 2023 à 408 millions d'euros, est confiée à différents établissements financiers.

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

d) Risque de crédit

Au 31 décembre 2023, le Groupe détenait 95m€ de créances clients, essentiellement liées à son activité principale de promotion immobilière (voir note 5.9 des états financiers consolidés 2023). 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.

1.4.4. Risques juridiques

a) Faits exceptionnels et litiges

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

b) Contraintes légales et réglementaires

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

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

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

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

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

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

- Contraintes légales et réglementaires relatives aux vestiges archéologiques

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

c) Réglementations fiscales applicables

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

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

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

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

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

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

e) Risques liés aux engagements hors bilan

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Organisation de la Direction Financière

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

En 2023, la direction financière de la société Les Nouveaux Constructeurs est organisée en cinq services

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- contrôles de cohérence des montants et flux saisis assurés par l'outil progiciel de consolidation (contrôles automatiques bloquants) et par le service Consolidation
- préparation d'une revue analytique des états financiers figurant dans les liasses de consolidation par les responsables financiers des filiales
- analyse des écarts par les contrôleurs de gestion entre les états financiers remontés par les filiales et le Plan annuel (contrôle budgétaire).

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

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

c) Fiscalité

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

d) Systèmes d'information

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

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

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

e) Audit interne

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

3. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

En 2023, les activités du Groupe ne présentent pas de dépendance à l'égard de marques, brevets ou licences, le Groupe utilisant notamment les marques « Bassac », « Les Nouveaux Constructeurs », « Premier », « Main Street » et « CFH », « Mon Nouveau Commerce » dont soit Bassac soit la société Les Nouveaux Constructeurs est propriétaire, ainsi que la marque « Concept Bau München » à Munich, dont la filiale Concept Bau GmbH est propriétaire et la marque « Kwerk » dont la filiale du même nom est propriétaire.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. PERSPECTIVES

Comme lors des exercices précédents, Bassac ne communique pas de prévisions de résultat pour l'horizon 2024-25.

Toutes les activités de Bassac, la promotion immobilière, la construction de garages et la construction de maisons individuelles ont été affectées par le niveau des taux directeurs, demeuré élevé en 2023 et ayant donc fortement diminué le pouvoir d'achat des clients. Les rythmes de vente ont ainsi diminué dans l'ensemble des régions d'activité de Bassac.

L'ampleur de l'impact sur les ventes des sociétés du groupe a néanmoins été contrastée selon les pays, la typologie des clients et la qualité des produits.

Aussi, les blocages politiques ne cessent de s'ajouter aux difficultés conjoncturelles. Les nombreux refus de permis, préemptions, et autres additions de contraintes d'urbanisme ont eu un impact plus défavorable encore que le contexte économique, pourtant dégradé. Plusieurs opérations ont ainsi été sorties du portefeuille foncier, en France notamment, celles-ci n'étant finalement plus réalisables contrairement à ce qui avait été estimé par le passé.

En France, en Wallonie, à Madrid et Barcelone, l'offre limitée a néanmoins amorti l'ajustement des prix, et la demande de logements - si elle a diminué - ne semble pas s'être tarie.

Les activités de promotion immobilière disposent d'un carnet de commandes et d'un portefeuille foncier représentant à eux deux 9 années d'activité, et qui offrent donc à Bassac une certaine visibilité malgré la volatilité du portefeuille foncier.

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

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

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

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

Bassac s'est engagé à acquérir le solde du capital de Maisons Baijot le 15 décembre 2023.

7. PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT DE BASSAC

Il sera proposé à l'Assemblée de décider d'affecter le résultat de l'exercice de la manière suivante :

- Résultat de l'exercice : 71 185 095euros
- Report à nouveau : 314 623 949euros

Décide d'affecter le résultat de l'exercice, soit le montant de 71 185 095euros, comme suit :

- à la distribution de 1,5 euros par action, soit un dividende maximum global mis en distribution égal à 24 585 148,5 euros,
- à la dotation du compte « Report à nouveau » pour 46 599 946,5 euros.

Après distribution et affectation du résultat de l'exercice, le compte « Report à nouveau » s'élèvera à 361 223 896 euros.

Le dividende sera détaché de l'action le 21 mai 2024 et mis en paiement le 23 mai 2024.

En cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividende par rapport aux 16 390 099 actions composant le capital social au 31 décembre 2023, le montant global des dividendes serait ajusté en conséquence et le montant affecté au compte « Report à nouveau » serait déterminé sur la base des dividendes effectivement mis en paiement.

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

	Montant	Éligibilité à l'abattement de 40%*	Dividende versé
2016	2,50 euros	oui	2,50 euros
2017	2,50 euros	oui	2,50 euros
2018	2,50 euros	oui	2,50 euros
2019	2,50 euros	oui	2,50 euros
2020	2,50 euros	oui	2,50 euros
2021	2,5 euros	oui	2,50 euros
2022	2,5 euros	oui	2,5 euros (avec option pour paiement d'une fraction d'1€ en action)

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

En 2023, Bassac SA a versé un dividende de 2,50 euros par action, avec une option pour le paiement d'une fraction du dividende en actions, comme suit :

- 1,50 euro par action en numéraire,
- 1 euro par action, lequel pourra, au choix de l'actionnaire, être payé soit en actions nouvelles de la société soit en numéraire.

Soit une distribution totale en numéraire de 26,5m€, et la création de 287 559 actions ordinaires nouvelles Bassac (représentant environ 1,78 % du capital social sur la base du capital social au 31 mai 2023).

8. RESULTAT DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Au présent rapport est annexé, conformément aux dispositions de l'article R. 225-102 du Code de Commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la société au cours de chacun des cinq derniers exercices.

9. DEPENSES ET CHARGES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

N/A

10. INFORMATION SUR LES DELAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS

L'outil informatique utilisé par la société, ne permet pas de donner en détail les informations sur les délais de paiement.

11. INFORMATIONS SUR LA REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE DE LA SOCIETE

Cf. informations figurant dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise.

12. OPERATIONS REALISEES PAR LES DIRIGEANTS SUR LES TITRES DE LA SOCIETE

En 2023, Arthur Marle a acquis par l'intermédiaire de la société Ernest SAS qu'il détient à 100%, 59 385 actions de la Société, pour un montant de 2 985 878€, au prix de 50,28€ par action.

13. INFORMATIONS DIVERSES

13.1 Programme de rachat d'actions propres par la Société

Un contrat de liquidité a été mis en œuvre par la Société et confié à Portzamparc Société de Bourse le 24 octobre 2018. Ce contrat de liquidité a été résilié en 2021.

13.2. Attribution de stock-options

Il n'a pas été consenti de nouveaux plans visant à l'attribution d'options donnant droit à l'achat ou la souscription d'actions nouvelles de la société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

13.3. Attributions gratuites d'actions

a) AGADP A 2019

La Société a mis en place en 2019 un plan d'association, sous forme d'un Plan d'Attribution Gratuite d'Actions de Préférence de catégorie A 2019 (Plan d'AGADP A 2019) donnant accès à terme à leur titulaire aux actions ordinaires cotées de la Société, sous condition de présence et d'atteinte d'objectifs de performance, dans le but d'associer une population de directeurs et de directeurs adjoints au capital de la Société et de les fidéliser. Ce plan d'AGADP A 2019 a été autorisé par l'assemblée générale du 17 mai 2019, les termes et conditions des actions de préférence de catégorie A ayant été modifiées par l'assemblée générale de la Société du 21 novembre 2019. Sa mise en œuvre a été décidée par le Directoire de la Société le 25 novembre 2019. Au titre de ce plan et par décision du Conseil d'Administration en date du 4 décembre 2020, le conseil a constaté l'attribution définitive de 2.950 ADP A, l'augmentation du capital social de 2.950 € par incorporation de réserves et la modification corrélative des statuts.

Par décision en date du 30 novembre 2021, le Conseil d'Administration a constaté que la période de conservation des ADP A 2019 a expiré le 25 novembre 2021 et que l'intégralité des bénéficiaires satisfaisait à la condition prévue à l'article 3.4.3 du Règlement 2019 à l'exception de deux bénéficiaires titulaires chacun de 100 ADP A 2019 lesquelles ont été transformées en action ordinaire avec une parité 1 pour 1.

b) AGADP A 2020

La Société a reconduit en 2020 le plan d'association mis en place en 2019 sous forme de Plan d'Attribution Gratuite d'Actions de Préférence de catégorie A 2020 (Plan d'AGADP A 2020) donnant accès à terme à leur titulaire aux actions ordinaires cotées de la Société, sous condition de présence et d'atteinte d'objectifs de performance, dans le but d'associer une population de directeurs et de directeurs adjoints au capital de la Société et de les fidéliser. Ce plan d'AGADP A 2020 a été autorisé par l'assemblée générale du 15 mai 2020 dont les droits particuliers sont définis à l'article 10.2 des statuts de la Société. Sa mise en œuvre a été décidée par le Conseil d'Administration de la Société le 16 octobre 2020. Au titre de ce plan et par décision du Conseil d'Administration en date du 19 octobre 2021, le conseil a constaté l'attribution définitive de 450 ADP A, l'augmentation du capital social de 450 € par incorporation de réserves et la modification corrélative des statuts.

c) AGADP B 2023

Bassac a attribué en 2023 des actions gratuites de préférence de catégorie B à 2 collaborateurs, donnant accès à terme à leurs titulaires à des actions ordinaires de la société, sous réserve de la validation de certaines conditions. L'assemblée générale du 12 mai 2023 de la Société a donné cette autorisation d'attribution au conseil d'administration, qui l'a mise en œuvre le 23 juin 2023.

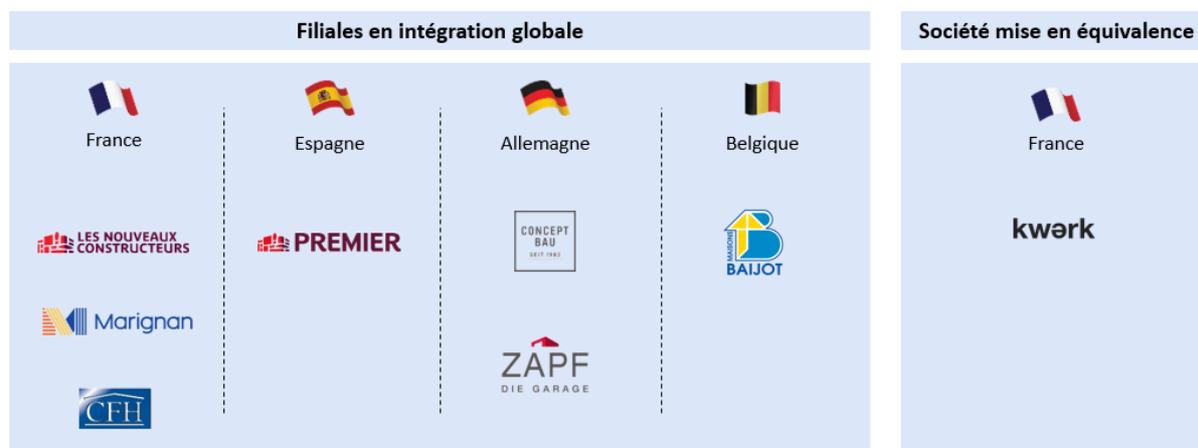
14. INFORMATIONS SUR LA DECLARATION CONSOLIDEE DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIERE

En application de l'article L225-102-1 du Code de Commerce, la présente section représente la déclaration consolidée de performance extra-financière de la société BASSAC et de ses filiales. Celle-ci présente des informations sur la manière dont la Société prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité, ainsi que les effets de cette activité quant au respect des droits de l'Homme et à la lutte contre la corruption et l'évasion fiscale.

14.1. Modèle d'affaire de la Société et de ses principales filiales

La société BASSAC détient des participations dans des sociétés dont les activités relèvent essentiellement de la promotion immobilière, réalisant des logements neufs et de bureaux, en France, en Espagne, en Allemagne et en Belgique depuis fin 2022.

Filiales de BASSAC au 31/12/2023



Pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 :

Filiale entrée en 2023 dans le présent reporting extra-financier:

- **Maison Bajot** qui fait partie du groupe depuis le 30 septembre 2022.

Filiale exclue du reporting:

- **Kwerk** détenue indirectement par le groupe BASSAC. Ses activités sont appréhendées dans les comptes consolidés du groupe par mise en équivalence du fait de contrôles conjoints.

Principales activités de BASSAC au 31/12/2023

Les filiales de BASSAC exercent l'activité principale de **promotion immobilière** en France, Espagne, Allemagne et tout récemment en Belgique, chacune sous leur propre marque. Ainsi qu'une activité de **production de garages** située en Allemagne.

Activité	Logo	Raison sociale	Siège social	Produits	DPEF 2021	DPEF 2022	DPEF 2023
Promotion immobilière		LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS Sigle LNC	France	Logements neufs et bureaux	✓	✓	✓
		MARIGNAN	France	Logements neufs et bureaux	Dispense*	✓	✓
		PREMIER	Espagne	Logements neufs	✓	✓	✓
		CONCEPT BAU	Allemagne	Logements neufs	✓	✓	✓
		MAISONS BAIJOT	Belgique	Logements neufs	Hors Groupe	Dispense*	✓
Garages		ZAPF	Allemagne	Fabrication et vente de garages	✓	✓	✓

(*) Les sociétés acquises au cours d'un exercice d'application de la DPEF peuvent ne pas être retenues. Tel est le cas

- pour la société Marignan acquise en 2021 et dispensée d'intégration au reporting extra-financier de l'exercice 2021

- pour la société Maisons Baijot acquise en 2022 et dispensée d'intégration au reporting extra-financier de l'exercice 2022

Chiffres clés de BASSAC au 31/12/2023

BASSAC

Société familiale fondée en 1972 : **51 ans d'existence**

Données 2023 des activités « Promotion immobilière » et « Construction de garages préfabriqués »



1134 collaborateurs



4759 logements livrés



12745 garages préfabriqués livrés

4 implantations européennes

10 implantations en région métropolitaine

France

74 % du CA

Espagne - Allemagne - Belgique

26 % du CA

Auvergne-Rhône-Alpes

Bretagne

Centre-Val de Loire

Grand Est

Hauts-de-France

Île-de-France

Nouvelle-Aquitaine

Occitanie

Pays de la Loire

Provence-Alpes-Côte d'Azur

Données financières de BASSAC au 31/12/2023

En millions d'euros

Capitaux propres **770 m€**

Chiffre d'affaires **1297 m€**

Résultat **63 m€**

5,5 % du capital de BASSAC détenu par les salariés et mandataires

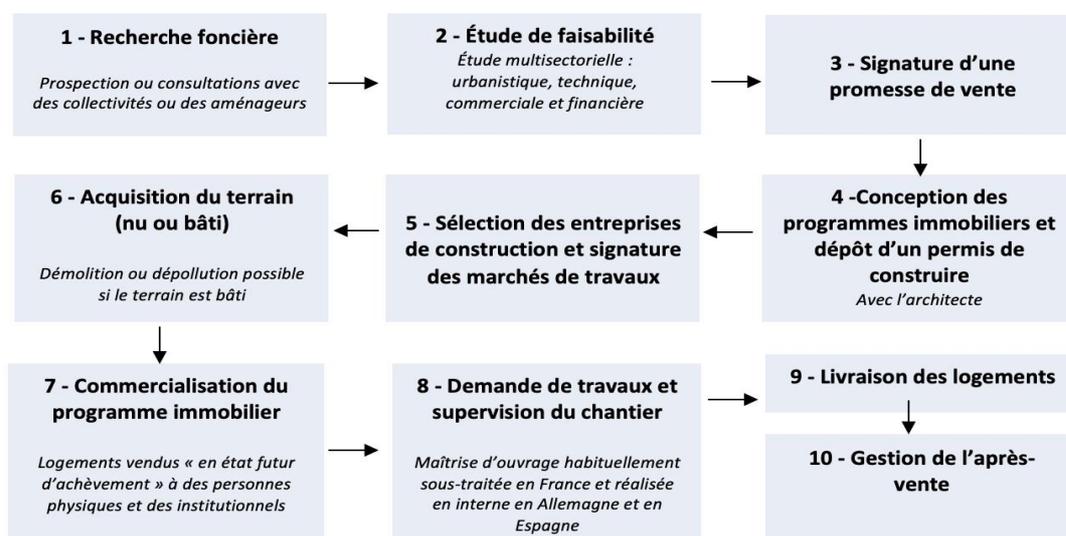
Étapes et caractéristiques des modèles d'affaires des deux secteurs opérationnels

L'activité de BASSAC se découpe en deux secteurs opérationnels : la promotion immobilière et la fabrication et vente de garages. Pour ces deux secteurs opérationnels, nous détaillons ci-après le modèle d'affaire. Les indicateurs opérationnels et financiers relatifs à chacune de ces activités sont présentés dans le rapport de gestion.

Activité Promotion immobilière

	Chiffre d'affaires consolidé	Filiales	Nombre de collaborateurs	Implantations	Nombre de logements livrés
FRANCE	48% 621 m€	 LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS	298	France : Biot, Bordeaux, Ile-de-France, Lyon, Annecy, Marseille, Montpellier, Nantes, Toulouse	2338
	26% 334 m€	 Marignan	215	France : Lille, Strasbourg, Ile-de-France, Rennes, Tours, Nantes, Annecy, Lyon, Bordeaux, Nice, Montpellier, Toulouse, Marseille	1600
ETRANGER	10% 130 m€	 PREMIER	49	Espagne : Madrid, Barcelone	399
	2% 32 m€	 CONCEPT BAU SEIT 1982	20	Allemagne : Munich	204
	5% 68 m€	 MAISONS BAIJOT	118	Belgique : ensemble du territoire	218
	91% 1185 m€		700		4759

Le modèle d'affaire de la promotion immobilière se déroule selon les 10 étapes suivantes, de la recherche foncière à la gestion de l'après-vente.



Modèle d'affaire de l'activité de promotion immobilière

Exercice 2023

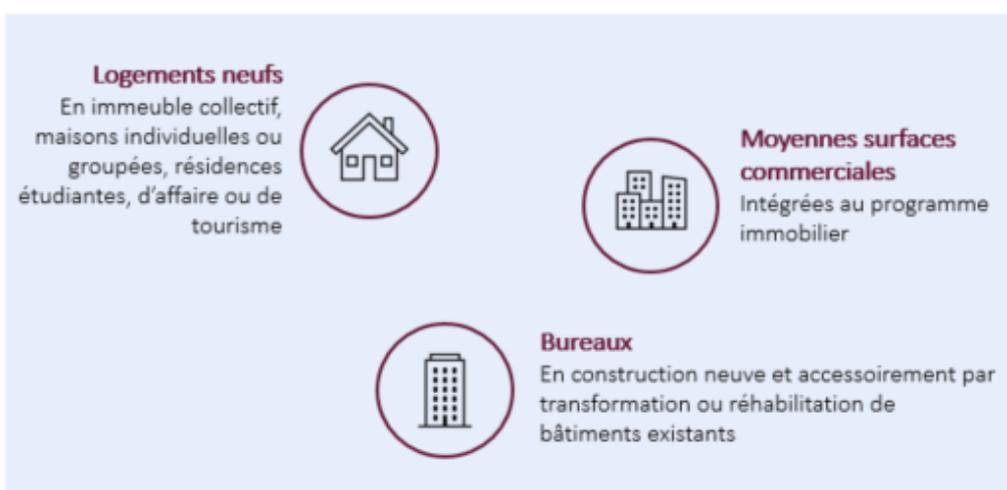
Nos ressources

RESSOURCES ÉCONOMIQUES

4955 logements nets réservés
1922 m€ de carnet de commande
7 années de portefeuille foncier

RESSOURCES HUMAINES

700 collaborateurs
Actionnaires à l'expertise sectorielle forte



La valeur que nous créons

VALEUR SOCIÉTALE

Contribution au remodellement urbain
Accompagnement de la croissance démographique
Accès à la propriété et au résidentiel social proche des emplois et des services

VALEUR ENVIRONNEMENTALE

61 opérations immobilières intégrant un programme de dépollution
23 % des nouvelles opérations ciblant une certification environnementale minimale

VALEUR HUMAINE

13 heures de formation en moyenne par salarié formé

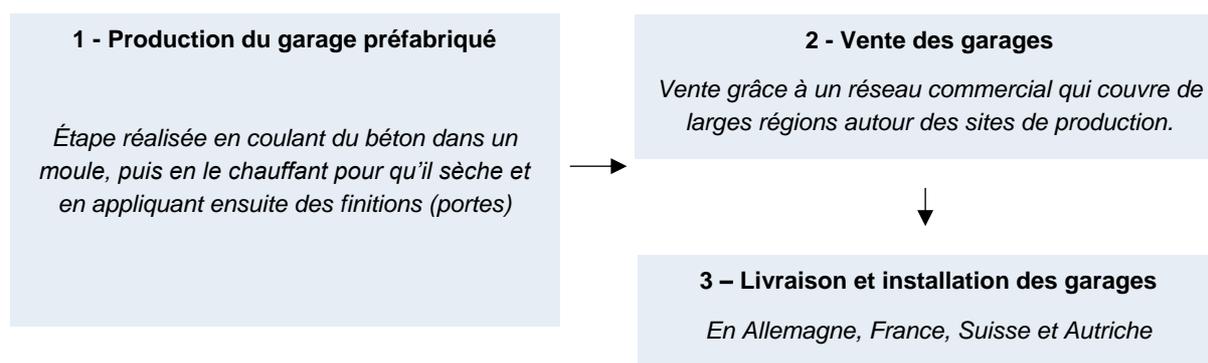
Activité de fabrication et vente de garages

	Chiffre d'affaires consolidé	Filiales	Nombre de collaborateurs	Implantations	Nb de garages livrés
ETRANGER	9% 110 m€		434	Allemagne (Siège social et 4 usines)	12745

L'activité de fabrication et vente de garages préfabriqués est réalisée par la filiale allemande **ZAPF**. Les garages sont vendus et livrés installés à des clients particuliers et professionnels.

ZAPF possède un réseau commercial qui couvre de larges régions autour de ses sites de production de Bavière, de Rhénanie Westphalie du Nord et en Bade-Wurtemberg. Sa zone de distribution s'étend jusqu'à certaines régions de France, de Suisse et d'Autriche.

Son modèle d'affaire suit les étapes suivantes.



Parties prenantes

Au vu des activités décrites ci-dessus, la Société, à travers ses filiales opérationnelles, est fortement implantée dans les régions où elle opère, et interagit avec de nombreux acteurs individuels et collectifs :

- **Les collaborateurs** sont les premiers acteurs des activités de BASSAC, de son développement, de ses performances et sont garants de son image ;
- **Les acteurs publics et les collectivités locales**, à qui BASSAC propose un patrimoine pérenne et des projets immobiliers à l'architecture de qualité sur des emplacements rigoureusement sélectionnés ;
- **Les clients**, à qui BASSAC tient à offrir bien-être, proximité et accessibilité, tant dans le cadre de l'acquisition d'une résidence principale, secondaire, que d'un investissement immobilier locatif ;
- **Les fournisseurs**, qui sont au socle de la proposition de valeur de l'entreprise ;
- **Les banques et les assureurs** enfin, dont le financement et l'accompagnement sont indispensables à notre activité.

Utilité sociétale

Le secteur de l'immobilier est marqué par une crise structurelle. **L'année 2023 marque une conjoncture immobilière à l'arrêt sans, à date, la perspective d'un retournement de la tendance.**

L'offre de logements neufs a connu en 2023 un ralentissement historique par son ampleur et sa rapidité, en lien avec le niveau élevé des taux d'intérêt et le durcissement des conditions d'accès au crédit qui compliquent la tâche des acquéreurs. La conjoncture de 2023 implique donc une baisse de revenus pour le secteur, concomitante à une augmentation des coûts qui suit l'inflation. Les défauts d'offre de logement décent n'ont jamais été si saillants. De même que le rôle des promoteurs immobiliers pour permettre, malgré tout, l'accès au parcours résidentiel des ménages dans les meilleures conditions.

L'activité de BASSAC s'inscrit dans ce cadre : il est crucial d'amortir le choc, dont on pressent déjà les conséquences en termes de disparition de l'offre, d'exclusion des accédants au parcours résidentiel bloqué, de marché locatif à l'arrêt, et de casse sociale en termes d'emploi. L'année 2023 nous le rappelle plus encore : le logement n'est pas un bien comme les autres. Il est au cœur des trajectoires de vie, des aménagements territoriaux et du tissu social.

Malgré la crise structurelle du secteur, le groupe confirme sa responsabilité sociétale, dans la poursuite de l'accès au logement d'une part, et dans la responsabilité de ses employés d'autre part.

L'utilité sociétale de BASSAC se décline ainsi en 4 axes :



Loger la population dans des logements durables, abordables et de qualité



Contribuer au remodellement urbain (création



Permettre l'accès à la propriété et au résidentiel social dans les collectivités où se situent emploi et service



Fournir des logements dignes dans les territoires à forte croissance démographique

14.2 Cartographie des risques extra-financiers

La Société a procédé, conformément aux articles : L. 225-102-1 et R.225-104 du Code de commerce, à la revue de ses principaux risques extra financiers à partir de l'analyse de leur matérialité effectuée en 2021, de leur pertinence et de la gravité de leurs enjeux liés à l'analyse des risques financiers.

La cartographie de ses risques RSE mise à jour en 2022 a été reconduite en 2023. Les tableaux suivants, en premier lieu, les principaux risques sociaux, environnementaux et sociétaux. Les risques considérés comme étant les plus significatifs font l'objet d'une description plus détaillée accompagnée d'une présentation des indicateurs mis en place pour les mesurer.

Les principaux risques et enjeux RSE

La cartographie des risques est établie par la direction financière de la Société, se fondant sur la perception des principaux risques par la Société.

BASSAC étant une société tête de groupe, les risques cités ci-dessous concernent directement les filiales opérationnelles du groupe, dont en premier lieu Les Nouveaux Constructeurs et Marignan, filiales françaises de promotion immobilière les plus contributives au chiffre d'affaires 2023 consolidé, et par agrégation le groupe BASSAC dans son ensemble.

Les principaux risques identifiés

La Société identifie 7 principaux risques RSE, détaillés ci-dessous.

Risques sociaux

Sécurité et santé des collaborateurs

Attractivité et **rétenion** des salariés

Adaptation des compétences des collaborateurs aux changements sociétaux et économiques

Risques environnementaux

Performance environnementale des bâtiments

Empreinte des bâtiments sur la **biodiversité**

Risques sociétaux

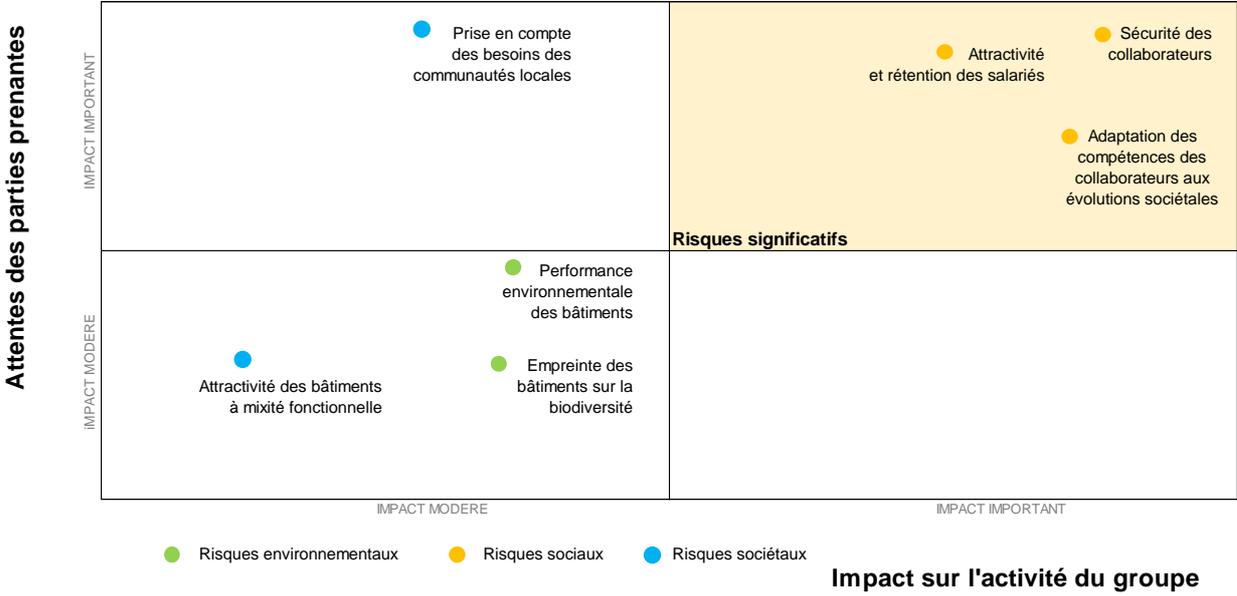
Prise en compte des besoins des **communautés locales**

Attractivité des **bâtiments à mixité fonctionnelle**

Ils sont précisés dans ce tableau ci-après.

Thème	Description du risque	Conséquences potentielles et opportunités associées
Risques sociaux		
Sécurité et santé des collaborateurs	Incapacité à garantir la sécurité des collaborateurs (notamment dans le cadre d'activités accidentogènes sur les chantiers de construction, et sur les sites productifs de ZAPP) et leur santé (en cas de dégradation des conditions de travail)	<p>Risques : Mise en cause de la responsabilité du groupe BASSAC, dégradation réputationnelle, baisse de l'attractivité</p> <p>Opportunités : Attractivité, bon environnement de travail, instauration de relations de confiance avec les collaborateurs, amélioration de la productivité,</p>
Attractivité et rétention des salariés	Difficulté à recruter, intégrer et conserver les collaborateurs compétents nécessaires à l'activité du groupe BASSAC dans le cadre d'un marché du travail concurrentiel	<p>Risques : Désorganisation de l'activité, augmentation des coûts de recrutement et de formation, insatisfaction client</p> <p>Opportunités : attractivité, amélioration du taux de rétention et de recommandation, amélioration de la fidélisation des collaborateurs, sécurisation de la croissance de l'activité</p>
Adaptation des compétences des collaborateurs aux évolutions sociétales	Inadéquation des compétences des collaborateurs avec les changements sociétaux et économiques, tant sur le plan individuel (compétences rendues obsolètes par la non-maitrise de nouveaux outils) que collectif (cadre de travail ne pouvant répondre aux enjeux posés - notamment - par une généralisation du télétravail)	<p>Risques : Baisse de productivité, perte de compétitivité, mise en cause de la responsabilité du groupe BASSAC</p> <p>Opportunités : montée en compétences des travailleurs et promotions internes, gain de productivité, montée en compétence du groupe, gain de parts de marché, attractivité</p>
Risques environnementaux		
Performance environnementale des bâtiments	<p>Dépollution des terrains préalable à la construction</p> <p>Risque sanitaire pour les populations amenées à résider sur les terrains, insuffisante préservation de l'environnement et des espaces verts fréquentés par les occupants.</p> <p>Inadéquation aux enjeux environnementaux de recyclage et de transformation de fonciers pollués ou déjà artificialisés.</p> <p>Performance des bâtiments</p> <p>Insuffisantes prises en compte dans la construction des bâtiments, des performances environnementales supérieures aux normes en vigueur, et des usages de demain (limitation des cycles de déconstruction/reconstruction, hybridation immobilière).</p>	<p>Risques:</p> <p><i>Dépollution des terrains</i></p> <p>Désintérêt de la clientèle pour résider à proximité de sites au passé industriel, pertes sur consultations d'opérateurs immobiliers sur des fonciers dédiés au recyclage durable,</p> <p><i>Performance environnementale</i></p> <p>Désintérêt de la clientèle notamment institutionnelles, déclassement de BASSAC dans le paysage compétitif, perte sur consultations d'opérateurs immobiliers, non obtention ou sursis des permis de construire</p> <p>Opportunités : maîtrise de l'exploitation, gain de part de marché, amélioration de l'image, amélioration du droit d'opérer, instauration de relations de confiance avec les parties prenantes</p>
Empreinte des bâtiments sur la biodiversité	<p>Empreinte des bâtiments sur la biodiversité. Construction de bâtiments sur des sites abritant des espèces protégées, entraînant potentiellement un préjudice écologique</p> <p>(Risque mitigé par les études d'impact réalisées en amont des chantiers)</p>	<p>Risques : Pression sur les écosystèmes et les espèces, mesures d'adaptations coûteuses et/ou remise en cause de la constructibilité d'un site, réparations et compensation dans le cas où un préjudice écologique effectif a déjà été constaté</p> <p>Opportunités : Maitrise de l'exploitation, gain de parts de marché, instauration de relations de confiance avec les parties prenantes, amélioration de l'image</p>
Risques sociétaux		
Prise en compte des besoins des communautés locales	Insuffisante concertation avec les parties prenantes locales (collectivités, riverains, associations) menant à une intégration lacunaire des programmes de logement dans le tissu urbain local	<p>Risques: Perte d'appels d'offres, non obtention de permis de construire, recours des tiers</p> <p>Opportunités : Optimisation du taux d'occupation, amélioration du droit d'opérer, maîtrise de l'exploitation, amélioration de l'image, relations de confiance et de transparence avec les parties prenantes</p>
Attractivité des bâtiments à mixité fonctionnelle	Baisse d'attractivité des bâtiments à mixité fonctionnelle emploi-habitat du fait des nuisances diurnes et nocturnes qu'ils peuvent engendrer	<p>Risques : Déclin de ce marché dans certains bassins d'habitat, complexification de ce type de projets entraînant des surcoûts, perte économique pour le groupe BASSAC</p> <p>Opportunités : Repositionnement, gain de parts de marché</p>

Les risques RSE sont classés selon une matrice de matérialité. Cette cartographie permet de les hiérarchiser en croisant les attentes des parties prenantes avec les enjeux ayant le plus fort impact sur l'activité de la Société. Les parties prenantes n'ont à ce stade pas été consultées.



Cette analyse permet de définir trois risques significatifs, tous sociaux, et un risque modéré pour lesquels la Société a mis en place des indicateurs de suivi.



Sécurité des collaborateurs



Attractivité et rétention des salariés



Adaptation des compétences collaborateurs aux changements sociétaux et économiques



Performance environnementale des bâtiments

Ces indicateurs, ainsi que les objectifs mis en place en interne sont indiqués ci-dessous. Leurs modalités de calcul sont définies en annexe et les politiques d'atténuation mises en place détaillées dans la suite de la DPEF.

		Risques significatifs	Indicateurs	Périmètre	2022*	2023	Objectif - 2024
RISQUES SOCIAUX	ETRANGER	 Sécurité et santé des collaborateurs	Taux de fréquence accidentologie	ZAPF (Allemagne)	20,01	33,31	Inférieur à 30
	FRANCE	 Attractivité et rétention des salariés	Taux d'échec des périodes d'essai non validées	Les Nouveaux Constructeurs et Marignan	15%	16 %	Conserver un taux d'échec inférieur à 15%
			Index d'égalité professionnelle femme-homme	Les Nouveaux Constructeurs	80/100	80/100	80/100
		Marignan		64/100	77/100	77/100	
 Adaptation des compétences collaborateurs aux changements sociétaux et économiques		Nombre d'heures de formation en moyenne par salarié formé	Les Nouveaux Constructeurs et Marignan	8h	13 h 00	16h	
		Taux d'investissement formation		0,8%	0,8 %	1%	

		Risques majeurs	Indicateurs	Périmètre	2022*	2023	Objectif - 2024
RISQUE ENVIRONNEMENTAL	FRANCE	 Performance environnementale des bâtiments	Nombre d'opérations de promotion nécessitant des travaux de dépollution des sols et des bâtiments préalablement à la construction	Les Nouveaux Constructeurs et Marignan	47	61	14
			Part des opérations en maîtrise foncière intégrant un programme de dépollution	Les Nouveaux Constructeurs et Marignan	12%	9%	10%
			Part des nouvelles opérations ciblant une certification environnementale minimale	Les Nouveaux Constructeurs et Marignan	36%	23%	30%

(*) Les résultats antérieurs à l'exercice 2022 ne sont plus présentés car leur calcul relevait de la filiale LNC seule et excluait Marignan du reporting. Les données ne sont donc pas comparables.

	Description	Politique d'atténuation
<p>Respect des droits de l'homme</p>	<p>Promouvoir et respecter des droits humains fondamentaux (esclavagisme, travail des enfants, interdiction de joindre un syndicat...) en particulier dans le cadre d'activité ou d'approvisionnement dans des pays en voie de développement</p> <p>Prévenir et bannir le travail forcé, obligatoire ou dissimulé, sous toutes formes</p>	<p>Depuis 2012 (vente de l'activité en Indonésie), le groupe BASSAC n'exerce ses activités plus que dans des pays de l'Union Européenne. À ce titre le groupe s'estime très peu concerné par ce risque.</p> <p>La filiale Marignan dispose par ailleurs d'un code de bonne conduite des fournisseurs, dont l'article 2 concerne le respect des droits de l'homme et des conditions de travail.</p>
<p>Lutte contre la corruption et l'évasion fiscale</p>	<p>Atteinte aux règles d'éthique des affaires, notamment en matière de corruption, blanchiment d'argent et financement du terrorisme, entente, conflits d'intérêts, délits d'initiés.</p> <p>Insuffisance et/ou non-conformité des mesures de prévention nécessaires, rendues obligatoires par la loi (notamment Sapin 2)</p>	<p>Procédure de lutte contre le blanchiment de capitaux</p> <p>Procédure de lutte contre la corruption</p> <p>Notes sur les informations privilégiées</p> <p>Code d'éthique et de bonne conduite</p> <p>Respect du droit de la concurrence</p> <p>L'article 1 du code de conduite des fournisseurs de Marignan impose l'intégrité dans les relations d'affaires</p> <p>Clauses spécifiques prévues dans des modèles de contrat type.</p>

14.3 Politiques d'atténuation des risques

Risques sociaux

La politique sociale et de gestion des ressources humaines est au cœur des priorités de BASSAC.

La Direction des Ressources Humaines est responsable de l'animation de cette stratégie et de sa mise en œuvre. Elle s'appuie sur des relais locaux dans les filiales. Cette démarche se décline en 3 axes principaux.

Recrutement de collaborateurs de haut niveau en adéquation avec les besoins et la culture de l'entreprise

Motivation et engagement des collaborateurs

Responsabilisation, définition et partage des objectifs

Développement et pérennisation du savoir-faire

Priorité à la promotion interne, évaluation et progression des collaborateurs, formation interne et échanges de savoir-faire entre les équipes

Sécurité et santé des collaborateurs

Le groupe se conforme aux obligations réglementaires en matière de sécurité des collaborateurs, et prend les mesures adéquates pour assurer la sécurité et protéger la santé mentale et physique de l'ensemble de ses collaborateurs sur leurs postes de travail.

Du fait de son activité industrielle, c'est particulièrement la filiale allemande **ZAPF** (construction de garages) qui est concernée par ce risque social, avec 25 accidents comptabilisés en 2023 sur 746 797 heures travaillées, soit un taux de fréquence d'accidentologie de 33,48. C'est pourquoi le périmètre de l'indicateur de performance « *Taux de fréquence d'accidentologie* » est limité à **ZAPF**, permettant un suivi plus fin et pertinent.

ZAPF se conforme aux obligations légales locales dans ce domaine. Conformément à ces dernières, **ZAPF** emploie une personne à temps plein en charge de la sécurité. Ses missions principales sont les suivantes :

- Procéder à des **contrôles réguliers** dans les usines et sur les chantiers ;
- Organiser des **séminaires d'information et de formation réguliers** en groupes de travail avec les ouvriers et les chefs d'équipe ;
- **Informers** immédiatement le Directeur Général de ZAPF de tout accident/incident survenu ; réunion d'un groupe de travail le lundi matin à l'usine de Weidenberg (la plus grande) à laquelle participe le Directeur Général ;
- **Tirer les enseignements** afin d'émettre de nouvelles directives simples à comprendre (croquis de situation, etc...) et les expliquer aux personnes concernées.

	Périmètre	2022	Objectif 2023	Réalisé 2023	Objectif 2024
Taux de fréquence d'accidentologie	ZAPF (Allemagne)	20,01	Inférieur à 30	33,31	Inférieur à 30

Attractivité et rétention des collaborateurs

Le groupe est particulièrement attentif aux critères d'attractivité des talents, dans un marché de l'emploi concurrentiel et tendu, à savoir :

- **L'image** du groupe auprès des professionnels ;
- **L'intérêt** des postes **et l'efficacité** de l'organisation ;

- Le niveau de **rémunération** ;
- **L'évolution** possible au sein du groupe.

Le taux d'erreurs de recrutement est minimisé par un processus approfondi et exigeant (entretiens opérationnels, ressources humaines, direction générale – mises en situation réelle – références professionnelles), conduisant à un nombre de périodes d'essais interrompues faible.

Pour l'année 2023, au sein des filiales **Les Nouveaux Constructeurs** et **Marignan**, le taux d'échec consolidé des périodes d'essai non validées s'élève à 16 %, soit 24 fins de période d'essai sur 149 recrutements.

	Périmètre	2022	Objectif 2023	Réalisé 2023	Objectif 2024
Taux d'échec des périodes d'essai non validées	Les Nouveaux Constructeurs et Marignan	15%	Conserver un taux d'échec inférieur à 15%	16%	Conserver un taux d'échec inférieur à 15%

Taux d'échec des périodes d'essai non validées

La rétention des talents est maximisée par une politique triple :

- De promotion interne quasiment de 100% ;
- De rémunération variable qui motive et encourage la performance ;
- De responsabilisation des collaborateurs, permise par l'organisation agile du groupe

Égalité homme-femme

Le groupe est attentif au respect des bonnes pratiques en matière d'égalité femmes / hommes (écarts de rémunération, de taux d'augmentation, de taux de promotion, d'augmentation post congé maternité et de représentation parmi les rémunérations les plus élevées).

Un point d'attention est donné aux rémunérations variables (partie variable de la rémunération globale qui rémunère la performance), dont les systèmes de détermination définis par fonction sont identiques pour les femmes et les hommes.

L'indicateur de performance retenu, « l'index d'Égalité Pro » est calculé en fonction des catégories socio professionnelles à savoir "cadres" et "employés", selon les règles en vigueur. Il est à noter que les règles d'augmentation de salaire aux retours de congés maternité et d'égalité devant la promotion interne sont strictement respectées. Enfin, certains métiers sont sur-représentés par l'un ou l'autre des sexes.

	Périmètre	2022	Objectif 2023	Réalisé 2023	Objectif 2024
Index d'égalité professionnelle femme/homme	Les Nouveaux Constructeurs	80/100	Supérieur à 80/100	80/100	80/100
	Marignan	64/100	76/100	77/100	77/100

Adaptation des compétences des collaborateurs aux évolutions sociétales

Le groupe a mis en place une politique de formation interne volontariste, s'appuyant sur :

- **Des journées d'intégration** des nouveaux collaborateurs, afin d'accélérer les prises de poste et la bonne compréhension de la culture d'entreprise. Déjà pratiquées chez Les Nouveaux Constructeurs, ces journées d'intégration ont été mises en place chez Marignan en 2023 à raison de deux fois par an.
- **Un intranet** consolidant l'ensemble des outils et méthodes de travail du groupe, accessible à tous ;

- **Des séminaires réguliers (pluriannuels) par métier**, à l'initiative des ressources humaines et des directions opérationnelles, afin d'échanger sur les bonnes pratiques et les succès, les évolutions de réglementation, etc. ;
- **Des formations ciblées, par métier** (exemples : formation aux procédures « développement » et « technique ») ;
- **Des systèmes de tutorat et parrainage** entre collaborateurs confirmés et « juniors ».
- **La création de parcours de formation** (développement, technique et vente) sous différents formats : présentiel, distanciel, e-learning.

En outre, des intervenants extérieurs validés par la direction des ressources humaines et la direction générale sont sollicités autant que de besoin afin d'assurer une formation des collaborateurs actualisée sur des éléments de réglementation (technique, fiscale, commerciale, juridique, par exemple).

En 2023, 452 collaborateurs de **Les Nouveaux Constructeurs** et **Marignan** ont bénéficié de formations correspondant au total à 5 708 heures de formation, soit 13 heures de formation en moyenne par salarié formé. Le taux consolidé d'investissement en formation s'élève à 0,5 % pour **Les Nouveaux Constructeurs** et **Marignan**.

Nombre d'heures de formation par salarié formé

	Périmètre	2022	Objectif 2023	Réalisé 2023	Objectif 2024
Nombre d'heures de formation par salarié formé	Les Nouveaux Constructeurs et Marignan	8 h	16 h	13 h	16 h
Taux d'investissement en formation	Les Nouveaux Constructeurs et Marignan	0,8%	1%	0,8%	1%

La société **Les Nouveaux Constructeurs** a organisé les actions de formation suivantes :

- Développement des compétences de la force de vente : formation à la méthode de vente, ainsi que la mise en jour de leur habilitation au titre de l'IOBSP niveau III,
- Veille technique destinée aux collaborateurs occupant une fonction technique afin de maintenir leur niveau de connaissances et les informer des évolutions techniques impactant leurs fonctions,
- Formation aux techniques de négociation d'achat pour les équipes dédiées au développement foncier,
- Deux journées d'intégration pour les nouveaux collaborateurs afin de faciliter leur prise de poste et les former aux outils et processus internes
- Formation aux nouvelles obligations liées à la « facture X » (nouvelle modalité de facturation électronique)
- Session de formation destinée aux collaborateurs en charge du développement foncier à la fiscalité immobilière
- Formation des équipes comptables à la comptabilité et fiscalité des promoteurs immobiliers afin de mettre à jour leurs connaissances dans ce domaine

Les principales actions de formation développées par **Marignan** ont porté sur :

- Pour la filière développement : des ateliers de conception, des mises à jour sur la fiscalité immobilière et la loi de finance, le montage du logement social, les méthodes de prospection systématique et les outils Promolead et Kel Foncier.
- Pour la filière technique : des formations mensuelles sur des sujets d'actualité, des ateliers de conception optimale, des rappels réglementaires, les assurances, techniques de négociation et enfin une formation « du référé préventif à la livraison »
- Pour la filière vente : les fondamentaux de la communication interpersonnelle, recyclage et formation complète à l'habilitation IOBSP niveau III
- Deux journées d'intégration pour les nouveaux collaborateurs

En plus de ces trois risques identifiés (sécurité et santé des collaborateurs, attractivité et rétention des salariés et adaptation des compétences aux changements économiques et sociétaux), la politique sociale de BASSAC est attentive aux accords collectifs, à l'organisation du temps de travail, à la lutte contre les discriminations et à l'emploi et insertion des personnes handicapées.

Accords collectifs

Le Groupe accorde une grande importance aux dispositifs d'intéressement de ses salariés aux résultats de l'entreprise ainsi qu'à la constitution d'une épargne salariale.

Intéressement

Dans toutes les filiales du Groupe, un plan d'intéressement a été mis en place. Ils traduisent la volonté d'associer plus étroitement l'ensemble du personnel au développement des performances de l'entreprise. Les accords d'intéressement visent l'implication et la motivation de tous, et la reconnaissance de l'effort collectif nécessaire à la croissance de l'activité, de la productivité et des résultats financiers de l'entreprise.



La filiale **Les Nouveaux Constructeurs** a mis en place en France depuis 2001 un accord d'intéressement légal au profit de ses salariés. Cet accord a été reconduit en 2022 pour une nouvelle période de 3 ans, soit pour les exercices 2022, 2023 et 2024. Cet accord reconduit les mêmes dispositifs que l'accord précédent à savoir une répartition égalitaire de l'intéressement en fonction du temps de travail effectif réalisé au cours de l'année concernée. En 2021, un accord de participation à durée indéterminée a été mis en place. Le montant versé au titre de l'intéressement légal et de la participation légale est plafonné à 5 000 € par salarié éligible.

Dans le cadre d'un plan d'association aux résultats à destination de membres du personnel salarié et/ou mandataires des sociétés du groupe BASSAC mis en place en 2023, Les Nouveaux Constructeurs versera un supplément d'intéressement au titre de 2023 (versement 2024) d'un montant de 100 € à ses collaborateurs éligibles.



En Espagne, **Premier España** a mis en place un « *paga de beneficios* » en 2014, remplaçant l'ancien « plan de *pensiones* », destiné à distribuer une partie des bénéfices aux salariés de la filiale. Cet intéressement est calculé sur la base du résultat opérationnel courant de la filiale, et distribué aux collaborateurs selon leur contribution.



Au sein de **Concept Bau**, le principe de l'intéressement a été modifié en mai 2021 : versement d'une prime à chacun des collaborateurs pour les années 2021, 2022 et 2023, montant qui peut varier de 0 à 10.000€. Pour bénéficier de cet intéressement, le collaborateur doit être présent dans la société au 31 décembre de chaque année et avoir 6 mois de présence dans la société.



Chez **Marignan**, l'accord d'intéressement conclu le 15 juin 2018 étant arrivé à son terme, un nouvel accord a été conclu en 2021 pour une durée de 3 ans. L'enveloppe globale est définie comme la somme de la prime d'intéressement et de la prime de participation aux résultats. Le montant de l'intéressement de chaque exercice résulte de la différence constatée entre l'enveloppe globale et la somme dévolue à la participation qui s'impute en priorité sur cette enveloppe globale. Il est convenu que la prime individuelle d'intéressement attribuée à un bénéficiaire au titre d'un exercice ne peut excéder 5 100 euros bruts pour une année entière de présence au sein de l'entreprise.

Les parties signataires ont retenu comme critère unique de répartition le temps de travail et de présence pour assurer à chaque salarié une prime uniforme proportionnelle à son temps de travail et à sa durée de présence dans l'entreprise.

Marignan a également souhaité faire bénéficier à ses collaborateurs d'un montant supplémentaire par salarié selon le seuil qui sera atteint, pour l'intéressement 2023 versé en 2024.

Épargne salariale

La société a décidé de changer de prestataire pour la gestion de son épargne salariale, gérée jusqu'à fin 2022 par CA Titres (Crédit Agricole) et d'opter pour un nouveau prestataire ERES-AMUNDI qui propose des fonds d'investissement plus dynamiques que ceux proposés par le Crédit Agricole.



Cette modification de prestataire a impliqué la mise en place, en 2023, d'un nouveau Plan d'Épargne Entreprise, qui a remplacé celui conclu en 2003. Ce PEE a pour objet de permettre aux salariés de la société de participer, à la constitution d'un portefeuille collectif de valeurs mobilières et de bénéficier ainsi des avantages fiscaux attachés à cette forme d'épargne. Le PEE est alimenté par le versement de l'intéressement/participation perçus par les collaborateurs. La société supporte les frais de tenue de compte et n'abonde pas aux versements des salariés.

Un **PERECO** (Plan d'Épargne Retraite Collectif) a été mis en place en 2023 pour les collaborateurs qui souhaiteraient constituer une épargne jusqu'à leur départ à la retraite. Ce PERECO prévoit la possibilité d'épargner 10 jours de congés maximum, dans le cadre de la réglementation applicable ainsi que de réaliser des versements volontaires afin de bénéficier d'un éventuel avantage fiscal.



Un **Plan d'Epargne Entreprise** avait été conclu le 1^{er} janvier 2002. Le PEE a pour objet de permettre aux salariés de se constituer, avec l'aide de ces dernières, un portefeuille de valeurs mobilières, par l'intermédiaire de plusieurs Fonds Commun de Placement d'Entreprises. Le PEE est actuellement alimenté par le versement de l'intéressement perçu par les collaborateurs et par des versements volontaires des bénéficiaires. Marignan supporte les frais de tenue de compte et n'abonde pas aux versements des salariés.

Le 20 février 2023, Marignan a changé de prestataire et a proposé aux salariés un PERECO utilisable dès 2023, et un PEE équivalent au précédent.

Il n'existe pas de dispositif d'épargne salariale au sein des filiales espagnoles et allemandes - PREMIER, CONCEPT BAU et ZAPF.

Plan d'attribution gratuite d'actions de préférence

Bassac a reconduit en 2020 plan d'association mis en place en 2019 sous forme de Plan d'Attribution Gratuite d'Actions de Préférence de catégorie A 2020 (Plan d'AG ADP A 2020) donnant accès à terme à leur titulaire aux actions ordinaires cotées de la Société, sous condition de présence et d'atteinte d'objectifs de performance, dans le but d'associer une population de directeurs et de directeurs adjoints au capital de la Société.

Ce plan d'AGADP A 2020 a été autorisé par l'assemblée générale du 15 mai 2020 dont les droits particuliers sont définis à l'article 10.2 des statuts de la Société. Sa mise en œuvre a été décidée par le Conseil d'Administration de la Société le 16 octobre 2020.

Bassac a attribué en 2023 des actions gratuites de préférence de catégorie B à 2 collaborateurs, donnant accès à terme à leurs titulaires à des actions ordinaires de la société, sous réserve de la validation de certaines conditions. L'assemblée générale du 12 mai 2023 de la Société a donné cette autorisation d'attribution au conseil d'administration, qui l'a mise en œuvre le 23 juin 2023.

Organisation du temps de travail

Filiale **Les Nouveaux Constructeurs** : Un accord relatif à l'aménagement et à la réduction du temps de travail a été conclu pour l'activité France en août 2000. Il a été convenu avec les représentants du personnel que, pour la majorité du personnel, la durée hebdomadaire décomptée en moyenne serait ramenée de 39 à 38 heures (la force de vente est à 35 heures hebdomadaires).

Filiale **Marignan** : Un accord relatif à l'aménagement et à la réduction du temps de travail a été conclu le 15 mars 2000, ramenant, pour la majorité du personnel, la durée hebdomadaire décomptée en moyenne de 38 à 35 heures. Pour notre force de vente, la durée effective de travail est fixée à 36 heures par semaine en moyenne. De ce fait, elle bénéficie de 6 jours de repos RTT par an. Pour les employés sédentaires, la durée de travail effective est fixée à 36h50 centièmes par semaine en moyenne générant 9 jours de repos RTT par an. Pour les cadres à horaires non encadrés, la durée maximale annuelle de travail ne pourra dépasser 214 jours. Ils disposent d'un nombre de jours variables en fonction des années. Celui-ci peut varier entre 13 et 16 jours.

Des accords de télétravail ont également été signés depuis 2020. Le dernier en date a été conclu le 19 décembre 2022 pour une durée de deux ans. Il a été convenu avec les organisations syndicales représentatives des salariés, que l'ensemble des collaborateurs de Marignan à l'exception des conseillers commerciaux et des étudiants, sont éligibles à 1 jour de télétravail par semaine.

Une charte de droit à la déconnexion a également été mise en place et partagée en novembre 2023.

Politique de lutte contre les discriminations

La société Les **Nouveaux Constructeurs** a mis en place un code éthique et de bonne conduite en juillet 2017 qui a été porté à la connaissance de tous ses salariés. Par ce document la Société s'engage à protéger les personnes et l'environnement, à sanctionner tout harcèlement et violence au travail et de lutter contre toute forme de discrimination en matière d'embauche, de rémunération et de promotion interne. Aucune mesure discriminatoire, quelle qu'elle soit est tolérée (morale, politique, religieuse, sexuelle ou liée à l'âge ou au handicap).

Aucune discrimination n'est pratiquée à l'embauche, dans la détermination des salaires ou dans les promotions des collaborateurs, que cela soit en France ou dans nos filiales à l'étranger. La Société s'applique également à respecter le principe de non-discrimination sous toutes ses formes et dans toutes les étapes de la gestion des ressources humaines.

La filiale Les **Nouveaux Constructeurs** a mis place deux référents (un au sein de la DRH et un au sein du C.S.E.) – et la filiale **Marignan** un référent - chargés d'orienter, d'informer et d'accompagner les salariés en matière de lutte contre le harcèlement sexuel et les agissements sexistes. En 2023, il n'y a eu aucun signalement de ce type au sein de ces entités

Mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées

Conformément aux dispositions légales, les filiales **Les Nouveaux Constructeurs** et **Marignan** ont chacune mis en place un référent « Handicap » au sein de leur Direction des Ressources Humaines respective, et, plus généralement, se conforment aux obligations légales en la matière que cela soit en France ou dans ses filiales à l'étranger.

La Fédération de la Promotion Immobilière a lancé en 2022 un diagnostic sur le handicap au sein des sociétés de promotion immobilière en travaillant avec un cabinet conseil spécialisé dans ce domaine. La référente « handicap » de **Les Nouveaux Constructeurs** fait partie du groupe de travail qui a été constitué. Le diagnostic sera suivi par une proposition d'un certain nombre de mesures que les sociétés de promotion immobilière pourront mettre en œuvre. Le projet n'a pas abouti en 2023 comme prévu initialement et a été reporté à 2024.

Les Nouveaux Constructeurs compte 3 salariés reconnus comme personnes handicapées. **Marignan** compte 1 salarié RQTH, **Premier España** et **Concept Bau** n'ont pas de salarié handicapé dans leurs effectifs. **ZAPF** compte 15 personnes handicapées soit 3.4 % de son effectif total.

Les Nouveaux Constructeurs et **Marignan** font appel à des ESAT pour la réalisation de certaines tâches telles que la gestion du courrier et le recyclage des papiers et cartons. Elles versent également une partie de leur taxe d'apprentissage à l'école Walt qui accompagne des enfants neuro-atypiques.

Information sur la diversité

La diversité est le fondement d'une société performante socialement et économiquement. Le Groupe a pour souci de développer un management respectueux des différences, source d'un meilleur vivre ensemble et donc de performance. L'objectif : favoriser la représentation de la diversité de la société dans toutes ses différences et richesses, les composantes culturelle, ethnique et sociale, au sein des effectifs et à tous les niveaux de responsabilités.

Actions de pratiques sportives

Au sein de la filiale **Marignan**, des cours de sport sont dispensés au siège social un mercredi sur deux par un coach sportif. Marignan y participe à hauteur de 50%. Cette participation s'applique également aux agences régionales qui souhaiteraient mettre en place des cours de sport.

Suite à la présentation d'une société prestataire d'activités sportives, la filiale **Les Nouveaux Constructeurs** a décidé fin 2022 de mettre en place un partenariat avec un coach sportif qui dispense depuis janvier 2023 deux heures de sport (cours de yoga et cardio training) par semaine, dans ses locaux de Boulogne-Billancourt. Le financement de ces heures de sport est partagé entre Les Nouveaux Constructeurs, une autre société installée dans l'immeuble, et leurs collaborateurs sportifs respectifs.

Risques environnementaux

Performance environnementale des bâtiments

Fournir des logements durables, abordables et de qualité est au cœur de l'utilité sociétale de BASSAC. En ce sens, la performance environnementale des bâtiments est requise, et fait l'objet d'une attention particulière tout au long des processus de promotion immobilière. Cette politique se décline principalement en deux axes.

**Dépollution des terrains et des bâtis
préalablement à la construction**

**Dépôt de permis de construire en accord
avec les normes en matière de performance
énergétique et environnementale**

Dépollution des terrains et bâtis pollués préalablement à la construction

La dépollution des sols et terrains est un enjeu majeur pour le secteur de la construction et de la promotion immobilière. La reclassification de friches industriels participe à rendre les sols sains et sans risque pour les habitants. Ces démarches ont un impact positif sur la biodiversité en contribuant à augmenter les surfaces végétalisées.

La Société se conforme à ses obligations légales en matière de prévention des risques environnementaux et des pollutions, et suit un processus strict d'analyse des pollutions et de dépollution.

Pour chaque projet de promotion immobilière, le processus se déroule selon les étapes suivantes :

- **Maîtrises des terrains au moyen de promesses de vente sous conditions suspensives liées aux pollutions** susceptibles de nuire à la santé des occupants des logements devant y être construits.
- **Études géotechniques, hydrogéologiques et de pollution** pour les terrains sur lesquels des constructions doivent être édifiées réalisées par des bureaux d'études spécialisés en sites et sols pollués ;
- **Dépollution du site en cas de constatation de pollutions des terres** (par exemple liée à l'exploitation précédente du site par une station-service, une décharge, etc.).
- **Désamiantage des bâtiments à démolir ou à rénover** lorsque le diagnostic immobilier révèle la présence d'éléments susceptibles de contenir de l'amiante.
- **Transport tracé** (Bordereau de Suivi des Déchets) et **évacuation** des déchets vers des décharges spécialisées agréées.

Dans de rares cas, au cours des travaux de terrassement, il peut arriver que l'excavation des terres mettent à jour des terres présentant des indices organoleptiques (couleurs et odeurs) suspects non décelées par les sondages préalablement exécutés sur le terrain. Dans pareil cas, le bureau d'études spécialisé effectue un prélèvement des terres suspectes pour analyse. Si la pollution est confirmée, ces terres souillées sont évacuées vers une filière adaptée à leur type de pollution.

Les 2 tableaux ci-dessous présentent des indicateurs de dépollution qui appellent les précisions suivantes :

Tableau 1 - les dépollutions en nombre ciblent les sols et terrains pollués ainsi que les désamiantages de bâtiments à démolir ou à rénover, sur la base des prestations de dépollutions achetées en 2023.

Tableau 2 - les dépollutions en part ciblent uniquement les sols et terrains pollués, sur la base des maîtrises foncières signées en 2023.

<i>Tableau 1</i>	Périmètre	2022	Objectif 2023	Réalisé 2023	Objectif 2024
Nombre d'opérations de promotion nécessitant des travaux de dépollution des sols et des bâtiments préalablement à la construction	Les Nouveaux Constructeurs et Marignan	47	13	61	14

<i>Tableau 2</i>	Périmètre	2022	Objectif 2023	Réalisé 2023	Objectif 2024
Part des opérations en maîtrise foncière intégrant un programme de dépollution de sols et terrains	Les Nouveaux Constructeurs et Marignan	12%	10%	9%	10%

Performance énergétique et environnementale des bâtiments

Depuis 2022, la réglementation « RE2020 » est celle en vigueur.

Cette nouvelle réglementation énergétique et environnementale a pour objectif de diminuer drastiquement les émissions de carbone directement émises par la construction, et plus largement, pendant tout le cycle de vie d'un bâtiment.

La Société est accompagnée par différents bureaux d'études thermiques sur la réglementation environnementale 2020, communément appelée « RE 2020 », qui régit les normes de construction de l'immobilier neuf. La RE 2020 est applicable aux permis de construire déposés à compter du 1^{er} janvier 2022 (sauf ceux dont le contrat de maîtrise d'œuvre a été signé avant le 1^{er} octobre 2021, qui restent en RT 2012).

Dans une démarche environnementale pour ses programmes immobiliers français, la Société a la volonté d'accroître la part des projets développés bénéficiant d'une certification environnementale. Parmi les principales certifications visées en 2023 pour partie des programmes immobiliers, on peut citer :

- **NF Habitat/NF Habitat HQE** offrant des performances supérieures : thermique, acoustique, luminosité naturelle, économie de charges, qualité de l'air intérieur, fonctionnalité, sécurité, respect de l'environnement.
- **BEE/BEE+ (Bâtiment Energie Environnement)** ayant pour ambition de généraliser les bâtiments à faible empreinte écologique et forte qualité d'usage.
- **Bâtiment Biosourcé** qui comprend une part importante de matériaux obtenus à partir de biomasse végétale ou animale : bois, chanvre, paille, laine de mouton, plumes...
- **Biodiversity** particulièrement indiqué pour les bâtiments faisant une place importante à la nature au sol ou sur le bâtiment.

	Périmètre	2022	Objectif 2023	Réalisé 2023	Objectif 2024
Part des nouvelles opérations ciblant un label/certification environnementale minimale	Les Nouveaux Constructeurs et Marignan	36%	30%	23%	30%

Changement climatique et biodiversité

La pression sur les ressources et sur la biodiversité de la part de la Société, aggravant les facteurs opérationnels liés au dérèglement climatique pourrait être amené à devenir des risques significatifs dans le futur.

Contribution à l'atténuation du changement climatique

Amélioration progressive de la performance énergétique des bâtiments

Politiques en matière de biodiversité

Préservation de la biodiversité des sites de construction (sols, plantations arbustives).

Approvisionnement en bois tracé d'origine française, élimination des bois exotiques des offres

Changement climatique

Dans le secteur du bâtiment, les enjeux de mitigation et d'adaptation au dérèglement climatique se déclinent sur trois niveaux :

- Émissions directes d'équivalent CO2 du bâtiment liées aux consommations d'énergie pendant la phase d'usage (gaz, fioul, etc.) – Scope 1 ;
- Émissions indirectes d'équivalent CO2 liées à la consommation d'électricité, de chaleur ou de froid via les réseaux urbains – Scope 2.
- Émissions indirectes d'équivalent CO2 liées à la fabrication des matériaux et équipements mis en œuvre dans les constructions ou rénovations – Scope 3.

La Société contribue à son échelle à la lutte contre le dérèglement climatique en agissant sur le premier niveau, via l'amélioration progressive de la performance énergétique des bâtiments qu'elle construit.

Enjeu climatique	Politique de la société
Émissions directes du bâtiment liées aux consommations d'énergie pendant la phase d'usage	Le principal facteur de réduction est l'amélioration de l'isolation permettant une moindre consommation énergétique. L'ensemble des certifications énergétiques et environnementales listées plus, dont l'une au moins est toujours respectée sur chaque programme de la Société, permettent de réduire l'émission de CO2 et autres gaz à effet de serre.

Concernant les émissions liées à la fabrication des matériaux et équipements, la Société, au vu des projets auxquels elle participe et des attentes de ses clients, a principalement recours à des méthodes de construction traditionnelles. Ainsi, l'usage du béton est généralisé et l'utilisation du bois très limitée.

Biodiversité

En général, les programmes immobiliers bénéficient d'une gestion différenciée des espaces verts visant plusieurs objectifs :

- la préservation, voir l'augmentation de la biodiversité du site ;
- la gestion des ressources naturelles par la valorisation des déchets verts ;
- la non pollution des sols en limitant l'usage de produits phytosanitaires.

Ainsi, la préservation ou l'augmentation de la biodiversité est intégrée dans certains des programmes immobiliers pour les futurs résidents et riverains, comme par exemple des cœurs d'îlots végétalisés et des jardins plantés d'arbres fruitiers d'ornements, dont certains sont mellifères, c'est-à-dire qui attirent les insectes pollinisateurs renforçant ainsi la biodiversité du territoire.

Une attention particulière est également donnée aux plantations arbustives en limite de lots, qui sont organisées en strates favorisant la création de niches et la continuité des corridors écologiques : un niveau avec des arbustes hauts (petits arbres), un niveau avec des arbustes, et un dernier avec des arbustes bas (couvre-sol). Lorsqu'il est fait appel à un paysagiste, le choix des essences arbustives ou arborées respectent les critères non allergènes et non allergisants, mais également des critères géographiques (respect de la flore régionale et provenance de pépinières françaises, et idéalement proches de la région du site en construction.

Afin de participer à une démarche plus globale de conservation de la biodiversité, la Société a éliminé les bois exotiques de ses offres et ne travaillent qu'avec des fournisseurs de parquets et d'escaliers utilisant du bois certifié aux normes PEFC, essentiellement du hêtre issu des forêts européennes.

Changement climatique et biodiversité

Changement climatique et biodiversité étant *de facto* deux concepts interdépendants, ils sont pris en compte de concert sur de plus en plus de projets, notamment concernant la végétation urbaine.

Avec les effets des changements climatiques sur les précipitations, la végétation urbaine joue en effet un rôle dans la régulation des eaux pluviales et la régulation thermique des bâtiments ; cet état de fait pousse davantage les collectivités à promouvoir et favoriser le développement de la végétalisation des bâtiments. Ainsi, sur certains de ses projets immobiliers, la Société peut être amenée à réaliser des toitures et terrasses végétalisées qui captent la pluie qui tombe sur leurs surfaces, la pluie captée étant fonction de la durée et de l'intensité de l'épisode pluvieux. Lorsque la surface du terrain d'un futur programme immobilier d'habitation le permet, la gestion des eaux pluviales peut s'opérer via un système de récupération des eaux par noues paysagères reliées à un bassin d'orage à l'air libre. Ce type de procédé s'inscrit pleinement dans une démarche de développement durable.

14.4 Tableau récapitulatif des politiques d'atténuation

		Risques significatifs	Indicateurs	Politique d'atténuation du risque	
RISQUES SOCIAUX	ETRANGER	 Sécurité et santé des collaborateurs	Taux de fréquence d'accidentologie (ZAPF)	Emploi d'un référent sécurité à plein temps, en charge du contrôle régulier, de la prévention par la formation, de la remontée de l'information et de l'amélioration continue des politiques de sécurité.	
	FRANCE	 Attractivité et rétention des salariés	Taux d'échec des périodes d'essai non validées (LNC et Marignan consolidés)	Priorité à la promotion interne, responsabilisation, définition et partage des objectifs, rémunération variable, respect des bonnes pratiques en matière d'égalité femmes/hommes, plan d'intéressement, épargne salariale, attribution gratuite d'actions	
			Index d'égalité professionnelle femme-homme (LNC d'une part, Marignan d'autre part)		
		 Adaptation des compétences collaborateurs aux changements sociétaux et économiques	Nombre d'heures de formation en moyenne par salarié formé (LNC et Marignan consolidés)		Politique de formation interne volontariste, s'appuyant sur des journées d'intégration des nouveaux collaborateurs, un intranet consolidant l'ensemble des outils et méthodes de travail du groupe, des séminaires réguliers (pluriannuels) par métier, des formations ciblées, par métier et des systèmes de tutorat et parrainage.
			Taux d'investissement formation / masse salariale brute (LNC et Marignan consolidés)		

		Risques majeurs	Indicateurs	Politique d'atténuation du risque
RISQUES ENVIRONNEMENTAUX	FRANCE	 Performance environnementale des bâtiments	Nombre d'opérations de promotion nécessitant des travaux de dépollution préalablement à la construction (LNC et Marignan consolidés)	Dépollution des terrains et des bâtis à détruire ou à rénover préalablement à la construction.
			Part des opérations intégrant un programme de dépollution des sols et terrains (LNC et Marignan consolidés)	Préservation de la biodiversité des sites de construction (sols, plantations arbustives).
			Part des nouvelles opérations ciblant un label/certification environnementale minimale (LNC et Marignan consolidés)	Augmentation de la performance énergétique d'une part des bâtiments, au-delà des niveaux réglementaires.

Reporting de la Taxonomie au 31 décembre 2023

1. Éléments introductifs

Conformément aux directives européennes, le Groupe Bassac publie dans son document de référence son reporting « **taxonomie** » qui permet d'appréhender la part de ses activités alignées et éligibles à la taxonomie, selon trois indicateurs financiers : le chiffre d'affaires, les Opex (coûts opérationnels) et les Capex (volume d'investissement).

Issu du plan d'action pour la finance durable lancé en 2018 par la Commission européenne, le Règlement européen 2020/852 établit un cadre général, visant à favoriser les investissements « durables » en Union Européenne.

Appelée « **taxonomie européenne** », cette réglementation vise à promouvoir l'investissement durable en fixant une définition homogène et objective des activités considérées comme « durables » par l'UE. Le Règlement

Délégué 2021/2139 en détaille les critères techniques et le Règlement Délégué 2021/2178 précise des modalités de reporting attendues. Pour finir, le Règlement 2023/2486 développe les conditions d'éligibilité et d'alignement des 4 derniers objectifs environnementaux.

Une activité économique est éligible à la taxonomie verte si elle est classifiée dans la Taxonomie européenne. Une activité qui est éligible peut ensuite être alignée à la taxonomie si elle contribue à un ou plusieurs des six objectifs environnementaux.

Le reporting de l'année fiscale 2023 étudie l'éligibilité de l'activité de BASSAC pour les six objectifs environnementaux (atténuation, adaptation, eau, pollution, économie circulaire et biodiversité). L'alignement est lui étudié pour les deux premiers objectifs seulement (atténuation et adaptation).

Les 6 objectifs environnementaux de la taxonomie européenne

1 Atténuation
du changement climatique



3 Utilisation durable et protection
des ressources aquatiques et marines



5 Prévention et contrôle
de la pollution



2 Adaptation
au changement climatique



4 Transition
vers une économie circulaire



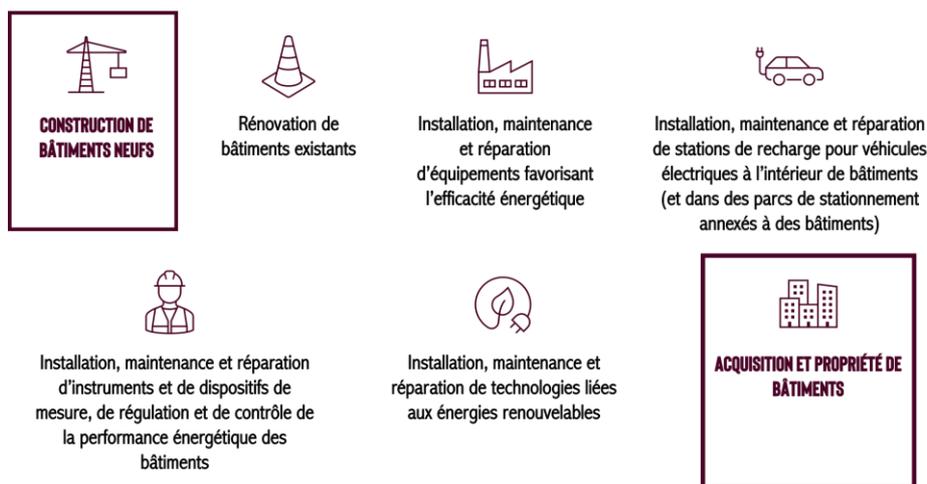
6 Protection et restauration
de la biodiversité et des écosystèmes



Source image : Banque de France

Comme mentionné ci-dessus, une activité est qualifiée éligible à un objectif de la taxonomie si elle fait partie de la liste d'une centaine d'activités établie par la Commission Européenne.

Pour les objectifs d'atténuation du changement climatique et d'adaptation au changement climatique, le secteur immobilier est concerné par sept activités (secteurs 7.1 à 7.7 du Règlement 2021/21139). **L'activité de la Société Bassac relève de deux des sept activités définies par la taxonomie** : l'activité de **construction de bâtiment neuf** (*promotion immobilière de bâtiments résidentiels et non résidentiels*), et l'activité **d'acquisition et propriété de bâtiments** (*foncière de commerce*). (Voir ci-dessous)



Pour l'objectif de transition vers une économie circulaire, le secteur immobilier est concerné par cinq activités (secteurs 3.1 à 3.5 du Règlement 2023/2486). **L'activité de la Société Bassac relève d'une seule de ces cinq activités** : l'activité de **construction de bâtiment neuf** (*promotion immobilière de bâtiments résidentiels et non résidentiels*). (Voir ci-dessous)



Le détail des activités de la société Bassac est précisé au sein du Rapport Financier Annuel (RFA) du groupe.

2. Note méthodologique

Périmètre

Le périmètre du reporting taxonomie est identique au périmètre du reporting extra-financier. Le périmètre du reporting taxonomie englobe les filiales LNC, Marignan, Maisons Baijot, Concept Bau, ZAPF, Mainstreet et Premier España. A noter que la filiale Maison Baijot, acquise en 2022 était exclue du reporting 2022, et son chiffre d'affaires - éligible à la taxonomie - était donc considéré comme non aligné.

Indicateurs financiers

Les trois indicateurs financiers au titre du reporting taxonomie portent sur :

- Le chiffre d'affaires
- Les dépenses d'investissement (Capex)
- Les dépenses d'exploitation (Opex)

Chiffre d'affaires : le chiffre d'affaires est comptabilisé comme suit :

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

Pour la foncière de commerces, qui développe et gère des actifs de commerce principalement en pied d'immeuble, le chiffre d'affaires est constitué des loyers perçus.

Le périmètre et les méthodes de consolidation sont détaillés dans le Rapport Financier Annuel (RFA) de la Société BASSAC.

Le montant absolu des taux d'alignement et de conformité sont calculés à partir du chiffre d'affaires opérationnel, mais les pourcentages d'alignement sont calculés à partir du chiffre d'affaires consolidé.

Dépenses d'investissement (CapEx)

Les dépenses d'investissement éligibles identifiées pour le groupe Bassac peuvent l'être à deux titres :

- Lorsqu'elles sont liées à des actifs ou processus associés à des activités économiques (éligibles)
- Lorsqu'elles sont liées à l'achat de la production d'activités économiques (éligibles) sur la Taxonomie et à des mesures individuelles

Les dépenses d'investissement alignées à la taxonomie peuvent l'être à trois titres :

- Dépenses d'investissement liées à des activités alignées

- Dépenses d'investissement liées à des plans CapEx, c'est-à-dire faisant partie d'un plan pour étendre une activité alignée ou rendre une activité alignée
- Dépenses d'investissement individuellement alignées relatifs à l'achat de productions issues d'activités alignées ou de mesures individuelles, permettant d'améliorer par exemple l'efficacité énergétique des bâtiments.

Dépenses d'exploitation (Opex)

Toutes les natures d'Opex ne sont pas retenues par la taxonomie. Seules le sont les coûts directs non capitalisables (ce qui englobe les frais de recherche et développement, les coûts de rénovation des bâtiments, les frais de maintenance et réparation, les loyers présentés au compte de résultat et toute autre dépense liée à l'entretien quotidien des actifs).

Collecte de données

Le calcul d'éligibilité a été effectué au niveau groupe.

En ce qui concerne le calcul d'alignement, la collecte de données a été effectuée filiale par filiale, et opération par opération. Les filiales du groupe dont le chiffre d'affaires est éligible ont identifié toutes les opérations immobilières contribuant à leur chiffre d'affaires 2023. Un même référentiel rassemblant les critères techniques détaillés par les règlements européens leur a été transmis, et chaque filiale a complété ce référentiel en interne, en mobilisant les équipes opérationnelles. Les données ont ensuite été consolidées au niveau du groupe.

Cette organisation par filiale permet d'éviter les doubles comptages.

Principe de prudence

Pour chacun des critères techniques détaillés par le règlement taxonomie, et pour chaque opération contribuant au chiffre d'affaires, trois réponses sont possibles : oui / non / NA (critère non applicable pour cette opération).

Lorsque le critère était non applicable pour une opération, la réponse a été comptabilisée comme un « oui ». L'absence de réponse est comptabilisée comme un « non ». Ce choix réduit considérablement le nombre d'opérations qui peuvent être alignées à la taxonomie.

La mise en place dans les années à venir d'un processus de collecte de données au moment de la signature des contrats (et non en aval) devrait permettre d'augmenter le nombre de réponses. En 2023, la collecte a été de meilleure qualité (moins d'« absences de réponses »), ce qui a comme conséquence une augmentation des taux mesurés.

3. Mesure de l'éligibilité et de l'alignement du chiffre d'affaires

3.1. ELIGIBILITE

Introduction

L'activité économique « Construction de bâtiments neufs » est éligible aux trois objectifs environnementaux « Atténuation », « Adaptation » et « Economie circulaire ». L'activité économique « Acquisition et propriété de bâtiments » est éligible aux deux objectifs environnementaux « Atténuation » et « Adaptation ». Aucune des deux activités économiques « construction de bâtiments neufs » et « acquisition et propriété de bâtiments » n'est éligible aux trois autres objectifs environnementaux (utilisation durable et protection des ressources aquatiques et marines, prévention et contrôle de la pollution, protection des écosystèmes et de la biodiversité).

Éligibilitéà l'atténuation du changement climatique	...à l'adaptation au changement climatique	... à la transition vers une économie circulaire
Construction de bâtiments neufs			
<i>Promotion immobilière de bâtiments résidentiels et non résidentiels</i>	Oui	Oui	Oui
Acquisition et propriété de bâtiments			
<i>Foncière de commerce</i>	Oui	Oui	Non

Calcul de l'éligibilité

Le CA consolidé 2023 s'élève à 1 297 m€. Il provient de sept filiales.

91,5 % du chiffre d'affaires du groupe Bassac (équivalant à 1187 m€) est éligible à l'objectif d'atténuation du changement climatique.

91,5 % du chiffre d'affaires du groupe Bassac (équivalant à 1187 m€) est éligible à l'objectif d'adaptation au changement climatique.

91,3 % du chiffre d'affaires du groupe Bassac (équivalant à 1185 m€) est éligible à l'objectif de transition vers une économie circulaire.

0% du chiffre d'affaires du groupe Bassac est éligible aux trois objectifs restants.

Une activité économique est considérée éligible si elle est éligible à l'un des six objectifs environnementaux. Compte tenu de l'activité du groupe et la nature des revenus, l'objectif le plus pertinent est l'objectif « Atténuation ». On considère donc que 91,5% du chiffre d'affaires du groupe Bassac (équivalent à 1187 m€) est éligible à la taxonomie.

Voir le tableau ci-dessous pour le détail.

	Activité économique	Éligibilité Atténuation	Éligibilité Adaptation	Éligibilité Économie circulaire	Éligibilité Eau	Éligibilité Pollution	Éligibilité Biodiversité	CA 2023 (m€)	% CA conso
Les Nouveaux Constructeurs (France)	Construction de bâtiments neufs	Oui	Oui	Oui	Non	Non	Non	621 m€	47,9 %
Marignan (France)	Construction de bâtiments neufs	Oui	Oui	Oui	Non	Non	Non	334 m€	25,8 %
Premier España (Espagne)	Construction de bâtiments neufs	Oui	Oui	Oui	Non	Non	Non	130 m€	10,0 %
Concept Bau (France)	Construction de bâtiments neufs	Oui	Oui	Oui	Non	Non	Non	32 m€	2,5 %
Maisons Baijot (France)	Construction de bâtiments neufs	Oui	Oui	Oui	Non	Non	Non	68 m€	5,2 %
ZAPF (France)	Garages	Non	Non	Non	Non	Non	Non	110 m€	8,5 %
Mainstreet (France)	Acquisition et propriété de bâtiments	Oui	Oui	Non	Non	Non	Non	2 m€	0,2 %
								1297 m€	100%

3.2. ALIGNEMENT

Introduction

Une opération est alignée à la taxonomie si et seulement si elle remplit 3 groupes de critères :

- **Contribution substantielle** à l'atténuation du changement climatique ou à l'adaptation au changement climatique ou à la transition vers une économie circulaire
- **Absence de préjudice environnemental** aux 5 autres objectifs (atténuation, adaptation, eau, pollution, biodiversité et économie circulaire)
- Respect des **garanties sociales minimales**

Objectif environnemental

Pour le reporting 2023, seul le calcul d'alignement aux deux objectifs environnementaux « Atténuation » et « Adaptation » sont requis. Le calcul d'alignement pour l'objectif environnemental « économie circulaire » ne sera requis qu'à partir de l'exercice 2024.

Les deux activités économiques « Construction de bâtiments neufs » et « Acquisition et propriété de bâtiments » (qui composent le CA de Bassac) sont éligibles aux deux objectifs environnementaux « atténuation » et « adaptation ». Cependant, le groupe Bassac ne dispose pas aujourd'hui de politique d'adaptation au changement climatique conforme aux exigences de l'objectif Adaptation. Le taux d'alignement à l'objectif d'adaptation est donc automatiquement nul.

L'activité « Construction de bâtiments neufs » est éligible à l'objectif de transition vers une économie circulaire, mais le reporting de l'alignement sur cet objectif n'est pas requis pour l'exercice 2023. Il deviendra obligatoire pour le reporting sur l'exercice 2024.

Le reporting taxonomie ci-après détaille donc uniquement le calcul de l'alignement à l'objectif d'atténuation.

Respect des garanties sociales minimales

Le respect des garanties sociales minimales concerne quatre thématiques : droit de l'homme, corruption, lutte contre l'évasion fiscale et concurrence déloyale. Quatre textes de référence sont cités par la taxonomie dans le Règlement (UE) 2020/852, sur lesquels le groupe Bassac est aligné.

- les lignes directrices de l'OCDE pour les entreprises multinationales ;
- les principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ;
- les 11 instruments fondamentaux de l'Organisation internationale du travail ;
- la Charte internationale des droits de l'homme.

En 2023, le groupe Bassac n'a fait l'objet d'aucune condamnation sur une des quatre thématiques (droit de l'homme, lutte contre l'évasion fiscale, corruption et concurrence déloyale) concernés par la taxonomie.

Par ailleurs, ces quatre thématiques sont adressées dans les documents suivants : le Code d'éthique et de bonne conduite (voir les articles relatifs à la concurrence page 8 et ceux relatifs à la corruption page 10), la procédure Lanceur d'alerte (relative à l'évasion fiscale), le Code de conduite des fournisseurs de Marignan (dont l'article 1 impose l'intégrité des relations d'affaires). En plus de ces procédures, le groupe s'appuie sur les dispositifs mis en place dans le cadre de la loi relative au devoir de vigilance et la loi Sapin 2.

Concernant les droits de l'homme, depuis 2012, le groupe Bassac n'exerce ses activités que dans des pays de l'Union Européenne. A ce titre, le groupe s'estime peu concerné par les risques d'atteinte aux droits de l'homme tels l'esclavagisme, le travail des enfants, l'interdiction de joindre un syndicat, etc. Le code de conduite des fournisseurs de la filiale Marignan concerne par ailleurs de respect des droits de l'homme et des conditions de travail.

Alignement aux objectifs « Atténuation » et « Adaptation »

Pour l'exercice 2023, **0% du chiffre d'affaires du groupe Bassac contribue à l'objectif d'atténuation**. En effet, dans la mesure où le groupe Bassac ne possède pas de politique d'adaptation au changement climatique, l'ensemble du chiffre d'affaires du groupe est considéré comme portant préjudice environnemental à l'objectif « Adaptation »¹. Or, si une opération contribue substantiellement à un objectif environnemental mais porte préjudice à un autre objectif, elle est considérée non alignée. Le caractère cumulatif du calcul rend donc le taux d'alignement du groupe automatiquement nul. Pour plus de granularité dans l'analyse, voir la section ci-dessous « analyse des taux de conformité par objectif environnemental ».

¹ Le groupe Bassac ne possède pas de politique d'adaptation au changement climatique qui évalue la vulnérabilité de l'activité à l'ensemble des aléas climatique liés à la température, au vent, à l'eau et aux masses solides - tels que, à titre d'exemple, le dégel du pergélisol (aléa climatique lié à la température), la modification des régimes de vent (aléa climatique lié au vent), l'acidification des océans (aléa climatique lié à l'eau) ou l'érosion du littoral (aléa climatique lié aux masses solides). Le groupe Bassac n'a pas non plus mis en place de solutions d'adaptation pour chaque aléa climatique identifié, sur la base de projections sur 10 à 30 ans. Par conséquent, selon le règlement Taxonomie, l'activité du groupe Bassac porte un préjudice environnemental à l'objectif « Adaptation » et est donc considérée comme non alignée, malgré, pour certaines opérations, le respect d'autres critères de DNSH.

Par ailleurs, 0% du chiffre d'affaires contribue à l'objectif d'adaptation au changement climatique (voir la section « objectif environnemental » ci-dessus).

Par conséquent, 0% du chiffre d'affaires du groupe est aligné à la taxonomie. Ce taux d'alignement est identique au taux mesuré lors de l'exercice 2022.

Le tableau réglementaire ci-dessous, mis à disposition dans l'annexe de l'acte délégué 2023/2486, présente l'alignement et l'éligibilité du chiffre d'affaires du groupe Bassac.

Exercice N	Année		Critères de contribution substantielle							Critère d'absence de préjudice important (critères DNSH)							Part du chiffre d'affaires alignée sur la taxonomie (A.1.) ou éligible à la taxonomie (A.2.), année N-1	Catégorie activité habitante	Catégorie activité transitoire
			Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique	Eau	Pollution	Economie circulaire	Biodiversité	Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique	Eau	Pollution	Economie circulaire	Biodiversité					
Activités économiques	Code	Chiffre d'affaires	Part du chiffre d'affaires année N	Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique	Eau	Pollution	Economie circulaire	Biodiversité	Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique	Eau	Pollution	Economie circulaire	Biodiversité				
texte		m€	%	OUI/NO N/NEL	OUI/NO N/NEL	OUI/NO N/NEL	OUI/NO N/NEL	OUI/NO N/NEL	OUI/NO N/NEL	OUI/NO N	OUI/NO N	OUI/NO N	OUI/NO N	OUI/NO N	OUI/NO N	%	H	T	
A. ACTIVITES ELIGIBLES A LA TAXONOMIE																			
A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie)																			
Construction de bâtiment neuf	CCM 7.1 & CCA 7.1 & CE 7.2	0	0%	NON	NON	N/EL	N/EL	NON	N/EL	NON	NON	NON	NON	NON	NON	0%		T	
Propriété et acquisition de bâtiments	CCM 7.7	0	0%	NON	NON	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	NON	NON	NON	NON	NON	NON	0%		T	
Chiffre d'affaires des activités durables sur le plan environnemental (alignées à la taxonomie (A1))		0	0%	0%	0%			0%		NON	NON	NON	NON	NON	NON	0%		T	
Dont habitantes		0	0%	0%	0%			0%		NON	NON	NON	NON	NON	NON	0%	H		
Dont transitoires		0	0%	0%	0%			0%		NON	NON	NON	NON	NON	NON	0%		T	
A.2. Activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées à la taxonomie)																			
				EL/N/EL	EL/N/EL	EL/N/EL	EL/N/EL	EL/N/EL	EL/N/EL										
Construction de bâtiment neuf	CCM 7.1 & CCA 7.1 & CE 7.2	1185	91,3%	EL	EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL							91,3%			
Propriété et acquisition de bâtiments	CCM 7.7	2	0,2%	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL							0,2%			
Chiffre d'affaire des activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées à la taxonomie) (A2)		1187	91,5%																
Chiffre d'affaire des activités éligibles à la taxonomie (A = A1 + A2)		1187	91,5%																
ACTIVITES NON ELIGIBLES A LA TAXONOMIE																			
Chiffre d'affaire des activités non éligibles à la taxonomie (B)		110	8,5%																
TOTAL A+B (100%)		1297	100%																

Le tableau ci-dessous résume la part du chiffre d'affaires alignée et éligible par objectif, comme requis dans le règlement 2023/2486.

Part du chiffre d'affaires/chiffre d'affaires total		
Objectif environnemental ²	Alignée sur la taxonomie par objectif	Éligible sur la taxonomie par objectif
CCM	0%	91,5%
CCA	0%	91,5%
WTR	N.a.	0%
CE	N.a.	91,3%
PPC	N.a.	0%
BIO	N.a.	0%

Analyse des taux de conformité du chiffre d'affaires par objectif environnemental

Pour qu'une opération soit alignée avec l'objectif d'atténuation, elle doit contribuer à l'objectif d'atténuation et ne pas porter préjudice aux cinq autres objectifs. Aucune opération ne remplit ces six conditions (et aucune opération n'est donc alignée à la taxonomie), mais certaines en remplissent une, deux ou trois.

L'objectif de cette analyse est d'avoir une lecture plus granulaire du calcul d'alignement en mesurant la part du chiffre d'affaires qui est conforme par critère (et non pas aligné à l'ensemble des critères). Dans la suite de ce document, le « taux de conformité à un objectif » est donc le respect de l'ensemble des critères techniques liés à un objectif. **Le taux de conformité diffère du taux d'alignement**, car l'alignement nécessite la conformité sur l'ensemble des 6 critères environnementaux.

Le tableau ci-dessous présente donc les taux de conformité du chiffre d'affaires de Bassac pour chacun des 6 objectifs environnementaux. Le détail par filiale est présenté dans la section 6 du présent rapport.

Lire par exemple « 46 % du CA de Marignan est conforme à l'objectif de préservation des ressources hydrologiques et marines », ou « 100% du chiffre d'affaires de Premier España est conforme à l'objectif d'atténuation du changement climatique ».

Avec cette granularité d'analyse, on retrouve des taux de conformité plus conformes aux moyennes du secteur, avec, notamment, 17% du chiffre d'affaires du groupe conforme à l'objectif d'atténuation, 14% du chiffre d'affaires du groupe conforme à l'objectif de préservation des ressources hydrologiques et marines, 11% du chiffre d'affaires conforme à l'objectif de transition vers une économie circulaire, et 18% du chiffre d'affaires conforme aux objectif de prévention et contrôle de la pollution, et préservation de la biodiversité. L'augmentation des taux de conformité par critère depuis l'exercice 2022 est principalement corrélé à une meilleure qualité de la collecte de données.

² Les codes de cette colonne les abréviations des objectifs environnementaux tels que standardisés à l'échelle européenne, à savoir :

- CCM pour Atténuation du changement climatique
- CCA pour Adaptation au changement climatique
- WTR pour Ressources aquatiques et marines
- CE pour Économie circulaire
- PPC pour Prévention et réduction de la pollution
- BIO pour Biodiversité et écosystèmes

Taux de conformité 2023	LNC	Marignan	Premier España	Concept Bau	Maisons Bajot	ZAPF	Mainstreet	Groupe Bassac
Atténuation	0 %	5 %	100 %	0 %	100 %	N.a	0 %	17%
<i>Taux de conformité 2022</i>	0 %	0 %	0 %	0%	<i>Na</i>	<i>Na</i>	0 %	0 %
Adaptation	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	N.a	0 %	0%
<i>Taux de conformité 2022</i>	0 %	0 %	0 %	0%	<i>Na</i>	<i>Na</i>	0%	0 %
Eau	0 %	46 %	0 %	100 %	0 %	N.a	N.a	14%
<i>Taux de conformité 2022</i>	0 %	8 %	0 %	100 %	<i>Na</i>	<i>Na</i>	<i>Na</i>	11 %
Economie circulaire	0 %	11 %	83 %	0 %	0 %	N.a	N.a	11%
<i>Taux de conformité 2022</i>	0 %	3 %	0 %	0 %	<i>Na</i>	<i>Na</i>	<i>Na</i>	1 %
Pollution	11 %	4 %	100 %	50 %	0 %	N.a	N.a	18%
<i>Taux de conformité 2022</i>	5 %	4 %	0 %	81 %	<i>Na</i>	<i>Na</i>	<i>Na</i>	9 %
Biodiversité	0 %	4 %	100 %	0 %	100 %	N.a	N.a	18%
<i>Taux de conformité 2022</i>	0 %	3 %	0 %	0 %	<i>Na</i>	<i>Na</i>	<i>Na</i>	1 %

4. Mesure de l'alignement et de l'éligibilité des CapEx

4.1. ELIGIBILITE

Introduction

Les dépenses d'investissement du groupe en 2023 s'élèvent à **6 742 k€**. Elles sont réparties en sept filiales.

13 % des dépenses d'investissement du groupe Bassac (équivalent à **882 k€**) sont liées à l'activité de construction de bâtiments neufs, et sont donc éligibles à l'objectif d'atténuation du changement climatique, à l'objectif d'adaptation au changement climatique et à l'objectif de transition vers une économie circulaire.

87 % des dépenses d'investissement du groupe Bassac (équivalent à **5 860 k€**) ne sont pas éligibles à la taxonomie.

On considère donc que 13 % des dépenses d'investissement du groupe Bassac (équivalent à 882 k€) sont éligibles à la taxonomie. Voir détail ci-dessous.

	Activité économique	Éligibilité Atténuation	Éligibilité Adaptation	Éligibilité Économie circulaire	Éligibilité Eau	Éligibilité Pollution	Éligibilité Biodiversité	CapEx 2023 (k€)	% CapEx
Les Nouveaux Constructeurs (France)	Construction de bâtiments neufs	Oui	Oui	Oui	Non	Non	Non	222 k€	3%
Marignan (France)	Construction de bâtiments neufs	Oui	Oui	Oui	Non	Non	Non	268 k€	4%
Premier España (Espagne)	Construction de bâtiments neufs	Oui	Oui	Oui	Non	Non	Non	19 k€	0%
Concept Bau (France)	Construction de bâtiments neufs	Oui	Oui	Oui	Non	Non	Non	5 k€	0%
Maisons Baijot (France)	Construction de bâtiments neufs	Oui	Oui	Oui	Non	Non	Non	368 k€	5%
ZAPF (France)	Garages	Non	Non	Non	Non	Non	Non	5 860 k€	87%
Mainstreet (France)	Acquisition et propriété de bâtiments	Oui	Oui	Non	Non	Non	Non	0	0%
								6 742 k€	100%

Le tableau ci-dessous résume la part des CapEx alignés et éligibles par objectif, comme requis dans le règlement 2023/2486.

Part des CapEx / Total des CapEx		
Objectif environnemental ³	Alignée sur la taxonomie par objectif	Éligible sur la taxonomie par objectif
CCM	0%	13%
CCA	0%	13%
WTR	N.a.	N.a.
CE	0 %	13%
PPC	N.a.	N.a.
BIO	N.a.	N.a.

³ Les codes de cette colonne les abréviations des objectifs environnementaux tels que standardisés à l'échelle européenne, à savoir :

- CCM pour Atténuation du changement climatique
- CCA pour Adaptation au changement climatique
- WTR pour Ressources aquatiques et marines
- CE pour Économie circulaire
- PPC pour Prévention et réduction de la pollution
- BIO pour Biodiversité et écosystèmes

5. Mesure de l'alignement et de l'éligibilité des OpEx

5.1. EXEMPTION DE MATERIALITE

Les dépenses d'exploitation du Groupe bénéficient de l'exemption de matérialité.

Comme précisé au sein de la Note méthodologique (section 2 du présent rapport), toutes les natures d'Opex ne sont pas retenues par la taxonomie⁴. Les « Opex taxonomie » pour 2023 s'élèvent à **17,3m€** (voir détail ci-dessous). Ce montant représente **1,4 %** du montant total des charges opérationnelles (soit 1198 m€ en 2023, englobant le coût des ventes, les charges de personnel, les charges et produits opérationnels courants et non courants, les impôts et taxes et les dotations aux amortissements). Les « Opex taxonomie » n'ont donc pas d'importance significative.

Opex Bassac 2023 (en k€)	LNC	Marignan	Premier España	Concept Bau	Maisons Baijot	ZAPF	Mainstreet	TOTAL
Locations et charges locatives (retraité en IFRS)	-3 502	-2 236	-178	-259	0	-2 181	0	-8 356
Locations et charges locatives (non retraité IFRS)	-1 738	-1 726	-67	-14	-359	-1 701	-121	-5 726
Entretien et réparation	-547	-787	-31	-5	-117	-1 746	0	-3 233
Refacturation de loyers sous location	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	-5 787	-4 749	-276	-278	-476	-5 628	-121	-17 315

⁴ Ne sont comptabilisés au sein de « OpEx taxonomie » que les coûts directs non capitalisables (ce qui englobe les frais de recherche et développement, les coûts de rénovation des bâtiments, les frais de maintenance et réparation, les loyers présentés au compte de résultat et toute autre dépense liée à l'entretien quotidien des actifs).

5.2. ELIGIBILITE ET ALIGNEMENT

Les tableaux réglementaire ci-dessous, mis à disposition dans l'annexe de l'acte délégué 2023/2486, présentent l'alignement et l'éligibilité des OpEx du groupe Bassac. Au regard de l'exemption de matérialité, tous les taux sont nuls.

Exercice N	Année			Critères de contribution substantielle						Critère d'absence de préjudice important (critères DNSH)						Part des OpEx alignée sur la taxonomie (A.1.) ou éligible à la taxonomie (A.2.), année N-1	Catégorie activité habitante	Catégorie activité transitoire
	Code	OpEx	Part des OpEx année N	Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique	Eau	Pollution	Economie circulaire	Biodiversité	Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique	Eau	Pollution	Economie circulaire	Biodiversité			
t+C7:U15exte		m€	%	OUI/N ON/N EL	OUI/N ON/N EL	OUI/N ON/N EL	OUI/N ON/N EL	OUI/N ON/N EL	OUI/N ON/N EL	OUI/N ON ON	OUI/N ON ON	OUI/N ON ON	OUI/N ON ON	OUI/N ON ON	OUI/N ON ON	%	H	T
A ACTIVITES ELIGIBLES A LA TAXONOMIE																		
A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie)																		
Construction de bâtiment neuf	CCM7.1 & CE7.2	0	0%	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	0%		T
Propriété et acquisition de bâtiments	CCM7.7	0	0%	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	0%		T
OpEx des activités durables sur le plan environnemental (alignées à la taxonomie (A1))		0	0%	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	0%		T
Dont habitantes		0	0%	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	0%	H	
Dont transitoires		0	0%	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	0%		T
A.2. Activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées à la taxonomie)																		
				EL/NE L	EL/NE L	EL/NE L	EL/NE L	EL/NE L	EL/NE L									
Construction de bâtiment neuf	CCM7.1 & CE7.2	0	0,0%	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL							0,0%		
Propriété et acquisition de bâtiments	CCM7.7	0	0%	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL							0,0%		
OpEx des activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées à la taxonomie) (A2)		0	0,0%															
OpEx des activités éligibles à la taxonomie (A=A1 + A2)		0	0,0%															
ACTIVITES NON ELIGIBLES A LA TAXONOMIE																		
OpEx des activités non éligibles à la taxonomie (B)		0	0,0%															
TOTAL A+B (100%)		0	100%															

Part des OpEx / Total des OpEx		
Objectif environnemental ⁵	Alignée sur la taxonomie par objectif	Eligible sur la taxonomie par objectif
CCM	0%	0%
CCA	0%	0%
WTR	N.a.	N.a.
CE	0%	0%
PPC	N.a.	N.a.
BIO	N.a.	N.a.

6. Annexes

6.1. TAUX DE CONFORMITE PAR FILIALE

Introduction

Le taux de conformité a été défini dans la section 3 du présent rapport (« analyse des taux de conformité par filiale »). L'annexe ci-dessous détaille le calcul des taux de conformité par filiale.

A noter que les filiales Concept Bau, Premier España, Marignan et LNC ont une activité de Construction de bâtiments neufs, contrairement à la filiale Mainstreet qui est une foncière de commerce (activité économique acquisition et propriété de bâtiments).

⁵ Les codes de cette colonne les abréviations des objectifs environnementaux tels que standardisés à l'échelle européenne, à savoir :

- CCM pour Atténuation du changement climatique
- CCA pour Adaptation au changement climatique
- WTR pour Ressources aquatiques et marines
- CE pour Économie circulaire
- PPC pour Prévention et réduction de la pollution
- BIO pour Biodiversité et écosystèmes

Les Nouveaux Constructeurs

Pour l'exercice 2023, le chiffre d'affaires de LNC est de **621 m€** (soit **47,9%** du chiffre d'affaires consolidé au niveau groupe).

0% du chiffre d'affaires de LNC est aligné sur la taxonomie. Les taux de conformité par objectif environnemental sont également nuls, à l'exception du taux de conformité au critère de prévention et contrôle de la pollution et d'adaptation au changement climatique.

<i>Taux de conformité⁶ 2023 LNC</i>	Taux de CA conforme par critère (%)	CA conforme par critère (m€)
Atténuation	0 %	0 m€
<i>Taux de conformité 2022</i>	0 %	0 m€
Adaptation	0 %	0 m€
<i>Taux de conformité 2022</i>	0 %	0 m€
Eau	0 %	0 m€
<i>Taux de conformité 2022</i>	0 %	0 m€
Economie circulaire	0 %	0 m€
<i>Taux de conformité 2022</i>	0 %	0 m€
Pollution	11 %	69 m€
<i>Taux de conformité 2022</i>	5 %	30 m€
Biodiversité	0 %	0 m€
<i>Taux de conformité 2022</i>	0 %	0 m€

Pour comprendre le tableau ci-dessous, lire, par exemple « 11% du chiffre d'affaires de LNC ne porte pas de préjudice environnemental à l'objectif de prévention et contrôle de la pollution ».

⁶ Voir définition du taux de conformité à la section 3 du présent rapport.

Marignan

Pour l'exercice 2023, le chiffre d'affaires de Marignan s'élève à **334 m€** (soit **25,8%** du chiffre d'affaires consolidé au niveau groupe). L'activité économique sous-jacente est la construction de bâtiments neufs.

0% du chiffre d'affaires de Marignan est aligné sur la taxonomie. Mais sur les objectifs de préservation et protection des ressources

aquatiques et marines ou de transition vers une économie circulaire, la filiale atteint des taux de conformité de, respectivement, 46% et 11%. **L'augmentation de ces taux de conformité par rapport à l'exercice 2022 est notamment due à une meilleure collecte d'information** (l'absence de réponse étant considérée, dans une hypothèse de prudence, comme un « non », elle sanctionne le calcul d'alignement).

Taux de conformité ⁷ 2023 Marignan	Taux de CA conforme par critère (%)	CA conforme par critère (m€)
Atténuation	5 %	16 m€
<i>Taux de conformité 2022</i>	0 %	0 m€
Adaptation	0 %	0 m€
<i>Taux de conformité 2022</i>	0 %	0 m€
Eau	46 %	154 m€
<i>Taux de conformité 2022</i>	8 %	26 m€
Economie circulaire	11 %	37 m€
<i>Taux de conformité 2022</i>	3 %	11 m€
Pollution	4 %	12 m€
<i>Taux de conformité 2022</i>	4 %	14 m€
Biodiversité	4 %	134 m€
<i>Taux de conformité 2022</i>	3 %	104 m€

Lire, par exemple « 46% du chiffre d'affaires de Marignan ne porte pas de préjudice environnemental à l'objectif de préservation des ressources hydrologiques ou marines en 2023. En 2022, ce taux de conformité était de 8 %. »

⁷ Voir définition du taux de conformité à la section 3 du présent rapport.

Premier España

Pour l'exercice 2023, le chiffre d'affaires de Premier España s'élève à **130 m€** (soit 10% du chiffre d'affaires consolidé au niveau groupe).

0% du chiffre d'affaires de la filiale Premier España est aligné à la taxonomie. Mais le calcul par critère révèle des taux de conformité de 100% pour l'objectif d'atténuation du changement climatique, de la prévention de pollution ou de la

préservation de la biodiversité. Le taux de conformité pour la transition vers une économie circulaire s'élève lui à 83%. **L'augmentation de ces taux de conformité par rapport à l'exercice 2022 est notamment due à une meilleure collecte d'information** (l'absence de réponse étant considérée, dans une hypothèse de prudence, comme un « non », elle sanctionne le calcul d'alignement).

Taux de conformité ⁸ 2023 Premier España	Taux de CA conforme par critère (%)	CA conforme par critère (m€)
Atténuation	100 %	130 m€
<i>Taux de conformité 2022</i>	0 %	0 m€
Adaptation	0 %	0 m€
<i>Taux de conformité 2022</i>	0 %	0 m€
Eau	0 %	0 m€
<i>Taux de conformité 2022</i>	0 %	0 m€
Economie circulaire	83 %	108 m€
<i>Taux de conformité 2022</i>	0 %	0 m€
Pollution	100 %	130 m€
<i>Taux de conformité 2022</i>	0 %	0 m€
Biodiversité	100 %	130 m€
<i>Taux de conformité 2022</i>	0 %	0 m€

Lire, par exemple « 83% du chiffre d'affaires de Premier ne porte pas de préjudice environnemental à l'objectif de transition vers une économie circulaire en 2023. En 2022, ce taux de conformité était nul. »

⁸ Voir définition du taux de conformité à la section 3 du présent rapport.

Concept Bau

Pour l'exercice 2023, le chiffre d'affaires de Concept Bau s'élève à **32 m€** (soit **2,5%** du chiffre d'affaires consolidé au niveau groupe), et provient de **trois opérations**. L'activité économique de Concept Bau est la construction de bâtiments neufs.

0% du chiffre d'affaires de Concept Bau est aligné à la taxonomie. Le calcul du taux de

conformité par critère révèle cependant un fort taux d'alignement pour les critères d'utilisation durable des ressources hydrologiques et marines, et de contrôle et prévention de la pollution. Les trois opérations qui contribuent cette année au chiffre d'affaires de Concept Bau contribuaient déjà au chiffre d'affaires de Concept Bau en 2022. Le reporting est donc sensiblement identique.

Taux de conformité ⁹ 2023 Concept Bau	Taux de CA conforme par critère (%)	CA conforme par critère (m€)
Atténuation	0 %	0 m€
<i>Taux de conformité 2022</i>	<i>0 %</i>	<i>0 m€</i>
Adaptation	0 %	0 m€
<i>Taux de conformité 2022</i>	<i>0 %</i>	<i>0 m€</i>
Eau	100 %	32 m€
<i>Taux de conformité 2022</i>	<i>100 %</i>	<i>86 m€</i>
Economie circulaire	0 %	0 m€
<i>Taux de conformité 2022</i>	<i>0 %</i>	<i>0 m€</i>
Pollution	50 %	16 m€
<i>Taux de conformité 2022</i>	<i>81 %</i>	<i>70 m€</i>
Biodiversité	0 %	0 m€
<i>Taux de conformité 2022</i>	<i>0 %</i>	<i>0 m€</i>

Lire, par exemple « 50% du chiffre d'affaires de Concept Bau ne porte pas de préjudice environnemental à l'objectif de prévention et contrôle de la pollution en 2023. En 2022, ce taux s'élevait à 81% ».

⁹ Voir définition du taux de conformité à la section 3 du présent rapport.

Maisons Baijot

Pour l'exercice 2023, le chiffre d'affaires de Maison Baijot s'élève à **68 m€** (soit **5,2%** du chiffre d'affaires consolidé au niveau groupe). L'activité économique de Maisons Baijot est la construction de bâtiments neufs.

0% du chiffre d'affaires de Maisons Baijot est aligné à la taxonomie. Cependant, l'intégralité du chiffre d'affaires de Maisons Baijot est conforme au critère d'atténuation et au critère de préservation de la biodiversité.

<i>Taux de conformité¹⁰ 2023 Maisons Baijot</i>	Taux de CA conforme par critère (%)	CA conforme par critère (m€)
Atténuation	100 %	68 m€
<i>Taux de conformité 2022</i>	<i>N.a</i>	<i>N.a</i>
Adaptation	0 %	0 m€
<i>Taux de conformité 2022</i>	<i>N.a</i>	<i>N.a</i>
Eau	0 %	0 m€
<i>Taux de conformité 2022</i>	<i>N.a</i>	<i>N.a</i>
Economie circulaire	0 %	0 m€
<i>Taux de conformité 2022</i>	<i>N.a</i>	<i>N.a</i>
Pollution	0 %	0 m€
<i>Taux de conformité 2022</i>	<i>N.a</i>	<i>N.a</i>
Biodiversité	100 %	68 m€
<i>Taux de conformité 2022</i>	<i>N.a</i>	<i>N.a</i>

Lire, par exemple « 100% du chiffre d'affaires de Maisons Baijot ne porte pas de préjudice environnemental à l'objectif de préservation de la biodiversité en 2023 ».

¹⁰ Voir définition du taux de conformité à la section 3 du présent rapport.

Mainstreet

Pour l'exercice 2023, le chiffre d'affaires de Mainstreet est de **2 m€** (soit **0,2%** du chiffre d'affaires consolidé au niveau groupe).

0% du chiffre d'affaires de Mainstreet est aligné sur la taxonomie. Pour l'activité économique

d'acquisition et propriété de bâtiments, qui concerne cette filiale, il n'existe pas de critères techniques pour l'absence de préjudices (DNSH) pour les 4 derniers objectifs. Le calcul d'alignement est identique à l'exercice 2022 car les opérations concernées sont identiques.

<i>Taux de conformité¹¹ 2023 Mainstreet</i>	Taux de CA conforme par critère (%)	CA conforme par critère (m€)
Atténuation	0%	0 m€
<i>Taux de conformité 2022</i>	<i>0 %</i>	<i>0 m€</i>
Adaptation	0 %	0 m€
<i>Taux de conformité 2022</i>	<i>0 %</i>	<i>0 m€</i>
Eau	N.a	N.a
<i>Taux de conformité 2022</i>	<i>N.a</i>	<i>N.a</i>
Economie circulaire	N.a	N.a
<i>Taux de conformité 2022</i>	<i>N.a</i>	<i>N.a</i>
Pollution	N.a	N.a
<i>Taux de conformité 2022</i>	<i>N.a</i>	<i>N.a</i>
Biodiversité	N.a	N.a
<i>Taux de conformité 2022</i>	<i>N.a</i>	<i>N.a</i>

¹¹ Voir définition du taux de conformité à la section 3 du présent rapport.

6.2. DETAIL DES OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

Nous détaillons ci-après les différents critères techniques composant chaque objectif environnemental, les éventuels arbitrages effectués, et, le cas échéant, les données qualitatives justifiant du respect des critères.

La méthode a été la même pour l'analyse de la contribution substantielle et pour l'analyse d'absence de préjudice environnemental (DNSH - Do Not Significant Harm): analyser opération par opération la conformité à chacun des critères techniques détaillés dans le Règlement Délégué 2021/2139. Chaque objectif environnemental est découpé en plusieurs critères techniques. Une opération doit être conforme à l'intégralité des critères techniques d'un objectif pour être conforme à l'objectif.

Contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique

	Construction de bâtiments neufs	Acquisition et propriété de bâtiments
Critères techniques -alignement	<p>Respect des exigences de la réglementation environnementale RE 2020</p> <p>Pour les bâtiments d'une superficie supérieure à 5 000 m², après achèvement, le bâtiment résultant de la construction est soumis à des essais d'étanchéité à l'air et d'intégrité thermique, et tout écart par rapport aux niveaux de performance établis à l'étape de conception ou défaut dans l'enveloppe du bâtiment est communiqué aux investisseurs et aux clients.</p> <p>À titre d'alternative: lorsque des processus de contrôle de la qualité solides et traçables sont en place au cours du processus de construction, cela est acceptable comme solution de substitution aux essais d'intégrité thermique.</p> <p><i>Remarque : s'il s'agit de bâtiments résidentiels, les essais sont réalisés pour un ensemble représentatif de types de logements et d'appartements</i></p>	<p>Dans le cas de bâtiments construits avant le 31 décembre 2020, un certificat de performance énergétique relevant au minimum de la classe A a été délivré.</p> <p>À défaut, le bâtiment fait partie des 15 % du parc immobilier national ou régional les plus performants en matière de consommation d'énergie primaire opérationnelle, ce qui est démontré par des éléments de preuve appropriés, comparant au moins la performance du bien concerné à la performance du parc immobilier national ou régional bâti avant le 31 décembre 2020 et opérant au minimum une distinction entre bâtiments résidentiels et bâtiments non résidentiels.</p>
	<p>Pour les bâtiments d'une superficie supérieure à 5 000 m², le potentiel de réchauffement planétaire (PRP) tout au long du cycle de vie du bâtiment résultant de la construction a été calculé pour chaque étape dans le cycle de vie et est communiqué sur demande aux investisseurs et aux clients</p> <p><i>Remarque : une ACV dynamique telle qu'exigée dans le cadre de la RE2020 peut se substituer au PRP.</i></p>	<p>Les bâtiments construits après le 31 décembre 2020 satisfont aux critères qui concernent la construction de bâtiments (voir plus haut) qui sont pertinents au moment de l'acquisition.</p> <p>Les grands bâtiments non résidentiels (dont la puissance nominale utile des systèmes de chauffage, des systèmes combinés de chauffage et de ventilation de locaux, des systèmes de climatisation ou des systèmes combinés de climatisation et de ventilation est supérieure à 290 kW) sont exploités de manière efficace grâce à la surveillance et l'évaluation de la performance énergétique.</p>

Arbitrages/remarques : Pour l'activité de construction de bâtiments neufs, l'acte délégué impose, comme premier critère de contribution substantielle à l'objectif d'atténuation, le respect d'un seuil de demande d'énergie primaire inférieur d'au moins 10% du niveau N-ZEB (« N-ZEB – 10% »). Or, les seuils fixés dans la RE 2020 ont été reconnus, par les services du ministère de la transition écologique, en accord avec la Commission européenne compatibles avec ceux de la taxonomie. Dans un souci d'harmonie du reporting avec les années à venir, le groupe Bassac retient comme critère technique le respect de la réglementation RE 2020 plutôt que le critère de respect de seuil d'énergie primaire.

Depuis le 1^{er} janvier 2022, tous les nouveaux projets du groupe Bassac répondent aux enjeux environnementaux fixés par RE 2020. La conformité à ce critère technique sera donc amenée à augmenter dans les années à venir.

A noter que sur les trois critères qui constituent ce « bloc de critères », deux ne concernent que les bâtiments d'une superficie supérieure à 5 000 m2.

Absence de préjudice environnemental à l'objectif d'adaptation au réchauffement climatique

Pour l'absence de préjudice à l'objectif d'adaptation, les critères d'examen techniques sont communs aux deux activités (construction de bâtiment neuf et acquisition et propriété de bâtiments) et se remplissent au niveau groupe (et non opération par opération). Le Groupe Bassac ne disposant pas de politique d'adaptation conforme, cet objectif environnemental n'est rempli pour aucune opération.

Critères techniques -alignement

<p>Les risques climatiques physiques qui sont importants pour l'activité ont été identifiés parmi ceux énumérés dans le tableau ci-contre au moyen d'une évaluation rigoureuse des risques selon les étapes suivantes:</p>
<p>un examen de l'activité visant à déterminer les risques climatiques physiques qui pourraient influencer sur le déroulement de l'activité économique et examen de l'importance de ces risques pour l'activité</p>
<p>L'évaluation des risques est effectuée selon les projections climatiques adaptées (segmentation des activités <10 ans et >10 ans)</p>
<p>Les solutions d'adaptation permettant de réduire le ou les risques climatiques recensés sont évaluées:</p> <ul style="list-style-type: none">• Pour les activités existantes et les nouvelles activités utilisant des <u>actifs physiques existants</u>, les solutions sont mises en œuvre sur une période allant jusqu'à 5 ans• Pour les activités existantes et les nouvelles activités utilisant des <u>actifs physiques nouvellement construits</u>, les solutions d'adaptation sont intégrées lors de la conception et de la construction de ces actifs

Absence de préjudice environnemental à l'objectif d'utilisation durable des ressources hydrologiques et marines

Construction de bâtiments neufs

Acquisition et propriété de bâtiments

Critères techniques -alignement

<p>En cas d'installation, à l'exception des installations dans des unités de bâtiments résidentiels, les utilisations spécifiées de l'eau pour les équipements suivants sont attestés par des fiches techniques :</p>
<p>Débit des robinets de lavabo et robinets de cuisine < 6 litres/minute</p>
<p>Débit des douches < 8 litres/minute</p>
<p>Pour les toilettes à cuvette et réservoir, volume d'eau par chasse complète maximal de 6 L</p>
<p>Pour les toilettes à cuvette et réservoir, volume moyen par chasse < 3,5 L</p>
<p>Les urinoirs utilisent au maximum 2 litres/cuvette/heure.</p>
<p>Le volume par chasse des urinoirs équipés de chasse n'excède pas 1 litre</p>
<p>Au cours du chantier, les conditions suivantes sont respectées :</p> <p>Les risques de dégradation de l'environnement liés à la préservation de la qualité de l'eau et à la prévention du stress hydrique sont recensés et traités dans le but d'atteindre un bon état ou un bon potentiel écologique des eaux au sens de l'article 2, points 22) et 23), du règlement (UE) 2020/852, conformément à la directive 2000/60/CE et à un plan de gestion en matière d'utilisation et de protection de l'eau élaboré en vertu de celle-ci pour la ou les masses d'eau potentiellement concernées, en consultation avec les parties prenantes concernées.</p> <p>Lorsqu'une évaluation des incidences sur l'environnement est réalisée conformément à la directive 2011/92/UE et comprend une évaluation des incidences sur l'eau conformément à la directive 2000/60/CE, aucune autre évaluation des incidences sur l'eau n'est requise, pour autant que des mesures aient été adoptées pour faire face aux risques recensés.</p>

na

Arbitrages/remarques : Les deux critères concernant les urinoirs (maximum 2 litres/cuvette/heure) et le volume par chasse des urinoirs équipés de classe (maximum 1 litre) n'ont jamais pu être renseignés par les équipes opérationnelles de l'ensemble du Groupe. Le groupe Bassac fait donc le choix, pour cet exercice, de ne pas prendre en compte ces deux critères. Ceci permet un calcul plus fin des taux d'alignement.

A noter que les critères rassemblant les utilisations spécifiées de l'eau ne concernent pas les bâtiments résidentiels.

Absence de préjudice environnemental à l'objectif d'utilisation durable de transition vers une économie circulaire

	Construction de bâtiments neufs	Acquisition et propriété de bâtiments
Critères techniques -alignement	<p>Respect du protocole européen de traitement des déchets de construction et de démolition (disponible ici : version du 4.6.2021: https://ec.europa.eu/growth/content/eu-construction-and-demolition-waste-protocol-0_fr):</p> <ul style="list-style-type: none"> - limitation de la production de déchets dans la construction et démolition en pratiquant la démolition sélective (permettant retrait et manipulation des substances dangereuses et facilitant le réemploi et le recyclage) - recours aux systèmes de tri des déchets de construction et de démolition disponibles <p>La construction favorise la circularité (conception plus économe en ressources, adaptable, flexible et démontable pour permettre réutilisation et recyclage). Norme possible pour évaluer : ISO 20887</p> <p>Au moins 70% en poids des déchets de construction et de démolition non dangereux produits sur chantier sont préparés pour réemploi, recyclage ou autre valorisation (par ex opération de réemblayage)</p>	na

Absence de préjudice environnemental à l'objectif de prévention et contrôle de la pollution

	Construction de bâtiments neufs	Acquisition et propriété de bâtiments
Critères techniques -alignement	<p>L'activité ne conduit pas à la fabrication, à la mise sur le marché ou à l'utilisation de substances dangereuses (polluants organiques persistants, mercure, substances appauvrissant la couche d'ozone, substances dangereuses visées par REACH etc.)</p> <p>Voir détail dans le feuillet "Substances dangereuses"</p> <p>Les composants et matériaux utilisés lors de la construction et susceptibles d'entrer en contact avec des occupants émettent moins de 0,06mg de formaldéhyde par m3 de matériau ou de composant (essais réalisés conformément à la législation européenne N° 1907/2006)</p> <p>Les composants et matériaux utilisés lors de la construction et susceptibles d'entrer en contact avec des occupants émettent moins de 0,001 mg d'autres composés organiques volatils cancérigènes des catégories 1A et 1B par m3 de matériau ou de composant, à l'issue d'essais réalisés conformément aux normes CEN/EN 16516 et ISO 16000-3</p> <p>Lorsque la nouvelle construction se situe sur un site potentiellement contaminé (zone de friche), le site a fait l'objet d'une recherche des contaminants potentiels Critère possible : base ISO 18400 (578).</p> <p>Des mesures sont adoptées pour réduire le bruit, la poussière et les émissions de polluants au cours des travaux de construction ou de maintenance</p>	na

Absence de préjudice environnemental à l'objectif de prévention et contrôle de la pollution

Construction de bâtiments neufs

Acquisition et propriété de bâtiments

Critères techniques -alignement

<p>Réalisation d'une évaluation des incidences sur l'environnement (EIE) ou un examen conformément à la directive 2011/92/UE.</p>
<p>Lorsqu'une EIE a été réalisée, les mesures requises d'atténuation et de compensation pour protéger l'environnement sont mises en œuvre.</p>
<p>Pour les sites/opérations situés au sein ou à proximité de zones sensibles sur le plan de la biodiversité (y compris le réseau Natura 2000 de zones protégées, les sites du patrimoine mondial de l'Unesco et les domaines clés de la biodiversité, ainsi que d'autres zones protégées), une évaluation appropriée a été réalisée, le cas échéant, et, sur la base de ses conclusions, les mesures d'atténuation nécessaires sont mises en œuvre.</p>
<p>La nouvelle construction n'est pas érigée sur une des zones suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none">(a) terres arables et terres de culture dont le niveau de fertilité du sol et de biodiversité souterraine est moyen à élevé, tel que visé dans l'Enquête statistique aréolaire sur l'utilisation/l'occupation des sols de l'Union ;(b) terrains vierges de haute valeur reconnue pour la biodiversité et terres servant d'habitat d'espèces menacées (flore et faune) figurant sur la liste rouge européenne ou la liste rouge de l'UICN ;(c) terres répondant à la définition de la forêt en droit national utilisée dans l'inventaire national de gaz à effet de serre ou, lorsque cette définition n'est pas disponible, répondant à la définition de la forêt donnée par la FAO.

na

14.6 Exclusions, notes méthodologiques et référentiel

Thèmes exclus de la DPEF et justifications

Thème	Justification
Économie circulaire	<p>Hormis les cas de ses opérations immobilières certifiées (<i>voir supra</i>), dont l'objectif est d'avoir des chantiers plus respectueux de l'environnement, la Société n'a pas de politique particulière en matière d'économie circulaire.</p> <p>Les actions de réduction des matières premières qu'elles peut être amenées à effectuer s'inscrivent dans la politique d'optimisation des coûts de construction, comme par exemple l'optimisation des volumes de terrassement qui diminue de fait les volumes de terres évacuées.</p> <p>On note cependant que dans la mesure du possible, la Société vise à réutiliser des matériaux du site. Les éléments en béton d'un bâtiment destiné à la démolition sont concassés, les granulats réutilisés pour les pistes de chantier ou fonds de forme sous dallage. Les déchets sont triés. Si les caractéristiques des terres le permettent, la Société effectue un traitement de sol afin d'éviter l'évacuation des terres du site et minimiser l'apport de nouveaux matériaux issus des carrières d'extraction.</p>
Lutte contre le gaspillage alimentaire	Compte tenu de la pluralité des sites de la Société et de la faiblesse des effectifs par site, aucune restauration collective n'a été mise en place. De ce fait, ces thématiques ne font pas partie des principaux risques
Lutte contre la précarité alimentaire, du respect du bien-être animal et d'une alimentation responsable, équitable et durable	
Lien nation armée	A ce jour, la Société n'a pas mis en place de plan d'actions visant à promouvoir le lien « nation-armées » et à soutenir l'engagement dans les réserves de ses salariés. Cette thématique sera abordée en 2024 avec l'identification des salariés concernés, la réflexion et la mise en place, le cas échéant, d'un plan d'actions pour soutenir leur engagement.

Note méthodologique et Référentiel

Pour l'élaboration de la DPEF, la Société s'appuie sur les responsables fonctionnels des différentes Directions (Direction Ressources Humaines, Directions métiers) des différentes filiales.

Période de reporting

Les données sont collectées annuellement pour la période allant du 1er janvier au 31 décembre 2023.

Cartographie des risques

La cartographie des risques est établie par la direction financière de la Société, se fondant sur la perception des principaux risques par la Société.

Périmètre de consolidation DPEF Données sociales et environnementales

Le périmètre prend en compte les sociétés consolidées en intégration globale ; les sociétés consolidées par mises en équivalence du fait de contrôles conjoints en sont donc exclues.

Les sociétés Les Nouveaux Constructeurs et Marignan qui contribuent à elles deux à 74% du chiffre d'affaires consolidé du groupe BASSAC sont prépondérantes dans les indicateurs définis.

Sur les 8 indicateurs:

1 en social couvre la société allemande industrielle ZAPF pour le risque Sécurité Santé des collaborateurs.

4 en social couvrent les sociétés françaises Les Nouveaux Constructeurs et Marignan, pour les risques attractivité/rétention et adaptation des compétences.

Les 3 en environnemental couvrent les sociétés françaises Les Nouveaux Constructeurs et Marignan.

Il est précisé qu'à ce jour, la Société n'a pas calculé les émissions de GES (gaz à effet de serre) liées aux activités de transport car il ne s'agit pas d'un poste significatif au regard de ses activités.

Référentiel DPEF

Un référentiel a été établi en 2022 afin d'homogénéiser le *reporting* extra-financier du groupe. Il définit, pour chaque indicateur, la méthodologie de calcul, le périmètre, les entités contributrices, la source de l'information, les modalités et la fréquence de *reporting* et le niveau d'impact. Ce référentiel a été reconduit et complété en 2023, permettant une amélioration nette dans la fluidité du reporting.

Modifications des modalités de calculs 2022 de l'effectif et du taux d'investissement en formation

L'effectif de l'exercice 2022 de l'activité « Promotion immobilière » est ainsi modifié :

	Effectif 2023	Effectif 2022 publié	Effectif 2022 modifié
Marignan	215	272	249
Autres filiales	485	340	340
Total Effectif	700	612	589

L'indicateur « Taux d'investissement en formation 2022 » est ainsi modifié :

	Réalisé 2023	Réalisé 2022 publié	Réalisé 2022 modifié
Les Nouveaux Constructeurs et Marignan	0,8%	0,8%	0,7%

Indicateurs	Unité	Formule de calcul	Colonne E : Méthodologie et modalités de calcul	Périmètre	Sources et directions contributrices	Fréquence de reporting	Risque associé	Impact
RISQUES SOCIAUX								
Effectif	Nombre	Effectif administratif inscrit au 31/12 de l'exercice	Inclus: CDD et CDI Exclus: Contrats des stagiaires, alternants et intérimaires	Filiales en intégration globale, des activités des 2 secteurs opérationnels (Promo.Immob. Et Garages)	Directions des Ressources Humaines de Les Nouveaux Constructeurs, Marignan et ZAPF	Annuel	n.a	n.a
Taux de fréquence accidentologie	Indice	(Nb accidents / Nb heures travaillées) x 1.000.000	Nombre d'accidents Inclus: - les accidents survenus sur le lieu du travail ayant entraîné un arrêt de travail de plus de 3 jours. - les accidents des employés en CDD et en CDI, stagiaires et alternants Exclus: - les accidents de trajet. Heures travaillées Inclus: celles des employés en CDD et en CDI, stagiaires et alternants compris Données collectées sur la période 01.01.N au 31.12.N	ZAPF (Allemagne)	Direction Ressources Humaines ZAPF	Annuel	Sécurité et santé des collaborateurs	Significatif
Taux d'échec des périodes d'essai non validées	%	Nombre de périodes d'essai non validées / Nombre de recrutements	Inclus: les employés en CDD et CDI Exclus: Les alternants, stagiaires et intérimaires Données collectées sur la période 01.01.N au 31.12.N	Filiales françaises Inclus: - Les Nouveaux Constructeurs - Marignan	Directions des Ressources Humaines de : - Les Nouveaux Constructeurs - Marignan	Annuel	Attractivité et rétention des salariés	Significatif
Index d'égalité professionnelle femme-homme	Nb de points sur 100	Sur la base du calculateur officiel de l'outil Index Egapro (https://egapro.travail.gouv.fr/)	L'indicateur est composé de 5 sous-indicateurs : 1. L'écart de rémunération femme-homme (40 points) 2. L'écart de répartition des augmentations individuelles (20 points) 3. L'écart de répartition des promotions (15 points) 4. Le nombre de salariées augmentées à leur retour de congé maternité (15 points) 5. La parité parmi les plus hautes rémunérations (10 points) Le rapport de déclaration est à fournir via l'outil Index Egapro (https://egapro.travail.gouv.fr/) Données collectées sur la période 01.01.N au 31.12.N	Filiales françaises Inclus: - Les Nouveaux Constructeurs - Marignan	Directions des Ressources Humaines de : - Les Nouveaux Constructeurs - Marignan	Annuel	Attractivité et rétention des salariés	Significatif
Nombre d'heures de formation en moyenne par salarié formé	Nombre d'heure	Nombre total d'heures de formation / nombre de salariés formés	Nombre total d'heure de formation Le nombre de base provient des heures de formation figurant dans les conventions de formation : Nombre d'heure figurant dans la convention x nombre de participants prévus. Ce nombre est réajusté des heures non réalisées pour aboutir au nombre d'heures de formation réalisées. Les types de formation pris en compte sont les formations internes, externes et de e-learning. Nombre de salariés formés Inclus: les employés en CDI, CDD, alternants, stagiaires Exclus: Les intérimaires Données collectées sur la période 01.01.N au 31.12.N	Filiales françaises Inclus: - Les Nouveaux Constructeurs - Marignan	Directions des Ressources Humaines de : - Les Nouveaux Constructeurs - Marignan	Annuel	Adaptation des compétences collaborateurs aux changements sociétaux et économiques	Significatif
Taux d'investissement en formation	%	Montant investi en formation / masse salariale brute	Montant investi en formation Formation externe : Coûts pédagogiques de l'organisme formateur + frais divers afférents Formation interne : Coût pédagogique (salaire horaire brut chargé) de l'intervenant x Nb d'heures d'intervention + frais divers afférents Coûts des employés formés (salaire horaire brut chargé) x Nb heure de présence + frais divers afférents Exclus: le reste à charge des coûts pédagogiques de formation des alternants non pris en charge par l'OPCO. Masse salariale brute Montant de la DADS de l'exercice Données collectées sur la période 01.01.N au 31.12.N	Filiales françaises Inclus: - Les Nouveaux Constructeurs - Marignan	Directions des Ressources Humaines de : - Les Nouveaux Constructeurs - Marignan	Annuel	Adaptation des compétences collaborateurs aux changements sociétaux et économiques	Significatif

Indicateurs	Unité	Formule de calcul	Colonne E : Méthodologie et modalités de calcul	Périmètre	Sources et directions contributrices	Fréquence de reporting	Risque associé	Impact
RISQUES ENVIRONNEMENTAUX								
Nombre d'opérations intégrant un programme de dépollution préalablement à la construction	Nombre d'opérations	sans objet	Le nombre d'opérations est calculé à partir des appels d'offres traités en N intégrant de la dépollution.	Filiales françaises - Les Nouveaux Constructeurs - Marignan	- Directions des Achats	Annuel	Performance environnementale des bâtiments	Faible
Part des opérations intégrant un programme de dépollution	%	Nombre total de projet en cours de développement intégrant un programme de dépollution en date du 31.12.N / nombre total de projets en cours de développement en date du 31.12.N	<p style="text-align: center;">Nombre de projets intégrant un programme de dépollution</p> <p>Sur la base de la maîtrise foncière brute/signature promesses de vente (ou l'avenant) au 31.12.N formalisant la prise en charge de la dépollution (hors désamiantage du bâti) l'année de sa signature.</p> <p>Est entendu par programme de dépollution les aménagements et traitements des terres et des sols du tènement foncier visant à neutraliser ou à faire disparaître les nuisances et les risques pour les personnes et l'environnement, liés à la présence de déchets ou de substances chimiques polluantes dans les sols du dit tènement.</p> <p style="text-align: center;">Nombre total de projets en cours de développement</p> <p>Sur la base des maîtrises foncières brutes/signatures promesses de vente totale au 31.12.N</p>	Filiales françaises - Les Nouveaux Constructeurs - Marignan	Directions Développement - Les Nouveaux Constructeurs - Marignan	Annuel	Performance environnementale des bâtiments	Faible
Part des nouvelles opérations ciblant un label/certification environnementale minimale	%	Nbe total de m2 des projets en cours de développement respectant l'indicateur certification environnementale minimale en date du 31.12.N / nombre total de m2 de projets en cours de développement en date du 31.12.N	<p style="text-align: center;">m2 en cours de développement respectant l'indicateur certification environnementale minimale</p> <p>L'indicateur certification environnementale minimale désigne :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La certification NF Habitat pour le résidentiel 2. La certification NF Habitat HQ pour le résidentiel 3. La certification BREEAM (New Construction) niveau au moins égal à Very Good pour le tertiaire 4. toute autre certification environnementale d'un niveau au moins équivalent à celles visées aux paragraphes (1), (2) et (3) ci-dessus. <p>Un projet est considéré en développement si un permis de construire est déposé. Prise en compte du permis de construire l'année de son dépôt. Les PCM déposés en N ne sont pas pris en compte pour le calcul de l'indicateur. Les m² sont calculés en surface de plancher.</p> <p>Pour tout projet en développement à la date du 31.12.N, les certifications environnementales cibles sont présumées obtenues tant qu'une décision de l'organisme de certification concerné n'a pas été prise à cet égard.</p> <p style="text-align: center;">Nombre total de m2 en cours de développement</p> <p>Un projet est considéré en développement si un permis de construire est déposé. Sont exclus du numérateur et du dénominateur les projets en développement dont la surface de plancher est supérieure à 10% de la surface de plancher totale de l'ensemble des permis de construire déposés.</p>	Filiales françaises - Les Nouveaux Constructeurs - Marignan	Directions Conception - Les Nouveaux Constructeurs - Marignan	Annuel	Performance environnementale des bâtiments	Faible

Le 7 mars 2024
Le Conseil d'Administration
Représenté par Moïse Mitterrand - Président

4.2. Rapport de l'un des commissaires aux comptes, désigné organisme tiers indépendant, sur la déclaration consolidée de performance extra-financière figurant dans le rapport sur la gestion du groupe

Exercice clos le 31 décembre 2023

A l'Assemblée Générale,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant, membre du réseau Mazars, commissaire aux comptes de la société Bassac, accrédité par le COFRAC Inspection sous le numéro 3-1895 (accréditation dont la liste des sites et la portée sont disponibles sur www.cofrac.fr), nous avons mené des travaux visant à formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur les informations historiques (constatées ou extrapolées) de la déclaration consolidée de performance extra-financière (ci-après respectivement les « Informations » et la « Déclaration »), préparées selon les procédures de l'Entité (ci-après le « Référentiel »), pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, présentées dans le rapport de gestion de Bassac (ci-après la « Société » ou l'« Entité »), en application des dispositions des articles L. 225 102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du code de commerce.

Conclusion

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la déclaration de performance extra-financière est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Commentaires

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus et conformément aux dispositions de l'article A. 225-3 du code de commerce, nous formulons les commentaires suivants :

- Les principaux risques extra-financiers de Bassac ont été identifiés « à dire d'expert » par la Direction en prenant en compte les spécificités de l'entreprise. Certains risques habituellement retenus par les entreprises dans le même secteur d'activité tels que l'impact sur la biodiversité et les risques liés au changement climatique n'ont pas été retenus comme un risque majeur ;
- Concernant le risque relatif à la sécurité et santé des collaborateurs et le risque lié à la Performance environnementale des bâtiments, le Groupe présente des actions et résultats, mais ne dispose pas de politiques structurées et formalisées ;
- Le périmètre de reporting (hors accidentologie) couvre Les Nouveaux Constructeurs et Marignan, soit 45% des effectifs totaux de Bassac. Tel que mentionné au sein de la DPEF, l'indicateur taux de fréquence accidentologie ne couvre que l'entité ZAPF, soit 38% des effectifs.
- Le groupe a identifié comme risque le changement climatique, pour autant, aucun objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre n'a été rédigé dans la DPEF.

Préparation de la déclaration de performance extra-financière

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Référentiel dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration.

Limites inhérentes à la préparation des Informations

Les Informations peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenues pour leur établissement et présentées dans la Déclaration.

Responsabilité de la Société

Il appartient au Conseil d'administration :

- de sélectionner ou d'établir des critères appropriés pour la préparation des Informations ;
- d'établir une Déclaration conforme aux dispositions légales et réglementaires, incluant une présentation du modèle d'affaires, une description des principaux risques extra financiers, une présentation des politiques appliquées au regard de ces risques ainsi que les résultats de ces politiques, incluant des indicateurs clés de performance et par ailleurs les informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte) ;
- ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement des Informations ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

La Déclaration a été établie en appliquant le Référentiel de l'Entité tel que mentionné ci-avant.

Responsabilité de l'Organisme Tiers Indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, de formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur :

- la conformité de la Déclaration aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du code de commerce ;
- la sincérité des informations historiques (constatées ou extrapolées) fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225 105 du code de commerce, à savoir les résultats des politiques, incluant des indicateurs clés de performance, et les actions, relatifs aux principaux risques.

Nous avons mené des travaux visant à formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur les informations historiques, constatées ou extrapolées.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les Informations telles que préparées par la direction, nous ne sommes pas autorisés à être impliqués dans la préparation desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

Il ne nous appartient pas de nous prononcer sur :

- le respect par l'Entité des autres dispositions légales et réglementaires applicables (notamment en matière d'informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte), de plan de vigilance et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale) ;
- la sincérité des informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte) ;
- la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

Dispositions réglementaires et doctrine professionnelle applicable

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions des articles A. 225 1 et suivants du code de commerce, à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention tenant lieu de programme de vérification et à la norme internationale ISAE 3000 (révisée).

Le présent rapport est établi conformément au programme de vérification RSE_SQ_Programme de vérification_DPEF.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du code de commerce et le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention.

Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de 3 personnes et se sont déroulés entre février et mars 2024 sur une durée totale d'intervention de 4 semaines.

Nous avons mené des entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration, représentant notamment la Direction du Contrôle de Gestion et la Direction de Ressources Humaines.

Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et effectué nos travaux en prenant en compte le risque d'anomalies significatives sur les Informations.

Nous estimons que les procédures que nous avons menées en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée :

- nous avons pris connaissance de l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation et de l'exposé des principaux risques ;
- nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- nous avons vérifié que la Déclaration couvre chaque catégorie d'information prévue au III de l'article L. 225 102 1 en matière sociale et environnementale ainsi que de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale ;
- nous avons vérifié que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R. 225-105 lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques et comprend, le cas échéant, une explication des raisons justifiant l'absence des informations requises par le 2^{ème} alinéa du III de l'article L. 225-102-1 ;

- nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et une description des principaux risques liés à l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par ses relations d'affaires, ses produits ou ses services ainsi que les politiques, les actions et les résultats, incluant des indicateurs clés de performance afférents aux principaux risques ;
- nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour :
 - o apprécier le processus de sélection et de validation des principaux risques ainsi que la cohérence des résultats, incluant les indicateurs clés de performance retenus, au regard des principaux risques et politiques présentés, et
 - o corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considérées les plus importantes présentées en Annexe 1. Pour les principaux risques nos travaux ont été réalisés en centrale ;
- Le cas échéant nous avons vérifié que la Déclaration couvre le périmètre consolidé, à savoir l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation conformément à l'article L. 233-16 avec les limites précisées dans la Déclaration;
- nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'Entité et avons apprécié le processus de collecte visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;
- pour les indicateurs clés de performance¹ et les autres résultats quantitatifs que nous avons considérés les plus importants présentés en Annexe 1 , nous avons mis en œuvre :
 - o des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;
 - o des tests de détail sur la base de sondages ou d'autres moyens de sélection, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés auprès d'une sélection d'entités contributrices² et couvrent 100% des données consolidées sélectionnées pour ces tests ;
- nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance modérée sont moins étendues que celles requises pour une mission d'assurance raisonnable effectuée selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

L'organisme tiers indépendant,

Mazars SAS

Paris La Défense, le 8 avril 2024

Emmanuel Thierry

Associé RSE & Développement Durable

¹ Taux d'échec des périodes d'essai non validées ; Nombre d'heures de formation en moyenne par salarié formé ; Taux d'investissement en formation.

² ZAPF, LNC et Marignan.

4.3. Rapport sur le gouvernement d'entreprise relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2023

Conformément à l'article L.225-37 du Code de Commerce, le Conseil d'Administration présente à l'Assemblée Générale un rapport sur le gouvernement d'entreprise incluant notamment les informations mentionnées aux articles L.255-37-4, L.22-10-9 et L.22-10-26 du Code de Commerce.

1. PRESENTATION DU FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

1.1. Code de Gouvernement

Jusqu'au Conseil d'Administration du 30 novembre 2021, la société Bassac (la « Société ») se référerait au Code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites MiddleNext publié en décembre 2009, tel que révisé en septembre 2016 (ci-après « Code MiddleNext »).

La société a pris connaissance de la nouvelle édition de Septembre 2021 dudit Code et l'a analysé au regard de l'évolution de son activité.

Conformément à l'article L22-10-10 4° du Code de commerce, la Société peut décider soit de se référer volontairement à un code de gouvernement d'entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises soit de définir les règles de gouvernement d'entreprise retenues en complément des exigences requises par la loi.

Aucun code établi par les organisations représentatives des entreprises n'étant adapté à la Société compte tenu de la filialisation de l'activité de Promotion Immobilière intervenue le 1^{er} janvier 2020, le Conseil d'Administration a décidé à l'unanimité de ne plus se référer à l'un quelconque des codes de gouvernement d'entreprise élaborés par les organisations représentatives des entreprises et d'appliquer les grands principes de gouvernance ci-après détaillées :

« Relation avec les actionnaires

- Favoriser un actionariat stable, représentatif à la fois de son caractère familial, largement ouvert aux salariés et comprenant également de nombreux autres actionnaires investis sur le long terme, impliquant une analyse des résultats des votes en Assemblée Générale de la Société et, conformément à la réglementation applicable, une communication annuelle claire sur les performances et résultats de la Société.

Composition du Conseil d'administration

- **Equilibre** : Recherche d'un équilibre dynamique au sein du Conseil d'Administration entre les Administrateurs issus du cercle familial et les autres Administrateurs ayant noué une relation étroite et durable avec l'entreprise garantissant un contact étroit et permanent hors du strict cadre des réunions du Conseil d'Administration ;
- **Indépendance** : Le Conseil devra être composé d'au moins deux membres indépendants dont au moins un membre présentant des compétences particulières en matière financière, comptable ou de contrôle légal des comptes, cette indépendance se caractérise, par l'absence de relation financière et/ou contractuelle, familiale ou de proximité significative avec la Société ou l'une quelconque de ses filiales (ensemble le « Groupe »), susceptible d'altérer l'indépendance du jugement,
- **Compétence** : Un Conseil d'Administration dont l'efficacité dépend largement des compétences techniques des Administrateurs, de leur expérience, de leur connaissance approfondie de l'entreprise et de leur personnalité. Une présentation détaillée (formation, expériences, compétence, liste des mandats) des membres du Conseil d'Administration étant mise à disposition sur le site internet de la Société,
- **Durée des mandats des membres du Conseil** : La durée des mandats et le renouvellement échelonné des mandats des Administrateurs fixés par les statuts de la Société permettent d'assurer une stabilité dans l'administration de la Société,
- **Représentation hommes-femmes** : La prise en considération d'une représentation équilibrée entre femmes et hommes au sein du Conseil d'Administration,

Relations entre les différents organes :

- L'authenticité et la transparence de la communication entre les différents organes de gouvernance (le Conseil d'Administration, le Comité d'Audit, le Président Directeur Général) et entre ces organes et les Commissaires aux comptes,

Transparence des rémunérations versées aux Administrateurs et aux dirigeants :

- *La documentation produite par la Société présentera de manière claire sur une période de trois exercices l'évolution des rémunérations versées aux Administrateurs et aux dirigeants.*

Réunion du Conseil et des comités

- **Fréquence et durée des réunions du Conseil :** *Les réunions du Conseil d'Administration, dont la fréquence (au minimum quatre par an) et la durée permettent aux Administrateurs d'examiner en détail les points abordés à l'ordre du jour,*
- **Comité d'audit :** *Le Comité d'Audit est présidé par un membre indépendant. La fréquence et la durée des réunions du Comité d'audit permettent à ses membres d'examiner en détail les thèmes abordés,*

Plan de succession

Mise en place d'un plan de succession (confidentiel) du Président Directeur Général en cas de disparition de ce dernier afin d'assurer la pérennité la Société – plan réexaminé annuellement.

Conflit d'intérêt

- *Mise en place de règles spécifiques concernant l'identification et la gestion des conflits d'intérêts.*

Dans une situation laissant apparaître ou pouvant laisser apparaître un conflit entre l'intérêt social et son intérêt personnel direct ou indirect ou l'intérêt de l'actionnaire ou du groupe d'actionnaires qu'il représente, l'Administrateur concerné doit :

- *en informer dès qu'il en a connaissance le Conseil (cette obligation d'information devra le cas échéant être effectuée par les candidats aux fonctions d'Administrateur, préalablement à leur nomination),*
- *et en tirer toute conséquence quant à l'exercice de son mandat.*

Ainsi, selon le cas, il devra :

- *soit s'abstenir de participer au vote et aux débats de la délibération correspondante,*
- *soit ne pas assister aux réunions du Conseil d'Administration durant la période pendant laquelle il se trouvera en situation de conflit d'intérêts,*
- *soit démissionner de ses fonctions d'Administrateur.*

A défaut de respecter ces règles d'abstention, voire de retrait, la responsabilité de l'Administrateur concerné pourrait être engagée.

En outre, le Président du Conseil d'Administration ne sera pas tenu de transmettre au(x) Administrateur(s) dont il a des motifs sérieux de penser qu'ils sont en situation de conflit d'intérêts des informations ou documents afférents au sujet conflictuel, et informera le Conseil d'Administration de cette absence de transmission. »

1.2. Mode d'administration

Depuis l'Assemblée Générale en date du 15 mai 2020, la Société a adopté une structure de gouvernement d'entreprise à Conseil d'Administration régie par les dispositions des articles L.225-17 à L.225-56 du Code de Commerce.

1.2.1. Composition du Conseil d'Administration

Du 1^{er} janvier 2023, le Conseil d'Administration est composé des 5 membres suivants :

1. Moïse Mitterrand, Président Directeur Général : renouvellement de son mandat d'Administrateur pour une durée de 3 ans par l'Assemblée Générale du 13 mai 2022 et Président Directeur Général par le Conseil d'Administration du 13 mai 2022. Son mandat expire à l'issue de l'Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.
2. Premier Investissement (ayant pour représentante permanente Marie Mitterrand Martin), renouvellement de son mandat d'Administrateur par l'Assemblée Générale du 12 mai 2023 pour une durée de 3 ans. Son mandat expire à l'issue de l'Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.
3. Saïk Paugam, Administrateur : renouvellement de son mandat par l'Assemblée Générale du 12 mai 2023 pour une durée de 3 ans. Son mandat expire à l'issue de l'Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.
4. Arthur Marle, Administrateur : nommé depuis l'Assemblée Générale du 13 mai 2022, pour une durée de 3 ans. Son mandat expire à l'issue de l'Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

5. Margaux de Saint-Exupéry, Administrateur : nommé depuis l'Assemblée Générale du 13 mai 2022, pour une durée de 3 ans. Son mandat expire à l'issue de l'Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Chacun des membres du Conseil d'Administration a déclaré remplir les conditions légales, réglementaires et statutaires d'exercice du mandat, notamment :

- être propriétaire d'au moins 15 actions comme exigé par l'article 11.4 des statuts ;
- ne pas être frappé par une mesure susceptible de lui interdire l'exercice des fonctions de membre du Conseil d'Administration d'une société anonyme ;
- satisfaire à la limitation requise par la loi en ce qui concerne le nombre de sièges de membres de Conseil d'Administration de sociétés anonymes que peut occuper une même personne ;
- satisfaire à ce jour à la limite d'âge de 80 ans fixée par l'article 11.2 des statuts.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, le Conseil d'Administration était composé de 2 membres indépendants : (i) Saïk Paugam et (ii) Margaux de Saint-Exupéry.

1.2.2. Règles relatives à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'Administration ainsi qu'à la modification des statuts

Pour mémoire aux termes de l'article 11 des statuts de la Société, il est prévu :

« Les administrateurs sont nommés ou renouvelés dans leurs fonctions par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les administrateurs peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales. Ces dernières doivent, lors de leur nomination, désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations, et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était administrateur en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Ce mandat de représentant permanent lui est donné pour la durée de celui de la personne morale qu'il représente. Lorsque la personne morale révoque son représentant, elle est tenue de pouvoir en même temps à son remplacement.

Les administrateurs sont désignés pour une durée de deux (2) ou trois (3) ans, cette durée prenant fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit administrateur.

Les administrateurs sont rééligibles. Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Nul ne peut être nommé administrateur si, ayant dépassé l'âge de 80 ans, sa nomination a pour effet de porter à plus d'un tiers des membres du Conseil le nombre d'administrateurs ayant dépassé cet âge. Si cette proportion est dépassée, l'administrateur le plus âgé est réputé démissionnaire d'office à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice au cours duquel le dépassement aura lieu.

En cas de décès ou de démission d'un ou plusieurs administrateurs, le conseil d'administration, peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire dans le cadre des dispositions légales.

Lorsque la composition du Conseil n'est plus conforme au premier alinéa de l'article L. 225-18-1 du code de commerce, le Conseil doit procéder à des nominations à titre provisoire afin d'y remédier dans le délai de six mois à compter du jour où se produit la vacance.

Les nominations faites par le Conseil en vertu des deux alinéas ci-avant doivent être soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. À défaut de ratification, les cooptations sont annulées mais les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le conseil n'en demeurent pas moins valables.

Lorsque le nombre d'administrateurs devient inférieur au minimum légal, les administrateurs restant en fonctions doivent convoquer immédiatement l'Assemblée Générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil.

Si le Conseil néglige de procéder aux nominations requises ou si l'Assemblée Générale n'est pas convoquée, tout intéressé peut demander en justice la désignation d'un mandataire chargé de convoquer l'Assemblée Générale à l'effet de procéder aux nominations ou de ratifier les nominations prévues aux alinéas précédents.

L'administrateur nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur. »

Les règles concernant la modification des statuts sont celles qui sont habituellement fixées par la loi et la réglementation en vigueur.

1.3. Application du principe de représentation équilibrée au sein du Conseil

La loi du 27 janvier 2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des conseils d'administration et de surveillance et à l'égalité professionnelle impose un taux de féminisation des instances dirigeantes à 40%.

Avec deux femmes sur les cinq membres au sein du Conseil d'Administration, la Société respecte les dispositions de la loi du 27 janvier 2011.

1.4. Organisation des travaux du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre, conformément à son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité.

Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Le Conseil procède en outre aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Dans le cadre de sa mission et sans que cette énumération soit exhaustive,

- Il choisit le mode de direction de la Société (dissociation des fonctions de président et du directeur général ou cumul), il désigne les dirigeants mandataires sociaux, et contrôle leur gestion ;
- Il fixe la rémunération des mandataires sociaux ;
- Il autorise les cautions, avals et garanties (article L.225-35 du Code de commerce) ;
- Il autorise les conventions réglementées et met en place une procédure d'évaluation des conventions courantes ;
- Il décide de la création de comités dont il fixe la composition et les attributions, le cas échéant, dans les limites fixées par les dispositions légales ;
- Il arrête les documents comptables (comptes annuels, semestriels et intermédiaire) et les rapports y afférents (rapport financier annuel, rapport financier semestriel....) ;
- Il établit les documents de gestion prévisionnelle ;
- Il est régulièrement informé par le Comité d'Audit, le cas échéant, de la situation financière, de la situation de la trésorerie et des engagements de la Société, ainsi que des risques ayant un impact financier et des plans d'actions mis en œuvre pour réduire ces risques ;
- Il convoque les assemblées générales ;
- Il veille à la qualité de l'information fournie aux actionnaires ainsi qu'aux marchés notamment à travers les comptes ou à l'occasion d'opérations majeures.

Le Président du Conseil d'Administration est chargé de convoquer le Conseil et d'en diriger les débats. En cas d'empêchement du Président, cette tâche incombe au Vice-président.

Les convocations sont adressées dans un délai raisonnable, aux membres du Conseil accompagnées de tous les projets et autres éléments nécessaires à la bonne information des membres du Conseil d'Administration concernant les points qui seront discutés et examinés en séance.

En dehors des séances du Conseil, les membres du Conseil reçoivent de façon régulière toutes les informations importantes concernant la Société. Ils reçoivent notamment les communiqués de presse diffusés par la Société.

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et au moins une fois par trimestre. Le Conseil d'Administration s'est réuni six fois au cours de l'année 2023 et a recueilli la présence de 100 % de ses membres.

Les membres du Conseil d'Administration ont par ailleurs eu l'occasion d'échanger entre eux de manière informelle et formelle, hors de la présence de l'actionnaire de référence, ces derniers disposant des coordonnées téléphoniques complètes des autres membres du Conseil et ils se croisent en outre régulièrement au sein des locaux de la Société.

Pour la validité des délibérations, la présence effective de la moitié au moins des membres du Conseil d'Administration est nécessaire, soit en l'occurrence trois membres. Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés, chaque membre disposant d'une voix. Il est établi une feuille de présence qui est signée par les membres du Conseil d'Administration.

Les délibérations de chaque séance du Conseil sont constatées par des procès-verbaux indiquant le nom des membres présents, représentés, excusés ou absents. Ces procès-verbaux sont signés par le Président de séance et au moins un membre du Conseil d'Administration.

Les membres du Conseil d'Administration, ainsi que toute personne appelée à assister aux réunions du Conseil, sont tenus à la discrétion à l'égard des informations présentées.

Au cours de l'exercice 2023, le Conseil d'Administration a pris notamment les décisions suivantes :

- décider l'acquisition du solde de la participation détenue par M. Dany Bajot dans le groupe belge « Maisons Bajot »,
- fixation d'un plafond global de cautions, avals et garanties pouvant être consentis par le Président Directeur Général.

1.5. Règlement intérieur du Conseil d'Administration

Le règlement intérieur du Conseil d'Administration a été adopté le 15 mai 2020 et est disponible en copie au siège social.

Le règlement intérieur rappelle les modalités de fonctionnement du Conseil d'Administration, les critères d'indépendance de ses membres et les principes déontologiques applicables. Il est remis à chaque nouveau membre du Conseil lors de son entrée en fonction.

Lors de la réunion du Conseil d'Administration du 16 septembre 2021, il a été décidé de supprimer le Comité des Rémunérations et en conséquence de modifier le règlement intérieur.

Lors de la réunion du Conseil d'Administration du 10 mars 2022 et du 28 juillet 2022, il a été décidé de mettre à jour le règlement intérieur du Conseil d'Administration suite à la décision de la Société de ne plus se soumettre au code de gouvernement d'entreprise MiddleNext et d'appliquer les règles définies en Conseil d'Administration (cf. 1.1 ci-avant) et de supprimer la mention relative à la police d'assurance Responsabilité Civile Mandataire Sociaux (cette dernière ayant été résiliée).

1.6. Comités d'Audit

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, le Comité d'Audit était composé de deux membres du Conseil (indépendant), chacun désigné pour la durée de son mandat d'Administrateur.

- Saïk Paugam, Président, membre indépendant
- Margaux de Saint-Exupéry, membre indépendant

Le Comité d'Audit élit son Président, lequel est chargé d'en diriger les travaux.

Le Comité d'Audit se réunit au moins deux fois par an et autant que nécessaire à la demande à la demande de son président ou du Président du Conseil d'administration. La convocation peut se faire par tous moyens. Il s'est réuni trois fois au cours de l'année 2023.

Ce Comité aide le Conseil d'Administration à veiller à l'exactitude et à la sincérité des comptes sociaux de la Société et des comptes consolidés du groupe, ainsi qu'à la qualité du contrôle interne et de l'information délivrée aux actionnaires et au marché financier.

Le Comité d'Audit peut procéder à l'audition des Commissaires aux Comptes et des Directeurs fonctionnels.

Il présente au Conseil d'Administration ses conclusions lors des séances consacrées à l'examen des comptes semestriels et annuels.

1.7. Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'assemblée générale

1.7.1. Dispositions statutaires

Les modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale sont prévues et détaillées aux articles 17 et 18 des statuts de la Société ci-après reproduits :

« ARTICLE 17. CONVOCATION – ACCES AUX ASSEMBLEES GENERALES – POUVOIRS

Les Assemblées Générales d'actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la Loi. La compétence des Assemblées Générales Ordinaires ou Extraordinaire est fixée par la Loi.

Les réunions ont lieu, soit au siège social, soit dans un autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées Générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, dans les conditions prévues aux articles L. 225-106 et suivants du Code de commerce.

Tout actionnaire a le droit d'obtenir communication des documents nécessaires pour lui permettre de se prononcer en connaissance de cause et porter un jugement informé sur la gestion et la marche de la Société. La nature de ces documents et les conditions de leur envoi ou mise à disposition sont déterminées par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Il est justifié du droit de participer aux Assemblées Générales par l'inscription en compte des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte en application du septième alinéa de l'article L 228-1 du code de commerce, au deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée Générale à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité mentionné à l'article L. 211-3 du code monétaire et financier.

S'agissant des titres au porteur, l'inscription ou l'enregistrement comptable des titres dans les comptes tenus par l'intermédiaire habilité est constaté par une attestation de participation délivrée par ce dernier.

Tout actionnaire peut se faire représenter dans les conditions définies à l'article L. 225-106 du Code de commerce.

Il peut également voter par correspondance au moyen d'un formulaire dont il peut obtenir l'envoi dans les conditions indiquées par l'avis de convocation à l'Assemblée, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables.

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

En cas de vote par correspondance, il ne sera tenu compte, pour le calcul du quorum, que des formulaires dûment complétés et reçus par la Société, trois (3) jours calendaires au moins avant la date de l'Assemblée. Toutefois, les formulaires électroniques de vote peuvent être reçus par la Société jusqu'à la veille de la réunion de l'Assemblée Générale, au plus tard à 15 heures, heure de Paris.

Le Conseil d'administration peut décider que les actionnaires peuvent participer aux Assemblées Générales par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant leur identification conformément aux lois et règlements en vigueur. Ils sont alors réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité.

Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil d'administration ou, en son absence, par le Vice-président du Conseil d'administration ou à défaut, par l'administrateur désigné à cet effet par le Conseil ou par une personne désignée par l'Assemblée Générale parmi les actionnaires. Les deux actionnaires présents et acceptants, représentant tant par eux-mêmes que comme mandataires le plus grand nombre de voix, remplissent les fonctions de Scrutateurs.

Le Bureau ainsi constitué désigne le Secrétaire qui peut être choisi en dehors des membres de l'Assemblée.

ARTICLE 18. FEUILLES DE PRESENCE-VOIX-PROCES VERBAUX

Il est tenu une feuille de présence établie dans les formes légales et certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée.

Les Assemblées Générales Ordinaires ou Extraordinaires, statuant aux conditions de quorum et de majorité prescrites par la loi et exercent les pouvoirs qui leur sont attribués conformément à celle-ci.

Le droit de vote attaché aux actions de capital est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix au moins.

Un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité du capital social qu'elles représentent, est attribué à certaines actions dans les conditions prévues aux présents Statuts.

Les personnes habilitées à signer ou certifier conformes les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations des Assemblées Générales sont déterminées conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur. »

1.7.2 Droit de vote double

Un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité du capital social qu'elles représentent, est attribué à toutes les actions, entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative, depuis quatre ans au moins, au nom d'un même titulaire.

Le droit de vote double cessera de plein droit pour toute action ayant fait l'objet d'un transfert de propriété sous réserve des exceptions prévues par la loi. En particulier, le transfert par suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de donation entre vifs, au profit d'un conjoint ou d'un parent successible ne fera pas perdre le droit acquis ou n'interrompra pas le délai de quatre ans prévu à l'alinéa précédent.

La fusion ou la scission de la Société sera également sans effet sur le droit de vote double qui pourra être exercé au sein de la ou des sociétés bénéficiaires, si les statuts de celles-ci l'ont institué.

Les actions gratuites provenant d'une augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes bénéficieront du droit de vote double dès leur émission dans la mesure où elles sont attribuées à raison d'actions bénéficiant déjà de ce droit.

1.7.3. Plafonnement des droits de vote

Il n'existe pas de disposition relative au plafonnement des droits de vote.

2. MANDATS ET FONCTIONS EXERCES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

Nom, prénom, titre ou fonction	Membre indépendant	Année de première nomination	Echéance du mandat	Comité d'audit	Mandats en cours
Moïse Mitterrand Président Directeur Général	Non	2020 en qualité d'Administrateur, Président Directeur Général	AG comptes 31/12/2024	-	<ul style="list-style-type: none"> - Directeur Général de Premier Investissement - Président de Magellan SAS - Gérant de Margaret Sarl - Gérant de Benjamin Sarl - Administrateur de Premier Espana (groupe Bassac) - Gérant de Charlie GP - Président du Directoire de Premier Polska
Marie Mitterrand Martin (représentant permanent de Premier Investissement, Membre)	Non	2020 en qualité d'Administrateur	AG comptes 31/12/2025	-	<ul style="list-style-type: none"> - Directrice Générale de CasaDei Productions - Directrice Générale de Premier Investissement - Présidente de l'association Yara LNC - Administratrice de la Fondation Yara Les Nouveaux Constructeurs - Administratrice de l'association GRYK - Vice-présidente de l'association Yara LNC Suisse
Saïk Paugam Membre	Oui	2020 en qualité d'Administrateur	AG comptes 31/12/2025	Président	Administrateur des sociétés Groupe Ginger, Sterimed, GFI SA, Novepan International, Groupe Adit

Nom, prénom, titre ou fonction	Membre indépendant	Année de première nomination	Echéance du mandat	Comité d'audit	Mandats en cours
Arthur Marle Membre	Non	2022 en qualité d'Administrateur	AG comptes 31/12/2024	-	<ul style="list-style-type: none"> - Administrateur de LNC - Gérant de Chandler SARL - Directeur Général de Jacques SAS - Directeur Général d'Outdoor SAS - Président de Ernest SAS
Margaux de Saint-Exupéry Membre	Oui	2022 en qualité d'Administrateur	AG comptes 31/12/2024	Membre	

3. DISPOSITIONS STATUTAIRES ET EXTRASTATUTAIRES SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT OU D'ECHANGE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-37-5

3.1. Répartition du capital et des droits de vote et évolution de l'actionnariat au cours des trois derniers exercices

Le tableau ci-dessous indique la répartition du capital de la Société aux dates indiquées.

Actionnariat	Situation au 31.12.2021				Situation au 31.12.2022				Situation au 31.12.2023			
	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	Nombre de droits de vote (4)	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	Nombre de droits de vote (4)	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	Nombre de droits de vote (4)
Premier Investissement (1)	12 111 829	75,50	82,52	24 100 946	12 111 829	75,50	77,46	24 223 658	12 364 313	75,4%	77,5%	24 476 142
Magellan (2)	1 273 440	7,94	7,11	2 075 535	1 273 440	7,94	8,14	2 545 880	1 299 984	7,9%	8,1%	2 572 424
Famille Mitterrand (personnes physiques)	25 099	0,16	0,14	41 838	25 114	0,16	0,16	50 228	25 130	0,2%	0,2%	50 259
Autres dirigeants (3)	1 256 313	7,83	5,08	1 484 836	1 256 513	7,83	8,03	2 512 826	684 630	4,2%	4,1%	1 309 070
Salariés	272 733	1,70	1,04	302 772	196 789	1,23	1,25	390 378	187 861	1,1%	1,2%	372 396
Autres actionnaires individuels au nominatif	329 550	2,05	1,46	427 220	376 662	2,35	2,39	748 222	991 968	6,1%	6,3%	1 978 502
Public au porteur	774 191	4,83	2,65	774 191	802 808	5	2,57	802 808	836 213	5,1%	2,6%	836 213
Auto-détention	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	16 043 155	100	100	29 207 338	16 043 155	100	100	31 274 000	16 390 099	100	100	31 595 006

(1) *Premier Investissement est une SAS détenue à 99,99 % par Olivier Mitterrand et sa famille, dont il est Président, et dont Moïse Mitterrand et Marie Mitterrand Martin sont Directeurs Généraux.*

(2) *Magellan est une SAS détenue et contrôlée à 99,99% par Moïse Mitterrand*

(3) *La mention « Autres dirigeants » désigne les mandataires sociaux des filiales du Groupe.*

(4) *Nombre total de droits de vote exerçables en Assemblée.*

3.2. Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions

Il n'existe aucune clause statutaire limitative de l'exercice du droit de vote attaché aux actions.

A la connaissance de la Société, il n'existe pas de conventions contenant des clauses portant sur des actions ou des droits de vote et prévoyant des conditions préférentielles de cession ou d'acquisition.

3.3. Accords conclus par la société modifiés ou prenant fin en cas de changement de contrôle de la société

Il n'existe pas d'accords conclus par la société qui sont modifiés ou qui prennent fin en cas de changement de contrôle de la société à l'exception :

- de la convention relative à la marque « Premier » conclue entre Premier Investissement et la Société.
- de la convention de trésorerie conclue entre la société Premier Investissement et la Société.

Ces conventions sont décrites dans le paragraphe relatif aux conventions réglementées.

3.4. Participations directes ou indirectes dans le capital de la société en application des articles L.233-7 et L.233-12

3.4.1. Contrôle de la Société

La détention du capital et des droits de vote de la Société est exposée au point 3.1. ci-dessus. Au 31 décembre 2023, la Société est donc contrôlée à hauteur de 75,4% du capital et 77,5% des droits de vote par la famille d'Olivier Mitterrand :

- directement (détention d'actions par Monsieur Olivier Mitterrand et ses six enfants)
- indirectement au travers des sociétés Premier Investissement et Magellan, sociétés contrôlées par Moïse Mitterrand, Président Directeur Général de la Société.

Il est rappelé que la forme moniste de la Société permet un contrôle effectif de l'organe dirigeant de la Société, le Conseil d'Administration.

Toutefois, il est à noter que :

- le Conseil d'Administration est composé de 2 membres indépendants conformément aux règles de gouvernement d'entreprise que la Société a décidé d'appliquer depuis le 30 novembre 2021 ;
- S'agissant du Comité d'Audit, les deux membres sont des administrateurs indépendants depuis le 13 mai 2022.

3.4.2. Franchissements de seuils statutaires

Outre l'obligation légale d'informer la Société de la détention de certaines fractions du capital, toute personne physique ou morale qui vient à posséder, directement ou indirectement, par l'intermédiaire d'une ou plusieurs personnes morales qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un nombre d'actions représentant plus de 1 % du capital social et/ou des droits de vote de la Société, puis au-delà, toute tranche supplémentaire de 1 % du capital social et/ou des droits de vote de la Société, y compris au-delà des seuils de déclarations prévus par les dispositions légales et réglementaires, devra en informer la Société par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de cinq jours de bourse à compter du franchissement de seuil, en indiquant notamment la part du capital et des droits de vote qu'elle possède ainsi que les titres donnant accès immédiatement ou à terme au capital et les droits de vote qui y sont potentiellement attachés.

Pour la détermination des pourcentages de détention prévus à l'alinéa précédent, il sera tenu compte des actions ou des droits de vote possédés ainsi que ces termes sont définis par les dispositions des articles L. 233-3, L. 233-9 et L. 233-10 du Code de commerce.

Ces informations devront également être transmises par tout actionnaire concerné à la Société, dans les mêmes délais et conditions, lorsque sa participation franchit à la baisse les tranches visées ci-dessus.

Le non-respect de ces dispositions est sanctionné par la privation des droits de vote pour les actions ou droits y attachés excédant la fraction qui aurait dû être déclarée et ce pour toute Assemblée d'actionnaires qui se tiendra jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification prévue ci-dessus.

3.5. Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et leur description

Néant

3.6. Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionariat du personnel

Néant

3.7. Accords entre actionnaires pouvant entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote

Il n'existe pas de pacte d'actionnaires concernant directement ou indirectement les titres de la Société.

Il est précisé qu'il existe une présomption d'action de concert au sens de l'article L. 233-10 du Code de commerce entre Premier Investissement, Magellan et les membres de la famille d'Olivier Mitterrand.

Suite à la fusion-absorption de Premier Associés par Bassac, une déclaration de franchissement en baisse des seuils de 95% des droits de vote et de 90% du capital et des droits de vote de la Société a été déposée par le concert familial Mitterrand auprès de l'AMF le 21 décembre 2018.

4. CODE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Voir précisions figurant au paragraphe 1.1 ci-avant.

5. CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES AU SENS DE L'ARTICLE L225-86 DU CODE DE COMMERCE

Deux conventions réglementées au sens de l'article L225-40 du Code de Commerce sont toujours en cours au 31 décembre 2023 :

Convention de licence de la marque « PREMIER » donnée par la Société à profit de la société Premier Investissement SAS afin d'autoriser son utilisation à titre de raison sociale (à titre gratuit et pour une durée indéterminée) autorisée aux termes du Conseil de Surveillance du 20 mars 2015. Aucun produit n'a été comptabilisé en 2023.

Convention de trésorerie entre la Société et la société Premier Investissement SAS, autorisée aux termes du Conseil d'Administration du 18 mars 2021. Les fonds transférés au titre de cette convention seront rémunérés au taux de EURIBOR 12 mois + 2 % avec un plancher à 1 %. Cette convention permet d'améliorer les conditions dans lesquelles les parties assurent leurs besoins de trésorerie et utilisent leurs excédents de manière à réaliser un équilibre financier à l'intérieur du groupe formé entre eux. 2 824 715 euros d'intérêt ont été payés au titre de cette convention au cours de l'exercice 2023.

6. RÉMUNÉRATION TOTALE ET AVANTAGES DE TOUTE NATURE VERSÉS DURANT L'EXERCICE À CHAQUE MANDATAIRE

6.1. Pour les membres du Conseil d'Administration :

Par décision du 15 mai 2020, le Conseil d'Administration a décidé d'allouer aux administrateurs la rémunération ci-après détaillée au titre de leur mandat, dans la limite du plafond global de 100 000 euros, fixé par l'Assemblée Générale du 15 mai 2020 :

S'agissant des réunions du Conseil d'Administration : 2 000 € par séance pour tous les membres.

S'agissant des réunions du Comité d'Audit: 2 000 € par réunion pour tous les membres.

6.2. Pour le Président Directeur Général :

A. Part fixe

La part fixe du système de rémunération du Président Directeur Général est versée sur 13 mois.

La rémunération fixe de Monsieur Moïse Mitterrand, Président Directeur Général, pour l'exercice 2023 a été fixée lors de la réunion du Conseil d'Administration du 9 mars 2023 à 300.040 euros (contre 344.760 euros en 2022, soit une baisse de 13%).

B. Part variable

Le Conseil d'Administration arrête chaque année la rémunération variable du Président Directeur Général.

Elle vise à aligner la rémunération du Président Directeur Général avec la performance annuelle du Groupe et à favoriser la mise en œuvre de sa stratégie.

Le critère de performance quantitatif servant de base au calcul de la rémunération variable annuelle est le Résultat Opérationnel Courant (ROC) Groupe, en ce compris la quote-part de résultat des filiales mises en équivalence.

Le taux (en pourcentage) de ROC permettant de calculer les intéressements est revu chaque année, si nécessaire, selon les résultats prévisionnels attendus.

Ce critère de performance est apprécié de façon précise par le Conseil d'Administration, mais son niveau de prévision et de réalisation n'est pas publié pour des raisons de confidentialité.

En outre, a été introduit, en 2022, un critère de performance qualitatif fondé sur des objectifs liés à la stratégie RSE du groupe.

Les modalités de calcul de la rémunération variable du Président Directeur Général pour l'exercice 2023 (taux de ROC applicable) ont été fixées lors de la réunion du Conseil Administration du 9 mars 2023. Le montant de la rémunération variable est plafonné à 200% du montant de la rémunération fixe.

La réalisation des critères de performance est examinée chaque année par le Conseil d'Administration arrêtant les comptes annuels de l'exercice écoulé.

Le versement des éléments de rémunération variable attribués au Président Directeur Général est conditionné à l'approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire des éléments de rémunération du Président du Conseil d'Administration versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice (vote ex post).

C. Avantages et indemnités accessoires

Le Président Directeur Général peut bénéficier d'une prime d'expatriation pour les déplacements effectués en Europe dont le montant est fixé par le Conseil d'Administration sur la base d'un montant journalier compris entre 300 euros et 400 euros.

Par ailleurs, le Président Directeur Général ne bénéficie pas de régime de retraite sur-complémentaire.

6.3. Rémunérations versées ou à verser aux membres du Conseil d'Administration/Conseil de Surveillance

Ainsi, les sommes suivantes ont été versées aux membres du Conseil d'Administration au titre de l'exercice 2023 :

Olivier Mitterrand	Montants versés au titre de l'exercice N-1	Montants versés au titre de l'exercice N-2
Jetons de présence (réunion du CS/CA)	4 000 euros	10 000 euros
Jetons de présence (Comités)	2 000 euros	10 000 euros
Rémunération versée au Président du CS jusqu'au 15 mai 2020	-	-
Rémunération versée par PI et refacturée aux filiales du Groupe au titre des conventions d'animation	147 000 euros	144 000 euros
Total	153 000 euros	164 000 euros

Geneviève Vaudelin Martin	Montants versés au titre de l'exercice N-1	Montants versés au titre de l'exercice N-2
Jetons de présence (réunion du CS/CA)	4 000 euros	12 000 euros
Jetons de présence (Comités)	2 000 euros	10 000 euros
Autres rémunérations (*)	43 990 euros	68 533 euros
Total	49 990 euros	90 533 Euros

(*) *Honoraires professionnels*

Marie Mitterrand Martin Représentant permanent de Premier Investissement	Montants versés au titre de l'exercice N	Montants versés au titre de l'exercice N-1	Montants versés au titre de l'exercice N-2
Jetons de présence (CS/CA)	12 000 euros	12 000 euros	12 000 euros
Jetons de présence (Comités)	-	-	-
Rémunération versée par PI et refacturée aux filiales du Groupe au titre des conventions d'animation	27 570 euros	26 700 euros	26 700 euros
Total	39 570 euros	38 700 euros	38 700 euros

Saïk Paugam	Montants versés au titre de l'exercice N	Montants versés au titre de l'exercice N-1	Montants versés au titre de l'exercice N-2
Jetons de présence (CA)	12 000 euros	10 000 euros	12 000 euros
Jetons de présence (Comités)	6 000 euros	6 000 euros	6 000 euros
Autres rémunérations	-		-
Total	18 000 euros	16 000 euros	18 000 euros

Margaux de Saint-Exupéry	Montants versés au titre de l'exercice N	Montants versés au titre de l'exercice N-1	Montants versés au titre de l'exercice N-2
Jetons de présence (CA)	12 000 euros	8 000 euros	-
Jetons de présence (Comités)	6 000 euros	4 000 euros	-
Autres rémunérations	-	-	-
Total	18 000 euros	12 000 euros	-

Arthur Marle	Montants versés au titre de l'exercice N	Montants versés au titre de l'exercice N-1	Montants versés au titre de l'exercice N-2
Jetons de présence (CA)	12 000 euros	8 000 euros	-
Jetons de présence (Comités)	-	-	-
Autres rémunérations		-	-
Au titre du mandat social Chandler : - Rémunération brute fixe	12 000 euros	12 000 euros	
Au titre du mandat social Jacques : - Rémunération brute fixe	50 050 euros	12 512,50 euros	
Au titre du contrat de travail Les Nouveaux Constructeurs, en tant que Directeur délégué Finances : - Rémunération brute fixe - Rémunération brute variable	187 980 euros 250 000 euros	150 507,50 euros 255 000 euros	
Total	512 030 euros	438 020 euros	-

Moïse Mitterrand	Montants versés au titre de l'exercice N en qualité de PDG		Montants versés au titre de l'exercice N-1 en qualité de PDG		Montants versés au titre de l'exercice N-2 en qualité de PDG	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés (*)
Jetons de présence	12 000 euros	12 000 euros	12 000 euros	12 000 euros	12 000 euros	12 000 euros
Rémunération brute fixe (**)	300 040 euros	300 040 euros	344 760 euros	344 760 euros	338 000 euros	338 000 euros
Rémunération brute variable annuelle en fonction du Résultat Opérationnel Courant (ROC) Groupe BASSAC	435 333 Euros	435 333 euros	530 030 euros	530 030 euros	507 000 euros	507 000 euros
Avantage en nature : - prime d'expatriation calculée sur la base de 400€ par jour pour les déplacements en Europe	0 euros	0 euros	0 euros	0 euros	8 000 euros	8 000 euros
Total	735 373 euros	735 373 euros	886 790 euros	886 790 euros	865 000 euros	865 000 euros

(**): sous réserve de la validation en Assemblée Générale des actionnaires 2024

6.4. Tableau récapitulatif des indemnités ou des avantages au profit des dirigeants mandataires sociaux :

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnité de départ	
	OUI	NON	OUI	NON	OUI	NON
Moïse Mitterrand Président Directeur Général Début mandat : 24 mai 2013 en qualité de Président du Directoire puis de PDG Fin mandat : AG 2024		X		X		X

6.5. Ratios de rémunération – Évolution annuelle des rémunérations, des performances et des ratios

Ratios de rémunération

	2019	2020	2021	2022	2023
Moïse Mitterrand, Président Directeur Général					
Ratio rémunération comparé à la moyenne des salariés de la Société	8,5	9,4	9,5	9,1	7,4
Ratio rémunération comparé à la médiane des salariés de la Société	9,4	10,3	11,8	11,6	9,3

Évolution comparée des rémunérations et des performances

en % (n / (n-1))	2019	2020	2021	2022	2023
Évolution Critère (ROC)	+4%	-5%	+36%	-21%	-16%
Évolution rémunération de Moïse Mitterrand, Président du Directoire	+1%	+3%	+20%	+4%	-16%
Évolution rémunération moyenne (hors mandataires sociaux)	-12%	0%	+18%	+8%	+4%
Évolution ratio de Moïse Mitterrand rémunération moyenne (hors mandataires sociaux)	+15%	+3%	+2%	-4%	-19%
Évolution ratio de Moïse Mitterrand rémunération médiane (hors mandataires sociaux)	-8%	+2%	+15%	-2%	-20%

6.6. Rémunérations versées en raison des fonctions exercées au sein de Premier Investissement

Dans le cadre de la convention de management conclue entre la Société et Premier Investissement (PI) autorisée par le Conseil de surveillance du 19 septembre 2006, et de la convention d'animation qui l'a remplacée, autorisée par un Conseil de surveillance du 30 décembre 2013, Premier Investissement SAS, présidée par Olivier Mitterrand, est investie, dans un souci de rationalisation de l'organisation des différentes entités économiques du Groupe Bassac, d'un certain nombre de missions concernant :

- l'orientation stratégique, la croissance interne et externe et l'organisation du Groupe Bassac,
- l'étude et le conseil relatifs à ces missions,
- l'utilisation du savoir-faire et de la notoriété d'Olivier Mitterrand par la mise à disposition notamment de ses compétences, expériences, et de ses réseaux relationnels en échange de l'obligation pour Bassac S.A et ses filiales de se soumettre à la politique de groupe exclusivement définie par PI et mise en œuvre sous son impulsion,
- l'audit interne du Groupe Bassac, et la direction du contrôle de gestion,
- la Communication du Groupe.

Cette convention comme la précédente convention de management prévoyait la refacturation de 90 % des traitements et salaires, charges sociales patronales incluses, alloués par Premier Investissement à son Président et aux cadres de Premier Investissement affectés aux missions confiées, ces 90 % étant majorés d'une marge de 10 % HT.

Il est précisé que cette convention a été résiliée depuis le 1er janvier 2020.

Ainsi que précisé au paragraphe 10 ci-après, de nouvelles conventions d'animation ont été conclues avec les différentes sociétés du Groupe Bassac aux mêmes conditions globale de refacturation que la précédente convention conclue entre Bassac et PI et visées ci-avant. Cette refacturation est prise en charge à 9.09% par Concept Bau, Premier Espana et Zapf, à 59.09% par LNC, 4.55% par Marignan et CFH, 3.64% par Christian Bourgeois Editeur, et 0.91% par Jacques.

Pour l'exercice 2023, la refacturation totale s'est élevée à 550 000 euros HT, comprenant la refacturation concernant :

- Olivier Mitterrand, d'une somme de 150 000 euros HT calculée selon les modalités indiquées ci-dessus. Étant noté que ce montant était de 147 000 euros en 2022, aucune indemnité d'expatriation et de rémunération variable n'ont été versées en 2022 et 2023.
- Marie Mitterrand, d'une somme de 27 570 euros HT calculée selon les modalités indiquées ci-dessus. Étant noté que Marie Mitterrand a perçu, au titre de l'exercice 2023, 86 400 euros bruts de rémunération fixe (84 000 € en 2022), pas d'indemnités d'expatriation en 2022 et 2023 et une rémunération variable de 5 500 euros en 2023 (5 000 € en 2022) ; étant précisé que 30 % du salaire total de Marie Mitterrand, qui s'est élevé à 91 900 euros, est refacturé au titre des conventions d'animation.
- Moïse Mitterrand, d'une somme de 30 004 euros HT, incluse dans la rémunération fixe visée dans le tableau ci-avant. Étant noté que ce montant était de 34 459 euros en 2022, aucune indemnité d'expatriation n'a été versée en 2023 tout comme en 2022, et qu'il n'a reçu aucune rémunération variable en 2022 et 2023.

Il est précisé qu'aucune autre indemnité n'est ou ne sera due à Olivier Mitterrand ou autre membre du Conseil d'Administration par une société quelconque du Groupe, directement ou indirectement, et à quelque titre que ce soit, notamment en cas de changement du contrôle actuel de Bassac.

7. ENGAGEMENTS PRIS AU BENEFICE DE CHAQUE MANDATAIRE SOCIAL A RAISON DE LEUR CESSATION DE FONCTION EN APPLICATION DU DECRET 2016-182 DU 23 FEVRIER 2016 (D.225-104-1)

Ainsi que rappelé ci-avant, aucun engagement n'a été souscrit par la Société au profit des mandataires sociaux de la Société.

8. TABLEAU DES DELEGATIONS DE COMPETENCES ET AUTORISATIONS D'AUGMENTATION DE CAPITAL EN COURS DE VALIDITE ACCORDEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES

Date d'Autorisation	Montant	Droit préférentiel de souscription	Utilisation	Nature	Expiration de l'autorisation
13 mai 2022 Assemblée générale mixte (résolution n°13)	15 millions d'euros	Maintien	Néant	Emission d'actions nouvelles et autres valeurs mobilières	25 mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant statué sur les comptes clos au 31/12/2021
13 mai 2022 Assemblée générale mixte (résolution n°14)	15 millions d'euros	Suppression	Néant	Emission d'actions nouvelles et autres valeurs mobilières	25 mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant statué sur les comptes clos au 31/12/2021
13 mai 2022 Assemblée générale mixte (résolution n°15)	20 % du capital	Suppression	Néant	Placement privé visé à l'article L411-2 1° du code monétaire et financier.	25 mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant statué sur les comptes clos au 31/12/2021
13 mai 2022 Assemblée générale mixte (résolution n°16)	15 % de l'émission initiale	Maintien ou suppression	Néant	Extension	25 mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant statué sur les comptes clos au 31/12/2021
13 mai 2022 Assemblée générale mixte (résolution n°17)	5 millions d'euros		Néant	Incorporation de bénéfices, réserves et primes	25 mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant statué sur les comptes clos au 31/12/2021
13 mai 2022 Assemblée générale mixte (résolution n°19)	1,5 million d'euros	Suppression au profit des salariés	Néant	Réserve aux salariés adhérents au PEE	25 mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant statué sur les comptes clos au 31/12/2021
13 mai 2022 Assemblée générale mixte (résolution n°20)	400 000 actions	Suppression au profit des salariés et mandataires sociaux	Néant	Options de souscription ou d'achat d'actions	25 mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant statué sur les comptes clos au 31/12/2021
13 mai 2022 Assemblée générale mixte (résolution n°18)	10 % du capital	Suppression	Néant	Emission d'actions ou de valeurs mobilières	26 mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant statué sur les comptes clos au 31/12/2021
13 mai 2022 Assemblée générale mixte (résolution n°22)	2 % du capital	Suppression	Néant	Attributions gratuites d'actions au profit des salariés et/ou mandataires sociaux	38 mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant statué sur les comptes clos au 31/12/2021

Date d'Autorisation	Montant	Droit préférentiel de souscription	Utilisation	Nature	Expiration de l'autorisation
12 mai 2023 Assemblée générale mixte (résolution n°14)	800 actions / le nombre d'actions ordinaires issues de la conversion de ces actions ne pourra dépasser 80 000 actions	suppression	Mise en œuvre en juin 2023 à hauteur de 550 actions *	Attribution gratuite d'actions de Préférence B aux membres du personnel salarié de la société ou des sociétés liées	38 mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant statué sur les comptes clos au 31/12/2022

* pour plus de détails merci de vous reporter au rapport spécial du Conseil d'administration sur les stock-options et attributions gratuites d'actions

Tableau des autres délégations de compétences et autorisations en cours de validité :

Date d'Autorisation	Montant	Utilisation	Nature	Expiration de l'autorisation
12 mai 2023 Assemblée générale mixte (résolution n°12)	10 % du capital	Néant	Autorisation à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions	Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2023 et au plus tard 18 mois à compter de l'Assemblée générale du 12 mai 2023

9. ACCORDS PREVOYANT DES INDEMNITES POUR LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION OU LES SALARIES EN CAS DE DEMISSION OU DE LICENCIEMENT SANS CAUSE REELLE ET SERIEUSE OU SI LEUR EMPLOI PREND FIN EN RAISON D'UNE OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT OU D'ECHANGE

Sans objet

10. CONVENTIONS INTERVENUES, DIRECTEMENT OU PAR PERSONNE INTERPOSEE, ENTRE, D'UNE PART, L'UN DES MANDATAIRES SOCIAUX OU L'UN DES ACTIONNAIRES DISPOSANT D'UNE FRACTION DES DROITS DE VOTE SUPERIEURE A 10 % D'UNE SOCIETE ET, D'AUTRE PART, UNE AUTRE SOCIETE DONT LA PREMIERE POSSEDE DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT PLUS DE LA MOITIE DU CAPITAL, A L'EXCEPTION DES CONVENTIONS PORTANT SUR DES OPERATIONS COURANTES ET CONCLUES A DES CONDITIONS NORMALES

Outre les conventions réglementées présentées ci-avant, il convient de noter qu'il a été conclue les conventions suivantes :

- Convention d'animation entre la société CFH et la société Premier Investissement ;
- Convention d'animation entre la société Les Nouveaux Constructeurs SA et la société Premier Investissement ;
- Convention d'animation entre la société Premier España et la société Premier Investissement ;
- Convention d'animation entre la société Zapf et la société Premier Investissement ;
- Convention d'animation entre la société Concept Bau et la société Premier Investissement ;
- Convention d'animation entre la société Jacques (Maisons Bajot) et la société Premier Investissement ;
- Convention d'animation entre la société Marignan et la société Premier Investissement (ci-après « PI »).

Ces conventions ont pour objet de définir les missions d'animation confiées à PI lesquelles portent notamment sur :

- l'orientation stratégique, la croissance interne et externe et l'organisation de la société co-contractante,
- l'étude et le conseil relatifs à ces missions,

- l'utilisation du savoir-faire et de la notoriété d'Olivier Mitterrand et de Moïse Mitterrand par la mise à disposition notamment de ses compétences, expériences, et de ses réseaux relationnels, en échange de l'obligation pour la Société de se soumettre à la politique exclusivement définie par PI et mise en œuvre sous son impulsion,
- l'audit interne de la Société co-contractante, et la direction du contrôle de gestion.

11. DESCRIPTION DE LA PROCEDURE DE CONTROLE DES CONVENTIONS COURANTES ET INFORMATION SUR SA MISE EN ŒUVRE

Par décision du Conseil d'Administration du 15 mai 2020, le Conseil a adopté conformément aux dispositions de la loi PACTE, promulguée le 22 mai 2019, une procédure de contrôle des conventions courantes.

Les principales étapes prévues dans le cadre de cette procédure sont les suivantes :

- Transmission une fois par an (au cours du premier Conseil d'Administration de l'exercice) de la liste des conventions courantes conclues au cours de l'année
- Présentation de leurs conditions financières et de leurs principales caractéristiques
- Comparaison desdites conditions avec les conditions pratiquées sur le marché
- Le cas échéant, transmission sur demande du Conseil des contrats signés et/ou d'informations complémentaires au cours du prochain Conseil

Cette procédure a été mise en œuvre au cours du Conseil du 18 mars 2021, du 10 mars 2022, du 9 mars 2023 et du 7 mars 2024.

12. PRESENTATION DES PROJETS DE RESOLUTION RELATIFS (I) A LA POLITIQUE DE REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX ET (II) DES ELEMENTS DE REMUNERATION INDIVIDUELLE VERSES OU ATTRIBUES PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023 (RESOLUTIONS N° 5 A N°7)

Nous vous remercions de bien vouloir vous reporter au rapport du Conseil d'Administration sur les résolutions soumises à l'Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2024.

Le 7 mars 2024

Le Conseil d'Administration

4.4. Rapport complémentaire du Conseil d'Administration en date du 31 décembre 2023 sur l'attribution gratuite d'actions de préférence de catégorie A et de catégorie B

Chers Associés,

Le Conseil d'administration (le Conseil) vous rend compte, conformément aux dispositions légales en vigueur, de l'usage de la délégation de compétence qui a été consentie au Conseil, par l'assemblée générale des associés de la Société

- en date du 17 mai 2019 en vue de procéder à une ou plusieurs attributions gratuites d'actions de préférence de catégorie A (les ADP A 2019) à émettre au profit d'une catégorie de bénéficiaires déterminés.

- en date du 15 mai 2020 (l'Assemblée Générale) en vue de procéder à une ou plusieurs attributions gratuites d'actions de préférence de catégorie A (les ADP A 2020) à émettre au profit d'une catégorie de bénéficiaires déterminés.

- en date du 12 mai 2023 (l'Assemblée Générale) en vue de procéder à une ou plusieurs attributions gratuites d'actions de préférence de catégorie B (les ADP B 2023) à émettre au profit d'une catégorie de bénéficiaires déterminés.

I. CONDITIONS DEFINITIVES DE L'OPERATION ETABLIE CONFORMEMENT A LA DELEGATION DE COMPETENCE CONSENTIE PAR DECISION DES ACTIONNAIRES DU 17 MAI 2019

En date du 25 novembre 2019, il a été décidé de procéder à l'attribution gratuite de 3.150 ADP A 2019 aux bénéficiaires figurant dans la liste ci-dessous (les Bénéficiaires), et ce dans les conditions visées ci-après, plus amplement décrites aux termes du règlement du plan d'attribution gratuite d'actions (le Règlement 2019) (Annexe 1) au profit des bénéficiaires figurant en Annexe 2.

Par décision en date du 4 décembre 2020, le Conseil a :

- constaté que la période d'acquisition des actions gratuites a expiré le 25 novembre 2020 et qu'à l'exception de deux bénéficiaires, l'intégralité des bénéficiaires satisfaisait à la condition prévue à l'article 3.2 du Règlement 2019 et n'avait pas renoncé à l'attribution ; Une des attributaires a renoncé à l'attribution de la moitié des actions proposées et la seconde a renoncé à l'intégralité de ses actions ;
- constaté que l'attribution des 2.950 ADP A 2019 de la Société, d'une valeur nominale d'un euro (1 €), est définitive et au profit des bénéficiaires figurant en Annexe 2.
- constaté par conséquent la réalisation de l'augmentation de capital social correspondante (l'Augmentation de Capital), soit une augmentation de capital d'un montant de 2.950 euros par l'émission de 2.950 ADP A 2019 d'une valeur nominale d'un euro (1€) chacune à libérer par incorporation du compte « Réserve » de la Société avec effet à compter de ce jour ;
- pris acte que les nouvelles ADP A 2019 seront soumises à toutes les dispositions statutaires, ainsi qu'aux dispositions des termes et conditions qui leur sont propres, et jouiront de leurs droits à compter de la date de réalisation de l'Augmentation de Capital ; et
- décidé de modifier corrélativement l'article 6 (Capital Social) des statuts de la Société.

Par décision en date du 30 novembre 2021, le Conseil a :

- constaté que la Période de Conservation des ADP A 2019 a expiré le 25 novembre 2021 et que l'intégralité des bénéficiaires satisfaisait à la condition prévue à l'article 3.4.3 du Règlement 2019 à l'exception :
 - o de Maxime Logé dont le décès est intervenu le 16 août 2021 (titulaire de 100 ADP A 2019),
 - o du départ de Monsieur Thierry Vayssière de la société Les Nouveaux Constructeurs le 12 mai 2021 (titulaire de 100 ADP A 2019).
- constaté que les ADP A 2019 sont devenues disponibles et librement transmissibles.
- rappelé que s'agissant de Monsieur Maxime Logé et en application de l'article 3.4.3. du Règlement 2019, la transmission des droits et obligations pour cause de décès pendant la période d'acquisition dispense les héritiers ou ayant droits du respect de la période de conservation.
- rappelé qu'en application de l'article 3.4.3. du Règlement 2019 pour être éligible à la conversion des ADP A 2019 en fonction de l'atteinte des critères de performance fixés par la décision du Directoire du 25 novembre 2019, le Règlement 2019 prévoit que :
 - o les attributaires ADP A 2019 doivent conserver la qualité de bénéficiaire éligible telle que définie par les articles L225-197-1 et suivants du Code de commerce, jusqu'à l'Assemblée Générale d'approbation des comptes clos le 31 décembre 2023.

- en cas de non-respect de cette condition de présence prévue à l'article 4.1.1. dudit Règlement 2019 notamment du fait d'un décès de l'un des attributaires ou du départ/démission d'un salarié des sociétés liées à la Société au sens de l'article L225-197-2 du Code de commerce, chaque ADP A 2019 qui lui a été attribuée est convertie en une action ordinaire.

Le Conseil a autorisé, compte tenu du décès de Monsieur Maxime Logé (titulaire de 100 ADP A 2019) et du départ de Monsieur Thierry Vayssière de la société Les Nouveaux Constructeurs le 12 mai 2021 (titulaire de 100 ADP A 2019), la transformation des 200 ADP A 2019 attribuées à ces derniers en actions ordinaires.

- décidé de modifier corrélativement l'article 6 (Capital Social) des statuts de la Société.

A l'issue de l'Assemblée Générale annuelle statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2023, le Conseil d'Administration sera appelé à statuer sur les conditions de convertibilité des ADP A 2019 en actions ordinaires et la modification corrélatrice des statuts de la Société.

II. CONDITIONS DEFINITIVES DE L'OPERATION ETABLIE CONFORMEMENT A LA DELEGATION DE COMPETENCE CONSENTIE PAR DECISION DES ACTIONNAIRES DU 15 MAI 2020

En date du 16 octobre 2020, il a été décidé de procéder à l'attribution gratuite de 450 ADP A 2020 aux bénéficiaires figurant dans la liste ci-dessous (les Bénéficiaires), et ce dans les conditions visées ci-après, plus amplement décrites aux termes du règlement du plan d'attribution gratuite d'actions (le Règlement 2020), tel que figurant en Annexe 3 au profit des bénéficiaires figurant en Annexe 4.

Par décision en date du 19 octobre 2021, le Conseil a :

- constaté que la période d'acquisition des actions gratuites a expiré le 16 octobre 2021 et que l'intégralité des bénéficiaires satisfaisait à la condition prévue à l'article 3.2 du Règlement 2020 et n'avait pas renoncé à l'attribution ;
- constaté que l'attribution des 450 ADP A 2020 de la Société, d'une valeur nominale d'un euro (1 €), est définitive et au profit des 5 bénéficiaires figurant en Annexe 4.
- constaté par conséquent la réalisation de l'augmentation de capital social correspondante (l'Augmentation de Capital), soit une augmentation de capital d'un montant de 450 euros par l'émission de 450 ADP A 2020 d'une valeur nominale d'un euro (1€) chacune à libérer par incorporation du compte « Réserve » de la Société avec effet à compter de ce jour ;
- pris acte que les nouvelles ADP A 2020 seront soumises à toutes les dispositions statutaires, ainsi qu'aux dispositions des termes et conditions qui leur sont propres, et jouiront de leurs droits à compter de la date de réalisation de l'Augmentation de Capital ; et
- décidé de modifier corrélativement l'article 6 (Capital Social) des statuts de la Société.

Par décision en date du 24 novembre 2022, le Conseil a :

- constaté que la Période de Conservation des ADP A 2020 a expiré le 16 octobre 2022 et que l'intégralité des bénéficiaires satisfaisait à la condition prévue à l'article 3.4.3 du Règlement 2020.
- constaté que les ADP A 2020 sont devenues disponibles et librement transmissibles.

III. CONDITIONS DEFINITIVES DE L'OPERATION ETABLIE CONFORMEMENT A LA DELEGATION DE COMPETENCE CONSENTIE PAR DECISION DES ACTIONNAIRES DU 12 MAI 2023

En date du 23 juin 2023, il a été décidé de procéder à l'attribution gratuite de 550 ADP B 2023 à deux bénéficiaires (M. Stéphane Cardarelli et M. Cyrille des Vallières) (les Bénéficiaires), et ce dans les conditions visées ci-après, plus amplement décrites aux termes du règlement du plan d'attribution gratuite d'actions (le Règlement 2023), tel que figurant en Annexe 5.

Conformément aux dispositions légales en vigueur, le présent rapport sera tenu à votre disposition au siège social, et sera directement porté à votre connaissance lors de la prochaine assemblée générale.

Le 31 décembre 2023

Monsieur Moïse Mitterrand

Président du Conseil d'administration

Annexe 1

Règlement du plan d'attribution gratuite d'actions

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS SA
Société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance
50 route de la Reine – 92100 Boulogne-Billancourt
722 032 778 R.C.S. NANTERRE

PLAN D'ATTRIBUTION GRATUITE D' ACTIONS DE PREFERENCE DE CATEGORIE A 2019
RÈGLEMENT GÉNÉRAL

Actions gratuites attribuées sur décision du directoire en date du 25 novembre 2019, sur la base de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale du 17 mai 2019

RÈGLEMENT GÉNÉRAL DU PLAN D'ATTRIBUTION GRATUITE D' ACTIONS DE PREFERENCE DE CATEGORIE A 2019

Le présent règlement général du plan d'attribution gratuite d'actions de préférence de catégorie A 2019 (le « **Règlement** » et les « **ADP A 2019** ») est établi le 25/11/2019,

PRÉAMBULE

- A. Les termes commençant par une majuscule et non définis au présent Préambule auront la signification qui leur est conférée à l'Article 1.
- B. Le 17 mai 2019, l'assemblée générale de la société Les Nouveaux Constructeurs, une société anonyme à directoire et conseil de surveillance dont le siège social est situé 50 route de la Reine – 92100 Boulogne-Billancourt, identifiée sous le numéro 722 032 778 R.C.S. Nanterre (la « **Société** ») a décidé, de procéder, en une ou plusieurs fois, à l'attribution gratuite d'un nombre maximum de cinq mille (5.000) actions de préférence de catégorie A (les « **Actions Attribuées** ») à émettre de la Société, au profit de bénéficiaires éligibles employés par la Société ou des sociétés qui lui sont liées directement ou indirectement au sens de l'article L.225-197-2 du Code de commerce (les « **Filiales** » et l'« **Attribution** »). Etant précisé que les termes et conditions des ADP A ont été modifiés par l'assemblée générale de la Société en date du 21 novembre 2019.
- C. En conséquence, le directoire de la Société (le « **Directoire** ») a, conformément à la délégation qui lui a été conférée par l'assemblée générale de la Société (la « **Décision d'Attribution** »), décidé de mettre en place un programme d'attribution gratuite d'actions de préférence A 2019 à émettre par la Société au profit de bénéficiaires qu'il a désignés dans ladite Décision d'Attribution (ensemble les « **Bénéficiaires** » et individuellement un « **Bénéficiaire** ») et a, à ce titre, arrêté le présent Règlement.
- D. Le Règlement stipule les termes et les conditions dans lesquels les bénéficiaires pourront, le cas échéant, recevoir gratuitement une ou plusieurs ADP A 2019 à émettre de la Société.
- E. Il est rappelé à chaque Bénéficiaire que l'évolution de la valeur des Actions Attribuées, et par conséquent la plus-value d'acquisition et la plus-value de cession éventuelle à l'issue de la Période de Conservation (tel que ce terme est défini à l'Article 3.4.3) résultant du transfert de propriété desdites actions, dépendra en grande partie de la performance de la Société et notamment de ses résultats financiers. Le Bénéficiaire se trouvera ainsi associé aux performances de la Société.
- F. L'avantage financier obtenu à raison de l'Attribution Définitive relève en outre d'un régime spécifique en matière fiscale et sociale susceptible de faire l'objet de réformes, ainsi que cela est plus amplement exposé à l'Article 6. En tout état de cause, le Bénéficiaire est invité à se renseigner sur le régime fiscal qui lui est applicable, notamment auprès de ses conseils habituels.
- G. Il est précisé à toutes fins utiles que :
 - (a) la présente attribution gratuite d'ADP A 2019 est une offre réservée aux Bénéficiaires et ne constitue donc pas une offre faite au public ; et
 - (b) aucune des stipulations du présent Règlement ne constitue un élément du contrat de travail ou du mandat social des Bénéficiaires. Les droits et obligations découlant de la relation de travail ou du contrat de mandat entre les Bénéficiaires et la Société ou les Filiales ne peuvent en aucune manière être affectés par le présent Règlement dont ils sont totalement distincts. La participation au présent plan d'attribution gratuite d'actions ne saurait conférer aucun droit relatif à la poursuite de la relation de travail ou du mandat social.

ARTICLE 1. DÉFINITIONS

- « **Acquisition** » a la signification donnée à ce terme à l'Article 3 du Règlement.
- « **Actions Acquises** » a la signification donnée à ce terme à l'Article 3 du Règlement.
- « **Actions Attribuées** » désigne les trois mille cent (3.100) actions de préférence de catégorie A 2019 à émettre par la Société, attribuées gratuitement par le Directoire aux bénéficiaires éligibles employés par la Société ou les sociétés qui lui sont liées directement ou indirectement au sens de l'article L.225-197-2 du Code du commerce, tels qu'identifiés dans la Décision d'Attribution.
- « **Attribution** » a la signification donnée à ce terme au Préambule.
- « **Bénéficiaire** » a la signification donnée à ce terme au Préambule.
- « **Conditions d'Acquisition** » a la signification donnée à ce terme à l'Article 3 du Règlement.
- « **Date d'Attribution** » désigne la date de la Décision d'Attribution, soit le 25/11/2019.
- « **Date d'Acquisition** » désigne, s'agissant de chaque Bénéficiaire, (i) la date d'acquisition de ses Actions Attribuées ou (ii) la date à laquelle les héritiers ou ayant-droits du Bénéficiaire concerné ont demandé l'Acquisition des Actions Attribuées du Bénéficiaire décédé.
- « **Décision d'Attribution** » a la signification donnée à ce terme au Préambule.
- « **Directoire** » a la signification donnée à ce terme au Préambule.
- « **Filiales** » a la signification donnée à ce terme au Préambule.
- « **Nombre d'Actions Attribuées** » a la signification donnée à ce terme à l'Article 2 du Règlement.
- « **Période d'Acquisition** » a la signification donnée à ce terme à l'Article 3 du Règlement.
- « **Période de Conservation** » a la signification donnée à ce terme à l'Article 3 du Règlement.
- « **Préambule** » désigne le préambule du Règlement.
- « **Règlement** » a la signification donnée à ce terme au Préambule.
- « **Société** » a la signification donnée à ce terme au Préambule.

ARTICLE 2. MODALITÉS D'ATTRIBUTION

- (a) Chaque Bénéficiaire s'est vu attribuer le nombre d'Actions Attribuées tel qu'indiqué dans la Décision d'Attribution en regard de son nom (le « **Nombre d'Actions Attribuées** »), lequel sera susceptible, le cas échéant, d'éventuels ajustements conformément aux stipulations de l'Article 5.
- (b) La Décision d'Attribution est un engagement irrévocable de la Société au profit de chaque Bénéficiaire sous réserve du respect par celui-ci des stipulations du Règlement.
- (c) Chaque Bénéficiaire sera informé de l'Attribution et des modalités particulières y afférentes par une lettre du Directoire, envoyée à son domicile ou remise en mains propres contre décharge, précisant :
- (i) le Nombre d'Actions Attribuées ;
 - (ii) la durée de la Période d'Acquisition ;
 - (iii) la durée de la Période de Conservation ; et
 - (iv) le droit de chaque Bénéficiaire d'accepter ou de renoncer à l'Attribution.
- Une copie du Règlement sera jointe à ladite lettre.
- (d) Chaque Bénéficiaire accusera réception de la lettre d'attribution et du Règlement en renvoyant un exemplaire signé de la lettre d'attribution et un exemplaire paraphé et revêtu de la mention « *bon pour accord* » du Règlement.

Si le Bénéficiaire ne renvoie pas un exemplaire de la lettre d'attribution signée et un exemplaire paraphé du Règlement avant le vendredi 27 décembre 2019, son droit à l'acquisition des Actions Attribuées à l'issue de la Période d'Acquisition sera définitivement perdu.

ARTICLE 3. ACQUISITION DES ACTIONS ATTRIBUÉES

3.1 Période d'Acquisition

- (a) La période d'acquisition visée à l'article L. 225-197-1 I alinéa 6 du Code de commerce expirera le dernier jour (inclus) d'une période d'un (1) an commençant à courir à compter de la Date d'Attribution, soit le 25/11/2019 (la « **Période d'Acquisition** »).
- (b) Pendant la Période d'Acquisition, les Bénéficiaires ne seront pas propriétaires des Actions Attribuées et ne seront dès lors titulaires d'aucun droit d'actionnaire de la Société. Les droits résultant de l'attribution gratuite des Actions Attribuées sont incessibles.

3.2 Acquisition

- (a) À l'issue de la Période d'Acquisition, les Actions Attribuées seront définitivement acquises (les « **Actions Acquises** ») par chaque Bénéficiaire (l'« **Acquisition** ») à la condition que le Directoire constate qu'à la date d'expiration de la Période d'Acquisition chaque Bénéficiaire est (i) un bénéficiaire éligible employé par la Société ou des sociétés qui lui sont liées directement ou indirectement au sens de l'article L.225-197-2 du Code de commerce, étant précisé qu'en cas de rupture conventionnelle, la date de fin d'activité du bénéficiaire concerné sera la date d'homologation de ladite rupture conventionnelle par l'autorité compétente, (ii) ne fait pas l'objet d'une procédure de licenciement (iii) n'est pas en période de préavis (que celle-ci soit effectuée ou non) (ensemble, les « **Conditions d'Acquisition** »).
- (b) En cas d'invalidité permanente (de 2^{ème} et 3^{ème} catégorie au sens de l'article L 341-4 du Code de la Sécurité Sociale) d'un Bénéficiaire préalablement à la Date d'Acquisition anticipée, celui-ci pourra demander, dans un délai de six (6) mois suivant la constatation de l'invalidité, l'Acquisition des Actions Attribuées.
- (c) En cas de décès d'un Bénéficiaire pendant la Période d'Acquisition, ses héritiers ou ayant-droits pourront demander l'Acquisition anticipée des Actions Attribuées dans un délai de six (6) mois à compter de la date dudit décès.

3.3 Livraison des Actions Acquises

- (a) À l'issue de la Période d'Acquisition, et sous réserve de la satisfaction des Conditions d'Acquisition à cette date, chaque Bénéficiaire deviendra propriétaire de l'intégralité des Actions Attribuées dont il est bénéficiaire.
- (b) Un courrier confirmant l'Acquisition sera remis à chaque Bénéficiaire dans un délai de quinze (15) jours calendaires à compter de la Date d'Acquisition.
- (c) Les Actions Acquises seront transférées à la Date d'Acquisition, sur un compte d'actions nominatif ouvert à cet effet au nom de chaque Bénéficiaire.

3.4 Catégorie et droits attachés aux Actions Acquises

3.4.1 Catégorie des Actions Acquises

- (a) Les Actions Acquises jouiront à compter de la Date d'Acquisition de la totalité des droits attachés aux actions de préférence de catégorie A 2019 émises par la Société.
- (b) Les Actions Acquises seront soumises à toutes les dispositions statutaires et aux décisions des assemblées générales de la Société, sous réserve des droits particuliers attachés aux actions de préférence.

3.4.2 Droits attachés aux Actions Acquises

- (b) Malgré l'obligation de conservation et l'incessibilité de ses Actions Acquises conformément aux stipulations de l'Article 3.4.3, chaque Bénéficiaire des Actions Acquises pourra exercer pendant la Période de Conservation tous les droits attachés aux Actions Acquises et en particulier :
 - (i) le droit de communication ;
 - (ii) le droit de participer aux assemblées d'actionnaires de la Société dans les conditions prévues par les statuts; et
 - (iii) le droit aux dividendes et aux éventuelles distributions de réserves.
- (c) Il est précisé, à toutes fins utiles, que dans l'hypothèse où l'Acquisition interviendrait après une décision de distribution de dividende mais avant sa date de mise en paiement, les Actions Acquises n'ouvriront pas droit à une quote-part dudit dividende.

3.4.3 Conservation et incessibilité des actions acquises

- (a) Les Actions Acquises seront indisponibles pendant une période dite "de conservation" d'une durée d'un (1) an à compter de leur Date d'Acquisition (la « **Période de Conservation** ») et ne pourront être cédées ni transmises à qui que ce soit au cours de cette Période de Conservation.
- (b) Chaque Bénéficiaire s'engage à respecter ladite Période de Conservation et à maintenir ses Actions Acquises inscrites au nominatif avec mention expresse de leur indisponibilité.
- (c) Chaque Bénéficiaire s'engage irrévocablement à indemniser la Société de toutes les conséquences dommageables d'un manquement à son obligation de conservation des Actions Acquises aux termes du Règlement, tant au regard des cotisations sociales que des obligations fiscales.
- (d) La transmission des droits et des obligations au titre des Actions Attribuées pour cause de décès ou d'invalidité permanente pendant la Période d'Acquisition dispensera les héritiers ou ayant-droits du respect de la Période de Conservation.
- (e) A l'issue de la Période de Conservation, les Actions Attribuées deviennent disponibles et librement transmissibles sous réserve notamment des dispositions des statuts de la Société et des dispositions de l'article L. 225-197-1 du Code de commerce qui seraient applicables.

ARTICLE 4. CONDITIONS DE CONVERSION

4.1. Condition de présence

Chaque Bénéficiaire doit également, en application des termes et conditions des actions de préférence de catégorie A 2019, conserver la qualité de Bénéficiaire éligible telle que définie par les articles L 225-197-1 et suivants du Code de commerce, jusqu'à l'assemblée générale d'approbation des comptes du quatrième exercice social de la Société suivant l'exercice au cours duquel il aura été Bénéficiaire de l'attribution gratuite considérée. Il est précisé que pour les besoins des présentes, un bénéficiaire sera réputé ne plus avoir la qualité de Bénéficiaire éligible à compter, selon le cas, de (i) la date de son décès ou la date à laquelle l'administration ou l'organisme de Sécurité Sociale compétente reconnaît l'incapacité aux termes des 2° et 3° de l'article L. 341-4 du Code de la Sécurité Sociale (ii) la date de première présentation de la lettre de licenciement, (iii) le lendemain de la date d'homologation de la convention de rupture conventionnelle par l'autorité administrative compétente, (iv) la date de réception par la Société d'une lettre de démission ou (v) le jour du départ effectif à la retraite.

4.2. Critères de performance

- (a) Il est rappelé aux Bénéficiaires que les actions de préférence de catégorie A 2019 ont été créées dans un objectif de fidélisation des Bénéficiaires et de recherche de performance de la Société. A l'issue de la période fixée par lesdits termes et conditions, les actions de préférence de catégorie A 2019 seront converties en actions ordinaires de la Société, selon un coefficient de conversion qui sera fonction de l'atteinte de certains critères de performance pendant la période considérée.

A titre de rappel, les termes et conditions des actions de préférence de catégorie A 2019, tels que modifiés par l'assemblée générale du 21 novembre 2019, prévoient :

- (i) un « critère de performance minimum », soit l'objectif de « NOPAT NET » minimum fixé par le Directoire de la Société le 25/11/2019 au montant de 90 millions d'euros et
 - (ii) le « critère de performance maximum », soit l'objectif de « NOPAT NET » maximum fixé par le Directoire de la Société le 25/11/2019 au montant de 150 millions d'euros, étant précisé que pour les (i) et (ii), « NOPAT NET » désigne la somme sur cinq (5) exercices sociaux consécutifs (le premier exercice social pris en compte étant celui au cours duquel il est décidé de procéder à l'attribution gratuite des actions de préférence de catégorie A 2019 considérées), du NOPAT constaté au titre de l'exercice considéré, diminué du CFSFP constaté au titre du même exercice, les termes NOPAT et CFSFP ayant, pour chaque exercice considéré, le sens ci-dessous :
- (b) « **NOPAT** » désigne le revenu opérationnel courant réalisé par LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS SA en France net d'impôt sur les sociétés, lequel est égal à l'application de la formule suivante :
 - (i) résultat opérationnel courant réalisé par LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS SA et ses filiales de droit français dans les activités de promotion immobilière en Résidentiel et Immobilier d'Entreprise (en ce compris la quote-part de résultat des opérations de promotion immobilière consolidées par mise en équivalence, mais à l'exclusion des résultats du sous-groupe Bayard Holding / Marignan), multiplié par (ii) la soustraction de 1 moins le taux normal de l'impôt tel que défini à l'article 219 I du code général des impôts et applicable à l'exercice considéré.
- « **CFSFP** » qui désigne le coût de financement des stocks en fonds propres, lequel est égal à l'application de la formule suivante :

valeur nette des stocks et encours de production de LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS SA en France - les dettes financières courantes et non courantes de LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS SA en France * 15%

Etant précisé que le NOPAT et le CFSFP au titre de chaque exercice seront déterminés sur la base des agrégats visés ci-dessus, tel que ces agrégats ressortent des informations sectorielles des comptes consolidés audités par les Commissaires aux Comptes. La société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS SA désigne la société anonyme dont le siège social est situé 50, Route de la Reine à Boulogne-Billancourt (92100), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 325 356.

- (c) En cas d'atteinte des critères de performance rappelés à l'Article 4.1.2 et de respect de la condition de présence prévue à l'Article 4.1.1 des présentes, chaque action de préférence de catégorie A 2019 sera convertie en un nombre variable d'actions ordinaires de la Société déterminé en application du « coefficient de conversion » déterminé comme suit :

« coefficient de conversion » désigne le nombre d'actions ordinaires qui sera issu de la conversion de chaque action de préférence de catégorie A 2019, lequel variera linéairement entre une (1) action ordinaire, si le « critère de performance minimum » n'est pas atteint, et cent (100) actions ordinaires, si le « critère de performance maximum » est atteint, étant précisé que lorsque le nombre total d'actions ordinaires devant être reçues par un titulaire d'actions de préférence de catégorie A 2019 en application du coefficient de conversion, en faisant masse de l'ensemble des actions de préférence de catégorie A 2019 du même millésime qu'il détient, n'est pas un nombre entier, ledit titulaire recevra le nombre entier d'actions ordinaires immédiatement inférieur.

En cas de non-atteinte des critères de performance rappelés à l'Article 4.1.2 et / ou de non-respect de la condition de présence prévue à l'Article 4.1.1 des présentes, chaque action de préférence de catégorie A 2019 sera convertie en une seule action ordinaire en application des termes et conditions des actions de préférence de catégorie A.

ARTICLE 5. PROTECTION ET RÉDUCTION DES DROITS DES BÉNÉFICIAIRES

5.1 Protection des droits des Bénéficiaires

- (a) Si, durant la Période d'Acquisition ou la Période de Conservation, la Société procède à une opération visée à l'article L. 225-197-1 III du Code de commerce, chaque Bénéficiaire pourra exercer ses droits dans la société résultant de la fusion ou dans la (ou les) société(s) résultant de la scission, conformément aux dispositions dudit article L. 225-197-1 III du Code de commerce, la durée restant à courir au titre de la Période d'Acquisition ou de la Période de Conservation (selon le cas) demeurera applicable aux actions reçues en échange, et les stipulations du Règlement leur seront applicables mutatis mutandis.
- (b) Le nouveau nombre d'Actions Attribuées ou d'Actions Acquises (selon le cas) sera déterminé en corrigeant le nombre d'Actions Attribuées ou d'Actions Acquises (selon le cas) par le rapport d'échange des actions de la Société contre des actions de la société absorbante ou contre les actions de la (ou des) société(s) résultant de la scission. Cette (ou ces) dernière(s) société(s) seront substituée(s) de plein droit à la Société dans ses obligations envers chaque Bénéficiaire au titre du Règlement.
- (c) Pendant la Période d'Acquisition, en cas d'opération pour laquelle la loi organise le maintien des droits des Bénéficiaires, le maintien des droits de chaque Bénéficiaire sera assuré par le Directoire, après accord du conseil de surveillance de la Société, conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment de ses articles L. 228-99 et suivants, de telle sorte que la participation de chaque Bénéficiaire au capital en cas d'acquisition par lui de la totalité de ses actions gratuites soit rétablie au plus près de, mais sans être inférieure à, la participation détenue par le Bénéficiaire concerné telle qu'elle existait à la date d'attribution des actions gratuites.

5.2 Réduction des droits des Bénéficiaires en cas de réduction de capital motivée par des pertes

En cas de réduction de capital motivée par des pertes intervenant pendant la Période d'Acquisition, réalisée par diminution soit du montant du nominal des actions de la Société, soit du nombre de celle-ci, les droits de chaque Bénéficiaire seront réduits en conséquence comme si le Bénéficiaire concerné avait été actionnaire de la Société avant la date à laquelle la réduction de capital est devenue définitive.

ARTICLE 6. REGIME FISCAL ET SOCIAL APPLICABLE AUX BÉNÉFICIAIRES RESIDANT EN FRANCE

- (a) Il appartient à chaque Bénéficiaire de s'informer tout au long de la vie du plan objet du présent Règlement sur le traitement fiscal et social des Actions Attribuées. Cette obligation s'étend de l'Attribution à la date de cession. Le Bénéficiaire est également entièrement responsable des déclarations qui lui incombent auprès des autorités fiscales du pays dont il est résident fiscal ou de tout autre pays où il aurait des obligations fiscales.

- (b) Chaque Bénéficiaire supportera les charges résultant des dispositions sociales, fiscales, légales et réglementaires qui lui sont applicables et dont il est redevable *in fine* en vertu de ces dispositions, qu'il soit ou non celui à qui incombe le paiement ou le précompte de cette charge envers l'administration compétente et sans aucun recours possible contre la Société ou les autres Bénéficiaires.
- (c) Toute information relative à la fiscalité applicable au Bénéficiaire à raison du plan objet du présent Règlement et éventuellement transmise à ce dernier par la Société ne l'est qu'à titre d'information et ne saurait être considérée comme étant exhaustive. Une telle information ne peut notamment appréhender la diversité des situations fiscales et personnelles des Bénéficiaires.

ARTICLE 7. OPPOSABILITÉ DU RÈGLEMENT

- (a) Le Règlement s'impose en tant que tel à la Société ainsi qu'aux Bénéficiaires.
- (b) Aucune modification ne peut être apportée au Règlement si elle porte atteinte aux droits acquis des Bénéficiaires. Par dérogation à ce qui précède, il est précisé que dans l'hypothèse où (i) la législation existante sur les attributions d'actions gratuites venait à être modifiée, ou (ii) dès lors que de nouvelles dispositions légales, fiscales, comptables ou sociales auraient un impact défavorable pour la Société ou sur ses comptes ou renchérirait le coût pour la Société de l'attribution gratuite d'actions, le Règlement pourra être modifié en conséquence, après accord du conseil de surveillance de la Société, par le Directoire, lequel prendra alors toutes mesures nécessaires pour adapter le Règlement tout en préservant les intérêts et les droits des Bénéficiaires. En tout état de cause, le Règlement devra être conforme à la réglementation en vigueur.
- (c) Il appartiendra au Directoire, après accord du conseil de surveillance de la Société, d'interpréter les dispositions du Règlement en tant que de besoin.

ARTICLE 8. LOI APPLICABLE ET ATTRIBUTION DE COMPÉTENCE

- (a) Le Règlement est soumis au droit français.
- (b) Tout différend concernant le présent Règlement ou son application sont de la compétence exclusive des juridictions du ressort du siège social de la Société.

ARTICLE 9. RECONNAISSANCE ET ENGAGEMENT EXPRES DES BÉNÉFICIAIRES

- (a) Chaque Bénéficiaire soussigné reconnaît avoir lu attentivement et compris le texte du présent Règlement et avoir eu l'opportunité d'en discuter les termes et d'obtenir tout éclaircissement qu'il a pu souhaiter auprès des représentants de la Société.
- (b) Chaque Bénéficiaire soussigné s'engage expressément et irrévocablement à respecter strictement et complètement l'ensemble des termes et conditions du présent Règlement et en accepte expressément et irrévocablement chacun de ses termes et conditions. Il reconnaît que son engagement et son acceptation en ce sens sont des conditions essentielles et déterminantes de l'attribution par la Société à son bénéfice des Actions Attribuées.

Chaque Bénéficiaire soussigné est informé que, pour les besoins d'exécution et de gestion du Règlement et le cas échéant de sa rémunération, certaines de ses données personnelles (état civil, adresse personnelle, données professionnelles...) font l'objet d'un traitement par la Société (organes de direction, Ressources Humaines, Direction financière, Direction Juridique). Les données sont traitées par la Société pendant toute la durée de détention par le Bénéficiaire des Actions Attribuées et au-delà, pendant la durée nécessaire pour la Société pour répondre à ses obligations légales. Les données seront traitées conformément à la réglementation. S'agissant des traitements effectués par la Société, chaque Bénéficiaire soussigné dispose d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, d'opposition, de limitation et la portabilité. Ces droits peuvent être exercés auprès de la direction des Ressources Humaines de la Société à l'adresse postale suivante : 50 route de la Reine CS 50040 92773 Boulogne-Billancourt cedex.

Bénéficiaire

ANNEXE 2

Liste des Bénéficiaires de l'attribution définitive

Nom	Prénom
ANSELMINO	Julien
AUBLIN	Justine
BONNET	Jean-Baptiste
BOURBON	Zian
BUGAUT	Franck
CARON	Laurent
CARVALHAL	Victor
COLLIER	Sylvie
DE POMPIGNAN	André
DREZEN	Guillaume
FALSAPERLA	Lucas
FERRERO	Jean-Baptiste
FRISCH DE FELS	Maéva
GILLE	Maxime
GUEHENNEUC	Thierry
HUBERT	Yann
KHOURLANY	Khalid
LE MOËL	Stéphane
LOGE	Maxime
MEINKE	Benjamin
ODENT	Lucie
ORSUTO	Olivier
PAPAIX	Grégory
PINON	Maxime
PUTOIS	Adrien
REBOWSKI	Marc
TEYSSÉDOU	Dominique
THEVENET LASKAR	Camille
VAYSSIÈRE	Thierry
ZULIANI	Anthony

ANNEXE N°3 :
REGLEMENT DU PLAN D'ATTRIBUTION GRATUITE D' ACTIONS

BASSAC
Société anonyme au capital de 16 039 755€
50 route de la Reine – 92100 Boulogne-Billancourt
722 032 778 R.C.S. NANTERRE

PLAN D'ATTRIBUTION GRATUITE D' ACTIONS DE PREFERENCE DE CATEGORIE A 2020
RÈGLEMENT GÉNÉRAL

Actions gratuites attribuées sur décision du Conseil d'Administration en date du 16 octobre 2020, sur la base de l'autorisation donnée par l'assemblée générale du 15 mai 2020

RÈGLEMENT GÉNÉRAL DU PLAN D'ATTRIBUTION GRATUITE D' ACTIONS DE PREFERENCE DE CATEGORIE A 2020

1. Le présent règlement général du plan d'attribution gratuite d'actions de préférence de catégorie A 2020 (le « **Règlement** » et les « **ADP A 2020** ») est établi le 16/10/2020,

PRÉAMBULE

- A.** Les termes commençant par une majuscule et non définis au présent Préambule auront la signification qui leur est conférée à l'Article 1
- B.** Le 15 mai 2020, l'assemblée générale de la société BASSAC, une société anonyme Conseil d'Administration dont le siège social est situé 50 route de la Reine – 92100 Boulogne-Billancourt, identifiée sous le numéro 722 032 778 R.C.S. Nanterre (la « **Société** ») a décidé, de procéder, en une ou plusieurs fois, à l'attribution gratuite d'un nombre maximum de quatre cents (400) actions de préférence de catégorie A (les « **Actions Attribuées** ») à émettre de la Société, au profit de bénéficiaires éligibles employés par la Société ou des sociétés qui lui sont liées directement ou indirectement au sens de l'article L.225-197-2 du Code de commerce (les « **Filiales** » et l'« **Attribution** »).
- C.** En conséquence, le Conseil d'Administration de la Société (le « **Conseil d'Administration** ») a, conformément à la délégation qui lui a été conférée par l'assemblée générale de la Société (la « **Décision d'Attribution** »), décidé de mettre en place un programme d'attribution gratuite d'actions de préférence A 2020 à émettre par la Société au profit de bénéficiaires qu'il a désignés dans ladite Décision d'Attribution (ensemble les « **Bénéficiaires** » et individuellement un « **Bénéficiaire** ») et a, à ce titre, arrêté le présent Règlement.
- D.** Le Règlement stipule les termes et les conditions dans lesquels les bénéficiaires pourront, le cas échéant, recevoir gratuitement une ou plusieurs ADP A 2020 à émettre de la Société.
- E.** Il est rappelé à chaque Bénéficiaire que l'évolution de la valeur des Actions Attribuées, et par conséquent la plus-value d'acquisition et la plus-value de cession éventuelle à l'issue de la Période de Conservation (tel que ce terme est défini à l'Article 3.4.3) résultant du transfert de propriété desdites actions, dépendra en grande partie de la performance de la Société et notamment de ses résultats financiers. Le Bénéficiaire se trouvera ainsi associé aux performances de la Société.
- F.** L'avantage financier obtenu à raison de l'Attribution Définitive relève en outre d'un régime spécifique en matière fiscale et sociale susceptible de faire l'objet de réformes, ainsi que cela est plus amplement exposé à l'Article 6. En tout état de cause, le Bénéficiaire est invité à se renseigner sur le régime fiscal qui lui est applicable, notamment auprès de ses conseils habituels.
- G.** Il est précisé à toutes fins utiles que :
- (a) la présente attribution gratuite d'ADP A 2020 est une offre réservée aux Bénéficiaires et ne constitue donc pas une offre faite au public ; et
 - (b) aucune des stipulations du présent Règlement ne constitue un élément du contrat de travail ou du mandat social des Bénéficiaires. Les droits et obligations découlant de la relation de travail ou du contrat de mandat entre les Bénéficiaires et la Société ou les Filiales ne peuvent en aucune manière être affectés par le présent Règlement dont ils sont totalement distincts. La participation au présent plan d'attribution gratuite d'actions ne saurait conférer aucun droit relatif à la poursuite de la relation de travail ou du mandat social.

ARTICLE 1. DÉFINITIONS

- | | |
|-------------------------------------|---|
| « Acquisition » | a la signification donnée à ce terme à l' <u>Article 3</u> du Règlement. |
| « Actions Acquises » | a la signification donnée à ce terme à l' <u>Article 3</u> du Règlement. |
| « Actions Attribuées » | désigne les quatre cents (400) actions de préférence de catégorie A 2020 à émettre par la Société, attribuées gratuitement par le Conseil d'Administration aux bénéficiaires éligibles employés par la Société ou les sociétés qui lui sont liées directement ou indirectement au sens de l'article L.225-197-2 du Code de commerce, tels qu'identifiés dans la Décision d'Attribution. |
| « Attribution » | a la signification donnée à ce terme au Préambule. |
| « Bénéficiaire » | a la signification donnée à ce terme au Préambule. |
| « Conditions d'Acquisition » | a la signification donnée à ce terme à l' <u>Article 3</u> du Règlement. |

« Date d'Attribution »	désigne la date de la Décision d'Attribution, soit le 16/10/2020.
« Date d'Acquisition »	désigne, s'agissant de chaque Bénéficiaire, (i) la date d'acquisition de ses Actions Attribuées ou (ii) la date à laquelle les héritiers ou ayant-droits du Bénéficiaire concerné ont demandé l'Acquisition des Actions Attribuées du Bénéficiaire décédé.
« Décision d'Attribution »	a la signification donnée à ce terme au Préambule.
« Conseil d'Administration »	a la signification donnée à ce terme au Préambule.
« Filiales »	a la signification donnée à ce terme au Préambule.
« Nombre d'Actions Attribuées »	a la signification donnée à ce terme à l' <u>Article 2</u> du Règlement.
« Période d'Acquisition »	a la signification donnée à ce terme à l' <u>Article 3</u> du Règlement.
« Période de Conservation »	a la signification donnée à ce terme à l' <u>Article 3</u> du Règlement.
« Préambule »	désigne le préambule du Règlement.
« Règlement »	a la signification donnée à ce terme au Préambule.
« Société »	a la signification donnée à ce terme au Préambule.

ARTICLE 2. MODALITÉS D'ATTRIBUTION

- (a) Chaque Bénéficiaire s'est vu attribuer le nombre d'Actions Attribuées tel qu'indiqué dans la Décision d'Attribution en regard de son nom (le « **Nombre d'Actions Attribuées** »), lequel sera susceptible, le cas échéant, d'éventuels ajustements conformément aux stipulations de l'Article 5
- (b) La Décision d'Attribution est un engagement irrévocable de la Société au profit de chaque Bénéficiaire sous réserve du respect par celui-ci des stipulations du Règlement.
- (c) Chaque Bénéficiaire sera informé de l'Attribution et des modalités particulières y afférentes par une lettre du Conseil d'Administration, envoyée à son domicile ou remise en mains propres contre décharge, précisant :
- (i) le Nombre d'Actions Attribuées ;
 - (ii) la durée de la Période d'Acquisition ;
 - (iii) la durée de la Période de Conservation ; et
 - (iv) le droit de chaque Bénéficiaire d'accepter ou de renoncer à l'Attribution.
- Une copie du Règlement sera jointe à ladite lettre.
- (d) Chaque Bénéficiaire accusera réception de la lettre d'attribution et du Règlement en renvoyant un exemplaire signé de la lettre d'attribution et un exemplaire paraphé et revêtu de la mention « *bon pour accord* » du Règlement.
- Si le Bénéficiaire ne renvoie pas un exemplaire de la lettre d'attribution signée et un exemplaire paraphé du Règlement avant le vendredi 20 novembre 2020, son droit à l'acquisition des Actions Attribuées à l'issue de la Période d'Acquisition sera définitivement perdu.

ARTICLE 3. ACQUISITION DES ACTIONS ATTRIBUÉES

3.1 Période d'Acquisition

- (a) La période d'acquisition visée à l'article L. 225-197-1 I alinéa 6 du Code de commerce expirera le dernier jour (inclus) d'une période d'un (1) an commençant à courir à compter de la Date d'Attribution, soit le 16/10/2020 (la « **Période d'Acquisition** »).
- (b) Pendant la Période d'Acquisition, les Bénéficiaires ne seront pas propriétaires des Actions Attribuées et ne seront dès lors titulaires d'aucun droit d'actionnaire de la Société. Les droits résultant de l'attribution gratuite des Actions Attribuées sont incessibles.

3.2 Acquisition

- (a) À l'issue de la Période d'Acquisition, les Actions Attribuées seront définitivement acquises (les « **Actions Acquises** ») par chaque Bénéficiaire (l'« **Acquisition** ») à la condition que le Conseil d'Administration constate qu'à la date d'expiration de la Période d'Acquisition chaque Bénéficiaire est (i) un bénéficiaire éligible employé par la Société ou des sociétés qui lui sont liées directement ou indirectement au sens de l'article L.225-197-2 du Code de commerce, étant précisé qu'en cas de rupture conventionnelle, la date de fin d'activité du bénéficiaire concerné sera la date d'homologation de ladite rupture conventionnelle par l'autorité compétente, (ii) ne fait pas l'objet d'une procédure de licenciement (iii) n'est pas en période de préavis (que celle-ci soit effectuée ou non) (ensemble, les « **Conditions d'Acquisition** »).
- (b) En cas d'invalidité permanente (de 2^{ème} et 3^{ème} catégorie au sens de l'article L 341-4 du Code de la Sécurité Sociale) d'un Bénéficiaire préalablement à la Date d'Acquisition anticipée, celui-ci pourra demander, dans un délai de six (6) mois suivant la constatation de l'invalidité, l'Acquisition des Actions Attribuées.
- (c) En cas de décès d'un Bénéficiaire pendant la Période d'Acquisition, ses héritiers ou ayant-droits pourront demander l'Acquisition anticipée des Actions Attribuées dans un délai de six (6) mois à compter de la date dudit décès.

3.3 Livraison des Actions Acquises

- (a) À l'issue de la Période d'Acquisition, et sous réserve de la satisfaction des Conditions d'Acquisition à cette date, chaque Bénéficiaire deviendra propriétaire de l'intégralité des Actions Attribuées dont il est bénéficiaire.
- (b) Un courrier confirmant l'Acquisition sera remis à chaque Bénéficiaire dans un délai de quinze (15) jours calendaires à compter de la Date d'Acquisition.
- (c) Les Actions Acquises seront transférées à la Date d'Acquisition, sur un compte d'actions nominatif ouvert à cet effet au nom de chaque Bénéficiaire.

3.4 Catégorie et droits attachés aux Actions Acquises

3.4.1 Catégorie des Actions Acquises

- (a) Les Actions Acquises jouiront à compter de la Date d'Acquisition de la totalité des droits attachés aux actions de préférence de catégorie A 2020 émises par la Société.
- (b) Les Actions Acquises seront soumises à toutes les dispositions statutaires et aux décisions des assemblées générales de la Société, sous réserve des droits particuliers attachés aux actions de préférence.

3.4.2 Droits attachés aux Actions Acquises

- (b) Malgré l'obligation de conservation et l'incessibilité de ses Actions Acquises conformément aux stipulations de l'Article 3.4.3, chaque Bénéficiaire des Actions Acquises pourra exercer pendant la Période de Conservation tous les droits attachés aux Actions Acquises et en particulier :
 - (i) le droit de communication ;
 - (ii) le droit de participer aux assemblées d'actionnaires de la Société dans les conditions prévues par les statuts; et
 - (iii) le droit aux dividendes et aux éventuelles distributions de réserves.
- (c) Il est précisé, à toutes fins utiles, que dans l'hypothèse où l'Acquisition interviendrait après une décision de distribution de dividende mais avant sa date de mise en paiement, les Actions Acquises n'ouvriront pas droit à une quote-part dudit dividende.

3.4.3 Conservation et incessibilité des actions acquises

- (d) Les Actions Acquises seront indisponibles pendant une période dite "de conservation" d'une durée d'un (1) an à compter de leur Date d'Acquisition (la « **Période de Conservation** ») et ne pourront être cédées ni transmises à qui que ce soit au cours de cette Période de Conservation.
- (e) Chaque Bénéficiaire s'engage à respecter ladite Période de Conservation et à maintenir ses Actions Acquises inscrites au nominatif avec mention expresse de leur indisponibilité.
- (f) Chaque Bénéficiaire s'engage irrévocablement à indemniser la Société de toutes les conséquences dommageables d'un manquement à son obligation de conservation des Actions Acquises aux termes du Règlement, tant au regard des cotisations sociales que des obligations fiscales.

- (g) La transmission des droits et des obligations au titre des Actions Attribuées pour cause de décès ou d'invalidité permanente pendant la Période d'Acquisition dispensera les héritiers ou ayants-droits du respect de la Période de Conservation.
- (h) A l'issue de la Période de Conservation, les Actions Attribuées deviennent disponibles et librement transmissibles sous réserve notamment des dispositions des statuts de la Société et des dispositions de l'article L. 225-197-1 du Code de commerce qui seraient applicables.

ARTICLE 4. CONDITIONS DE CONVERSION

4.1.1 Condition de présence

Chaque Bénéficiaire doit également, en application des termes et conditions des actions de préférence de catégorie A 2020, conserver la qualité de Bénéficiaire éligible telle que définie par les articles L 225-197-1 et suivants du Code de commerce, jusqu'à l'assemblée générale d'approbation des comptes du quatrième exercice social de la Société suivant l'exercice au cours duquel il aura été Bénéficiaire de l'attribution gratuite considérée. Il est précisé que pour les besoins des présentes, un bénéficiaire sera réputé ne plus avoir la qualité de Bénéficiaire éligible à compter, selon le cas, de (i) la date de son décès ou la date à laquelle l'administration ou l'organisme de Sécurité Sociale compétente reconnaît l'incapacité aux termes des 2° et 3° de l'article L. 341-4 du Code de la Sécurité Sociale (ii) la date de première présentation de la lettre de licenciement, (iii) le lendemain de la date d'homologation de la convention de rupture conventionnelle par l'autorité administrative compétente, (iv) la date de réception par la Société d'une lettre de démission ou (v) le jour du départ effectif à la retraite.

4.1.2 Critères de performance

- (i) Il est rappelé aux Bénéficiaires que les actions de préférence de catégorie A 2020 ont été créées dans un objectif de fidélisation des Bénéficiaires et de recherche de performance de la Société. A l'issue de la période fixée par lesdits termes et conditions, les actions de préférence de catégorie A 2020 seront converties en actions ordinaires de la Société, selon un coefficient de conversion qui sera fonction de l'atteinte de certains critères de performance pendant la période considérée.

A titre de rappel, les termes et conditions des actions de préférence de catégorie A 2020 prévoient :

- (i) un « critère de performance minimum », soit l'objectif de « NOPAT NET » minimum fixé par le Conseil d'Administration de la Société le 16/10/2020 au montant de 90 millions d'euros et
- (ii) le « critère de performance maximum », soit l'objectif de « NOPAT NET » maximum fixé par le Conseil d'Administration de la Société le 16/10/2020 au montant de 150 millions d'euros, étant précisé que pour les (i) et (ii), « NOPAT NET » désigne la somme sur cinq (5) exercices sociaux consécutifs (le premier exercice social pris en compte étant celui au cours duquel il est décidé de procéder à l'attribution gratuite des actions de préférence de catégorie A 2020 considérées), du NOPAT constaté au titre de l'exercice considéré, diminué du CFSFP constaté au titre du même exercice, les termes NOPAT et CFSFP ayant, pour chaque exercice considéré, le sens ci-dessous :
- (j) « **NOPAT** » désigne le revenu opérationnel courant réalisé par LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS SA en France net d'impôt sur les sociétés, lequel est égal à l'application de la formule suivante :
 - (i) résultat opérationnel courant réalisé par LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS SA et ses filiales de droit français dans les activités de promotion immobilière en Résidentiel et Immobilier d'Entreprise (en ce compris la quote-part de résultat des opérations de promotion immobilière consolidées par mise en équivalence, mais à l'exclusion des résultats du sous-groupe Bayard Holding / Marignan), multiplié par
 - (ii) la soustraction de 1 moins le taux normal de l'impôt tel que défini à l'article 219 I du code général des impôts et applicable à l'exercice considéré.
- « **CFSFP** » qui désigne le coût de financement des stocks en fonds propres, lequel est égal à l'application de la formule suivante :
 - valeur nette des stocks et encours de production de LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS SA en France
 - les dettes financières courantes et non courantes de LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS en France
 - * 15%

Etant précisé que le NOPAT et le CFSFP au titre de chaque exercice seront déterminés sur la base des agrégats visés ci-dessus, tel que ces agrégats ressortent des informations sectorielles des comptes consolidés audités par les Commissaires aux Comptes. La société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS SA désigne la société anonyme dont le siège social est situé 50, Route de la Reine à Boulogne-Billancourt (92100), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 325 356 079.

- (k) En cas d'atteinte des critères de performance rappelés à l'Article 4.1.2 et de respect de la condition de présence prévue à l'Article 4.1.1 des présentes, chaque action de préférence de catégorie A 2020 sera convertie en un nombre variable d'actions ordinaires de la Société déterminé en application du « coefficient de conversion » déterminé comme suit :

« coefficient de conversion » désigne le nombre d'actions ordinaires qui sera issu de la conversion de chaque action de préférence de catégorie A 2020, lequel variera linéairement entre une (1) action ordinaire, si le « critère de performance minimum » n'est pas atteint, et cent (100) actions ordinaires, si le « critère de performance maximum » est atteint, étant précisé que lorsque le nombre total d'actions ordinaires devant être reçues par un titulaire d'actions de préférence de catégorie A 2020 en application du coefficient de conversion, en faisant masse de l'ensemble des actions de préférence de catégorie A 2020 du même millésime qu'il détient, n'est pas un nombre entier, ledit titulaire recevra le nombre entier d'actions ordinaires immédiatement inférieur.

En cas de non-atteinte des critères de performance rappelés à l'Article 4.1.2 et / ou de non-respect de la condition de présence prévue à l'Article 4.1.1 des présentes, chaque action de préférence de catégorie A 2020 sera convertie en une seule action ordinaire en application des termes et conditions des actions de préférence de catégorie A.

ARTICLE 5. PROTECTION ET RÉDUCTION DES DROITS DES BÉNÉFICIAIRES

5.1 Protection des droits des Bénéficiaires

- (a) Si, durant la Période d'Acquisition ou la Période de Conservation, la Société procède à une opération visée à l'article L. 225-197-1 III du Code de commerce, chaque Bénéficiaire pourra exercer ses droits dans la société résultant de la fusion ou dans la (ou les) société(s) résultant de la scission, conformément aux dispositions dudit article L. 225-197-1 III du Code de commerce, la durée restant à courir au titre de la Période d'Acquisition ou de la Période de Conservation (selon le cas) demeurera applicable aux actions reçues en échange, et les stipulations du Règlement leur seront applicables mutatis mutandis.
- (b) Le nouveau nombre d'Actions Attribuées ou d'Actions Acquises (selon le cas) sera déterminé en corrigeant le nombre d'Actions Attribuées ou d'Actions Acquises (selon le cas) par le rapport d'échange des actions de la Société contre des actions de la société absorbante ou contre les actions de la (ou des) société(s) résultant de la scission. Cette (ou ces) dernière(s) société(s) seront substituée(s) de plein droit à la Société dans ses obligations envers chaque Bénéficiaire au titre du Règlement.
- (c) Pendant la Période d'Acquisition, en cas d'opération pour laquelle la loi organise le maintien des droits des Bénéficiaires, le maintien des droits de chaque Bénéficiaire sera assuré par le Conseil d'Administration, conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment de ses articles L. 228-99 et suivants, de telle sorte que la participation de chaque Bénéficiaire au capital en cas d'acquisition par lui de la totalité de ses actions gratuites soit rétablie au plus près de, mais sans être inférieure à, la participation détenue par le Bénéficiaire concerné telle qu'elle existait à la date d'attribution des actions gratuites.

5.2 Réduction des droits des Bénéficiaires en cas de réduction de capital motivée par des pertes

En cas de réduction de capital motivée par des pertes intervenant pendant la Période d'Acquisition, réalisée par diminution soit du montant du nominal des actions de la Société, soit du nombre de celle-ci, les droits de chaque Bénéficiaire seront réduits en conséquence comme si le Bénéficiaire concerné avait été actionnaire de la Société avant la date à laquelle la réduction de capital est devenue définitive.

ARTICLE 6. REGIME FISCAL ET SOCIAL APPLICABLE AUX BENEFICIAIRES RESIDANT EN FRANCE

- (l) Il appartient à chaque Bénéficiaire de s'informer tout au long de la vie du plan objet du présent Règlement sur le traitement fiscal et social des Actions Attribuées. Cette obligation s'étend de l'Attribution à la date de cession. Le Bénéficiaire est également entièrement responsable des déclarations qui lui incombent auprès des autorités fiscales du pays dont il est résident fiscal ou de tout autre pays où il aurait des obligations fiscales.
- (m) Chaque Bénéficiaire supportera les charges résultant des dispositions sociales, fiscales, légales et réglementaires qui lui sont applicables et dont il est redevable *in fine* en vertu de ces dispositions, qu'il soit ou non celui à qui incombe le paiement ou le précompte de cette charge envers l'administration compétente et sans aucun recours possible contre la Société ou les autres Bénéficiaires.
- (n) Toute information relative à la fiscalité applicable au Bénéficiaire à raison du plan objet du présent Règlement et éventuellement transmise à ce dernier par la Société ne l'est qu'à titre d'information et ne saurait être considérée comme étant exhaustive. Une telle information ne peut notamment appréhender la diversité des situations fiscales et personnelles des Bénéficiaires.

ARTICLE 7. OPPOSABILITÉ DU RÈGLEMENT

- (o) Le Règlement s'impose en tant que tel à la Société ainsi qu'aux Bénéficiaires.
- (p) Aucune modification ne peut être apportée au Règlement si elle porte atteinte aux droits acquis des Bénéficiaires. Par dérogation à ce qui précède, il est précisé que dans l'hypothèse où (i) la législation existante sur les attributions d'actions gratuites venait à être modifiée, ou (ii) dès lors que de nouvelles dispositions légales, fiscales, comptables ou sociales auraient un impact défavorable pour la Société ou sur ses comptes ou renchérirait le coût pour la Société de l'attribution gratuite d'actions, le Règlement pourra être modifié en conséquence, par le Conseil d'Administration, lequel prendra alors toutes mesures nécessaires pour adapter le Règlement tout en préservant les intérêts et les droits des Bénéficiaires. En tout état de cause, le Règlement devra être conforme à la réglementation en vigueur.
- (q) Il appartiendra au Conseil d'Administration de la Société, d'interpréter les dispositions du Règlement en tant que de besoin.

ARTICLE 8. LOI APPLICABLE ET ATTRIBUTION DE COMPÉTENCE

- (r) Le Règlement est soumis au droit français.
- (s) Tout différend concernant le présent Règlement ou son application sont de la compétence exclusive des juridictions du ressort du siège social de la Société.

ARTICLE 9. RECONNAISSANCE ET ENGAGEMENT EXPRES DES BÉNÉFICIAIRES

- (t) Chaque Bénéficiaire soussigné reconnaît avoir lu attentivement et compris le texte du présent Règlement et avoir eu l'opportunité d'en discuter les termes et d'obtenir tout éclaircissement qu'il a pu souhaiter auprès des représentants de la Société.
- (u) Chaque Bénéficiaire soussigné s'engage expressément et irrévocablement à respecter strictement et complètement l'ensemble des termes et conditions du présent Règlement et en accepte expressément et irrévocablement chacun de ses termes et conditions. Il reconnaît que son engagement et son acceptation en ce sens sont des conditions essentielles et déterminantes de l'attribution par la Société à son bénéfice des Actions Attribuées.
- (v) Chaque Bénéficiaire soussigné est informé que, pour les besoins d'exécution et de gestion du Règlement et le cas échéant de sa rémunération, certaines de ses données personnelles (état civil, adresse personnelle, données professionnelles...) font l'objet d'un traitement par la Société (organes de direction, Ressources Humaines, Direction financière, Direction Juridique). Les données sont traitées par la Société pendant toute la durée de détention par le Bénéficiaire des Actions Attribuées et au-delà, pendant la durée nécessaire pour la Société pour répondre à ses obligations légales. Les données seront traitées conformément à la réglementation. S'agissant des traitements effectués par la Société, chaque Bénéficiaire soussigné dispose d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, d'opposition, de limitation et la portabilité. Ces droits peuvent être exercés auprès de la direction des Ressources Humaines de la Société à l'adresse postale suivante : 50 route de la Reine CS 50040 92773 Boulogne-Billancourt cedex.

[Bénéficiaire]

Bénéficiaire*

*Faire précéder la signature de la mention manuscrite « *bon pour accord* »

ANNEXE N°4 :
LISTE DES BENEFICIAIRES

Nom	Prénom
BONNET	Jean-Baptiste
DIEU	Gaël
MARLE	Arthur
PINON	Maxime
THEVENET- LASKAR	Camille

ANNEXE N°5:

BASSAC

Société anonyme au capital de 16.390.099 €

50 route de la Reine – 92100 Boulogne-Billancourt

722 032 778 R.C.S. NANTERRE

(la « **Société** »)

**REGLEMENT GENERAL DU PLAN D'ATTRIBUTION GRATUITE D' ACTIONS DE PREFERENCE DE CATEGORIE B
2023 EN DATE DU 23 JUIN 2023**

(le « Règlement »)

PRÉAMBULE

- A.** Les termes commençant par une majuscule et non définis au présent Préambule auront la signification qui leur est conférée à l'Article 1.
- B.** Aux termes des délibérations en date du 12 mai 2023, l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire de la Société, statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants et L. 22-10-59 et suivants du Code de commerce, a autorisé le Conseil d'administration à procéder, en une ou plusieurs fois, à l'attribution gratuite d'un nombre maximum de huit cent (800) actions de préférence de catégorie B (les « **Actions de Préférence B** » ou les « **ADP B** ») à émettre de la Société, au profit des salariés et/ou mandataires sociaux des sociétés ou groupements liés à la Société au sens de l'article L.225-197-2 du Code du commerce
- C.** Aux termes des décisions en date du 23 juin 2023 (la « **Date d'Attribution** »), le Conseil d'Administration de la Société (le « **Conseil d'Administration** ») a, conformément à l'autorisation qui lui a été conférée (la « **Décision d'Attribution** »), décidé de procéder à l'attribution gratuite d'Actions de Préférence B (les « **ADP B 2023** ») au profit de certains cadres salariés, dirigeants et mandataires sociaux de la société Marignan, société par actions simplifiée dont le siège social est sis 4, place du Huit Mai 1945, 92300 Levallois-Perret, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 438 357 295 (la « **Filiale Marignan** »). (ensemble les « **Bénéficiaires** » et individuellement un « **Bénéficiaire** ») et a, à ce titre, arrêté le présent Règlement.
- D.** Le Règlement stipule les termes et les conditions dans lesquels les Bénéficiaires pourront, le cas échéant, recevoir gratuitement une ou plusieurs ADP B 2023 à émettre de la Société.
- E.** Il est rappelé à chaque Bénéficiaire que l'évolution de la valeur des ADP B 2023 qui lui ont été attribuées et des actions ordinaires de la Société qui seraient émises en conversion desdites ADP B 2023 conformément aux stipulations de l'Article 6 du Règlement, et par conséquent la plus-value d'acquisition et la plus-value de cession éventuelle à l'issue de la Période de Conservation (telle que définie à l'Article 4.1 du Règlement) résultant du transfert de propriété desdites actions, dépendra en grande partie de la performance de la Société (et de ses filiales) et notamment des résultats financiers de cette dernière. Le Bénéficiaire se trouvera ainsi également associé aux performances de la Société.
- F.** L'avantage financier obtenu à raison de l'Acquisition des ADP B 2023 relève en outre d'un régime spécifique en matière fiscale et sociale susceptible de faire l'objet de réformes, ainsi que cela est plus amplement exposé à l'Article 6 du Règlement. En tout état de cause, le Bénéficiaire est invité à se renseigner sur le régime fiscal qui lui est applicable, notamment auprès de ses conseils habituels.
- G.** Il est précisé à toutes fins utiles que :
- (a) la présente attribution gratuite des ADP B 2023 est une offre réservée aux Bénéficiaires et ne constitue donc pas une offre faite au public ; et
 - (b) aucune des stipulations du Règlement ne constitue un élément du contrat de travail ou du mandat social des Bénéficiaires. Les droits et obligations découlant de la relation de travail ou du contrat de mandat entre les Bénéficiaires et la Société ou la Filiale Marignan ne peuvent en aucune manière être affectés par le Règlement dont ils sont totalement distincts. La participation au présent plan d'attribution gratuite des ADP B 2023 ne saurait conférer aucun droit relatif à la poursuite de la relation de travail ou du mandat social.

ARTICLE 1. DÉFINITIONS

« Acquisition »	a la signification donnée à ce terme à l'Article 3 du Règlement.
« ADP B » ou « Actions de Préférence B »	désigne les actions de préférence de catégorie B à émettre par la Société disposant des droits particuliers définis à l'article 10.3 des statuts de la Société reproduit en Annexe 1 au Règlement.
« ADP B 2023 »	a la signification donnée à ce terme au Préambule.
« ADP B 2023 Acquises »	désigne les ADP B définitivement acquises par son Bénéficiaire au terme de la Période d'Acquisition dans les conditions définies à l'Article 3 du Règlement.
« ADP B 2023 Attribuées »	désigne, pour chaque Bénéficiaire, le nombre total d'AGADP B 2023 qui lui ont été attribuées à la Date d'Attribution, lequel sera susceptible, le cas échéant, d'éventuels ajustements conformément aux stipulations de l'Article 5 du Règlement.
« Attribution »	désigne l'attribution par le Conseil d'Administration des AGADP B 2023.
« Bénéficiaire »	a la signification donnée à ce terme au Préambule.
« Conditions d'Acquisition »	a la signification donnée à ce terme à l'Article 3 du Règlement.
« Conversion »	désigne la conversion des ADP B 2023 en actions ordinaires conformément aux stipulations de l'Article 6 du Règlement.
« Date d'Attribution »	a la signification donnée à ce terme au Préambule.
« Date d'Acquisition »	désigne, s'agissant de chaque Bénéficiaire, (i) la date d'acquisition de ses ADP B 2023 Attribuées au terme de la Période d'Acquisition ou (ii) la date à laquelle les héritiers ou ayants-droits du Bénéficiaire concerné ont demandé l'Acquisition des ADP B 2023 Attribuées du Bénéficiaire décédé.
« Décision d'Attribution »	a la signification donnée à ce terme au Préambule.
« Date de Convertibilité »	a la signification donnée à ce terme à l'Article 6 du Règlement.
« Date de Conversion »	a la signification donnée à ce terme à l'Article 6 du Règlement.
« Filiale Marignan »	a la signification donnée à ce terme au Préambule.
« Information Privilégiée »	a le sens qui lui est donné à l'article 7 du règlement UE n° 596/2014 du Parlement Européen et du Conseil du 16 avril 2014 sur les abus de marché, soit à ce jour : une information à caractère précis qui n'a pas encore été rendue publique concernant directement ou indirectement la Société, l'un de ses instruments financiers et qui, si elle était rendue publique, serait susceptible d'influencer de façon sensible le cours des instruments financiers concernés ou le cours d'instruments financiers qui leur sont liés L'information cesse d'être privilégiée lorsqu'elle est rendue publique.
« Notification d'Attribution »	a la signification donnée à ce terme à l'Article 2 du Règlement.
« Période d'Acquisition »	a la signification donnée à ce terme à l'Article 3 du Règlement
« Période de Conservation »	a la signification donnée à ce terme à l'Article 4 du Règlement
« Période de Référence »	a la signification donnée à ce terme à l'Article 6.2 du Règlement
« Préambule »	désigne le préambule du Règlement.
« Règlement »	désigne le présent règlement de plan d'attribution gratuite des ADP B 2023.
« Société »	désigne la société BASSAC, telle que définie en entête du Règlement.

ARTICLE 2. MODALITÉS D'ATTRIBUTION

- (a) La Décision d'Attribution est un engagement irrévocable de la Société au profit de chaque Bénéficiaire sous réserve du respect par celui-ci des stipulations du Règlement.
- (b) Chaque Bénéficiaire sera informé par une lettre individuelle, envoyée à son domicile ou remise en mains propres contre décharge, des modalités particulières afférentes à l'attribution des ADP B 2023 et notamment du nombre d'ADP B 2023 Attribuées (la « Notification d'Attribution »).

Une copie du Règlement sera jointe à la Notification d'Attribution.

- (c) Chaque Bénéficiaire accusera réception de la Notification d'Attribution et du Règlement en renvoyant un exemplaire signé de la lettre d'attribution et un exemplaire signé et revêtu de la mention « *bon pour accord* » du Règlement dans le délai de huit (8) jours suivant la Notification d'Attribution. A défaut, le Bénéficiaire sera réputé avoir renoncé définitivement à l'Attribution des ADP B 2023.

ARTICLE 3. ACQUISITION DES ADP B 2023

3.1 Période d'Acquisition

Sous réserve des Conditions d'Acquisition, les ADP B 2023 Attribuées seront définitivement acquises au terme d'une période d'un (1) an suivant la Date d'Attribution, soit le [] 2024 (la « Période d'Acquisition »).

Pendant la Période d'Acquisition, les Bénéficiaires ne seront pas propriétaires des ADP B 2023 Attribuées et ne seront dès lors titulaires d'aucun droit d'actionnaire de la Société. Les droits résultant de l'attribution gratuite des ADP B 2023 Attribuées sont incessibles.

3.2 Conditions d'Acquisition

Les ADP B 2023 Attribuées seront définitivement acquises par chaque Bénéficiaire (l'« **Acquisition** »), à la condition que le Conseil d'Administration constate qu'à la date d'expiration de la Période d'Acquisition, le Bénéficiaire (i) soit salarié ou mandataire social dirigeant de la Société ou de toute entité liée à la Société au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce (une « **Fonction Eligible** »), étant précisé qu'en cas de rupture conventionnelle, la date de fin d'activité du bénéficiaire concerné sera la date d'homologation de ladite rupture conventionnelle par l'autorité compétente, (ii) ne fasse pas l'objet d'une procédure de licenciement (iii) ne soit pas en période de préavis (que celle-ci soit effectuée ou non), (iv) n'ait pas été révoqué de son mandat social (ensemble, les « **Conditions d'Acquisition** »).

Nonobstant ce qui précède, l'Acquisition des ADP B 2023 Attribuées interviendra avant l'expiration de la Période d'Acquisition en cas de décès ou d'invalidité du Bénéficiaire correspondant au classement dans la deuxième ou troisième catégories prévues à l'article L341-4 du Code de la sécurité sociale.

En cas de décès du Bénéficiaire pendant la Période d'Acquisition, ses héritiers ou ayants-droits pourront demander l'Acquisition des ADP B 2023 Attribuées dans un délai de six (6) mois à compter du décès.

3.3 Livraison des ADP B 2023 Acquises

- (a) Sous réserve de la satisfaction des Conditions d'Acquisition, chaque Bénéficiaire deviendra propriétaire de l'intégralité des ADP B 2023 Acquises à la Date d'Acquisition.
- (b) Un courrier confirmant l'Acquisition sera remis à chaque Bénéficiaire dans un délai de quinze (15) jours calendaires suivant le terme de la Période d'Acquisition.
- (c) Les ADP B 2023 Acquises seront transférées à la Date d'Acquisition, sur un compte d'actions nominatif ouvert à cet effet au nom de chaque Bénéficiaire.

3.4 Catégorie et droits attachés aux ADP B 2023 Acquises

3.4.1 Catégorie des ADP B 2023 Acquises

- (a) Les ADP B 2023 Acquises jouiront à compter de la Date d'Acquisition de la totalité des droits attachés aux actions de ADP B émises par la Société.

- (b) Les ADP B 2023 Acquisées seront soumises à toutes les dispositions statutaires et aux décisions des assemblées générales de la Société, sous réserve des droits particuliers attachés aux ADP B définis à l'article 10.2.3 des statuts de la Société reproduit en Annexe 1 au Règlement.

3.4.2 Droits attachés aux ADP B 2023 Acquisées

- (a) Sous réserve des stipulations de l'Article 4, le Bénéficiaire des ADP B 2023 Acquisées sera actionnaire de la Société et pourra exercer dès la Date d'Acquisition tous les droits attachés aux ADP B 2023 Acquisées et en particulier :
- (i) le droit de communication ;
 - (ii) le droit de participer aux assemblées d'actionnaires de la Société dans les conditions prévues par les statuts; et
 - (iii) le droit aux dividendes et aux éventuelles distributions de réserves.
- (b) Il est précisé, à toutes fins utiles, que dans l'hypothèse où la Date d'Acquisition interviendrait après une décision de distribution de dividende mais avant sa date de mise en paiement, les ADP B 2023 Acquisées n'ouvriront pas droit audit dividende.

ARTICLE 4. PERIODE DE CONSERVATION - RESTRICTIONS A LA CESSION

4.1 Période de Conservation

4.1.1 Durée

Les ADP B 2023 Acquisées seront indisponibles jusqu'à leur Date de Conversion (la « Période de Conservation ») et ne pourront être cédées ni transmises à qui que ce soit au cours de cette Période de Conservation.

Il est précisé que les ADP B 2023 Acquisées ne seront pas admises (et leur admission ne sera pas demandée) aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext.

4.1.2 Forme et indisponibilité

Les ADP B 2023 Acquisées revêtiront obligatoirement la forme nominative jusqu'à leur Conversion.

Les ADP B 2023 Acquisées seront indisponibles jusqu'à leur Date de Conversion et leur indisponibilité sera notifiée par la Société à l'établissement teneur de titres, qui veillera au respect de cette obligation.

Pendant la Période de Conservation, les ADP B 2023 Acquisées seront personnelles, insaisissables et incessibles (sauf en cas de décès ou en cas d'invalidité du Bénéficiaire correspondant au classement dans la deuxième et la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale). En conséquence, les ADP B 2023 Acquisées ne pourront ni être grevées d'aucun privilège ou nantissement, ni d'aucune charge ou sûreté d'aucune sorte, ni être transférées de manière directe ou indirecte d'une quelconque façon, à titre onéreux ou gratuit.

4.2 Restrictions à la cession

Outre les obligations d'abstention sur les titres de la Société auxquelles le Bénéficiaire peut être soumis en application des dispositions légales et réglementaires, le Bénéficiaire ne pourra céder, à l'issue de la Période de Conservation, les actions ordinaires qui lui seront remises en conversion des ADP B 2023 :

- (i) dans le délai de trente (30) jours calendaires avant l'annonce d'un rapport financier intermédiaire ou d'un rapport de fin d'année que la Société est tenue de rendre public ;
- (ii) dès lors qu'il a connaissance d'une Information Privilégiée et, ce jusqu'à ce que cette information soit rendue publique.

Pour la détermination des périodes d'abstention visées au (i), la diffusion par la Société d'un communiqué de presse selon le cas, des résultats annuels et semestriels constitue l'annonce faisant courir les délais susvisés.

Le non-respect de ces obligations d'abstention pourra donner lieu à des sanctions pénales ou administratives.

ARTICLE 5. AJUSTEMENT DES DROITS DES BÉNÉFICIAIRES

5.1 Opération de fusion ou de scission pendant la Période d'Acquisition ou la Période de Conservation

En cas d'échange sans soulte d'actions résultant d'une opération de fusion ou de scission réalisée conformément à la réglementation en vigueur pendant la Période d'Acquisition ou la Période de Conservation, chaque Bénéficiaire pourra exercer ses droits dans la société résultant de la fusion ou dans la (ou les) société(s) résultant de la scission, conformément aux dispositions de l'article L. 225-197-1 III du Code de commerce, la durée restant à courir au titre des Périodes d'Acquisition et/ou de la Période de Conservation demeurera applicable aux actions reçues en échange, et les stipulations du Règlement leur seront applicables *mutatis mutandis*.

Le nouveau nombre d'ADP B 2023 Attribuées ou d'ADP B 2023 Acquisées (selon le cas) sera déterminé en corrigeant le nombre d'ADP B 2023 Attribuées ou d'ADP B 2023 Acquisées (selon le cas) par le rapport d'échange des actions de la Société contre des actions de la société absorbante ou contre les actions de la (ou des) société(s) résultant de la scission. Cette (ou ces) dernière(s) société(s) seront substituée(s) de plein droit à la Société dans ses obligations envers chaque Bénéficiaire au titre du Règlement.

5.2 Ajustement des droits du Bénéficiaire pendant la Période d'Acquisition

Pendant la Période d'Acquisition, le Conseil d'Administration pourra décider d'ajuster le nombre d'ADP B 2023 en cas d'opérations sur le capital visées au deuxième alinéa de l'article L. 225-181 du Code de commerce, sous réserve que l'ajustement ait pour seul effet de préserver à l'identique les droits des Bénéficiaires et qu'aucun versement en espèces ne soit effectué au profit des Bénéficiaires notamment pour compenser les rompus.

L'ajustement du nombre d'ADP B 2023 sera réalisé en transposant les règles applicables en matière d'options sur titres prévues par les articles R. 225-137 et suivants du Code de commerce et, en cas de distribution de réserves ou de primes d'émission, dans les conditions prévues au 3° de l'article R. 228-91 du Code de commerce.

5.3 Ajustement des droits du Bénéficiaire pendant la Période de Conservation

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-197-1, III du Code de commerce, en cas d'échange sans soulte d'actions résultant d'une opération d'offre publique, de division ou de regroupement d'actions réalisée conformément à la réglementation en vigueur pendant la Période de Conservation, la durée restant à courir au titre de la Période de Conservation demeurera applicable aux actions reçues en échange des ADP B 2023 Acquisées, et les stipulations du Règlement leur seront applicables *mutatis mutandis*.

En outre, pendant la Période de Conservation, les droits des titulaires des ADP B 2023 Acquisées seront préservés dans les conditions définies à l'article L. 228-17 du Code de commerce.

ARTICLE 6. CONDITIONS DE CONVERSION

Il est rappelé que les ADP B ont été créées dans un objectif de fidélisation de certains cadres dirigeants, salariés et mandataires sociaux des Filiales, et de recherche de performance de la Société et de ses Filiales.

Conformément aux stipulations de l'article 10.3 des statuts de la Société, les ADP B seront convertibles en un nombre variable d'actions ordinaires de la Société selon une parité maximum de cent (100) actions ordinaires nouvelles ou existantes pour une (1) ADP B, en cas de respect de la Condition de Présence (telle que définie audit article 10.3 des statuts de la Société ci-annexé) et des Critères de Performance déterminés par le Conseil d'Administration lors de la décision d'attribution des ADP B.

6.1 Condition de Présence

La Condition de Présence, telle que définie à l'article 10.3 des statuts reproduit en Annexe aux présentes désigne pour un bénéficiaire d'une attribution gratuite d'ADP B :

- (a) pour la Date de Conversion 1, le fait d'avoir conservé la qualité de bénéficiaire éligible telle que définie par l'article L 225-197-2 du Code de commerce jusqu'à la Date de Conversion et
- (b) pour la Date de Conversion 2 et la Date de Conversion 3, le fait de ne pas avoir perdu la qualité de bénéficiaire éligible telle que définie par l'article L 225-197-2 du Code de commerce pour cause de révocation ou de licenciement, et ce, pour quelle que cause que ce soit, avant la Date de Conversion concernée,

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

Le respect de la Condition de Présence ne sera pas requis dans les cas de décès, d'invalidité correspondant à la deuxième ou à la troisième catégorie de l'article L. 341-4 du Code de la sécurité sociale ainsi que dans les cas de départ ou de mise à la retraite, ou dans les cas où la Filiale concernée cesserait de répondre à la définition de société liée au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce. Dans ces hypothèses, les ADP B seront converties en actions ordinaires de la Société dans les mêmes conditions que le cas général sous réserve de satisfaction des Critères de Performance définis ci-après.

6.2 Critères de Performance

Aux termes de la Décision d'Attribution, le Conseil d'Administration a décidé de fixer les Critères de Performance des ADP B 2023 au titre de la période de référence comprise entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2025 (la « **Période de Référence** ») comme suit :

	Critère de Performance Minimum « NOPAT NET » minimum	Critère de Performance Maximum « NOPAT NET » maximum
Période de Référence 1 ^{er} janvier 2023 - 31 décembre 2025	31 m€	66 m€

Il est précisé que pour la détermination des Critères de Performance, « NOPAT NET » désigne le NOPAT NET cumulé réalisé par la Filiale Marignan au titre de la Période de Référence diminué du CMPC cumulé constaté au titre de la Période de Référence par la Filiale Marignan.

Les termes NOPAT et CMPC sont définis ci-après conformément aux termes de l'article 10.3 des statuts de la Société.

- « **NOPAT** » désigne le revenu opérationnel courant réalisé en France par la Filiale Marignan net d'impôt sur les sociétés, lequel est égal à l'application de la formule suivante :
- (i) résultat opérationnel courant consolidé réalisé en France par la Filiale auquel sera ajouté la quote-part dans les résultats des entreprises associées, le tout multiplié par (ii) 1 moins le taux normal de l'impôt tel que défini à l'article 219 I du code général des impôts et applicable à l'exercice considéré.
- « **CMPC** » qui désigne le coût moyen pondéré du capital, lequel est égal à 10%. Le montant financé par ledit capital correspond au Besoin en Fonds de Roulement consolidé de la Filiale Marignan.

Il est précisé que le NOPAT et le CMPC au titre de chaque exercice seront déterminés sur la base des agrégats visés ci-dessus, tel que ces agrégats ressortent comptes consolidés annuels de la Filiale Marignan audité(s) par le(s) Commissaire(s) aux Comptes de la Filiale concernée

Il est en outre précisé que le Conseil d'administration a décidé que le « Critère de Performance Maximum » sera abaissé d'un montant compris entre six et dix millions d'euros en fonction du nombre moyen annuel d'Équivalents Logements (les « **EQL** ») réalisé sur la Période de Référence. Il est précisé que les EQL sont le cumul des équivalents logements associés aux maîtrises foncières approuvées pour la première fois par le comité de la Filiale Marignan, étant précisé le Président Directeur Général de la Société se réserve le droit de refuser une ou plusieurs maîtrises foncières à sa seule discrétion. Le mécanisme d'abaissement fonctionnera ainsi :

- Si $EQL < 3000$, le « Critère de Performance Maximum » ne sera pas abaissé ;
- Si $EQL = 3000$, le « Critère de Performance Maximum » sera abaissé de six millions d'euros ;
- Si $3000 < EQL < 4000$, le « Critère de Performance Maximum » sera abaissé linéairement d'un montant compris entre six et dix millions d'euros ;
- Si $EQL \geq 4000$, le « Critère de Performance Maximum » sera abaissé de dix millions d'euros ;

6.3 Convertibilité des ADP B 2023 Acquis

Sous réserve du respect de la Condition de Présence stipulée à l'article 10.3 des statuts de la Société, chaque ADP B 2023 Acquise sera convertie en un nombre « **NA** » d'actions ordinaires nouvelles ou existantes de la Société déterminé linéairement en fonction de l'atteinte des Critères de Performance au titre de la Période de Référence (le « **Coefficient de Conversion** ») étant rappelé que NA ne pourra être inférieur à 1 (si NOPAT NET minimum n'est pas atteint) ni être supérieur à 100 (si le NOPAT NET cumul est supérieur au NOPAT NET maximum).

6.4 Modalités de Conversion – Dates de Conversion

6.4.1 Détermination du Coefficient de Conversion

Le Conseil d'Administration devra se réunir au plus tard le 30 juin suivant le terme de la Période de Référence à l'effet de constater le respect de la Condition de Présence, constater l'atteinte des Critères de Performance et déterminer le Coefficient de Conversion (la « **Date de Convertibilité** »).

En outre, sur la base de ces constatations, il devra déterminer pour chaque Bénéficiaire le nombre total d'actions ordinaires « **NAT** » qui lui seraient remises en conversion des ADP B 2023 Acquis au terme de la Période de Référence, sous réserve du respect de la Condition de Présence stipulée à l'article 10.3 des statuts.

Dans l'hypothèse où le nombre d'actions ordinaires devant être remises au Bénéficiaire en conversion des ADP B 2023 Acquis ne serait pas un nombre entier, ledit Bénéficiaire recevra le nombre entier d'actions ordinaires immédiatement inférieur.

6.4.2 Dates de conversion – Remise des Actions

Sous réserve du respect de la Condition de Présence stipulée à l'Article 10.3 des statuts de la Société, les ADP B 2023 Acquis seront converties en actions ordinaires selon la périodicité suivante (la (les) « **Date(s) de Conversion** ») :

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

Chaque Bénéficiaire sera informé dans les meilleurs délais et au plus tard dans le délai de soixante (60) jours suivant la Date de Convertibilité du nombre total d'actions ordinaires qui lui seraient remises en conversion des ADP B 2023 Acquis à chaque Date de Conversion, sous réserve du respect de la Condition de Présence, étant précisé que dans l'hypothèse où le nombre d'actions ordinaires NAT lui revenant ne serait pas un nombre entier, ledit Bénéficiaire recevra le nombre entier d'actions ordinaires immédiatement inférieur.

Conformément aux dispositions de l'article L. 228-12 du Code de commerce, le Conseil d'Administration constatera le nombre et le montant nominal des actions issues de la Conversion et apportera les modifications nécessaires aux statuts relatives notamment au montant du capital social et au nombre des titres qui le composent.

6.5 Droits et obligations attachés aux actions ordinaires remises en échange des ADP B 2023 Acquis

Les actions ordinaires remises au Bénéficiaire en conversion des ADP B 2023 Acquis seront dès leur Date de Conversion assimilées aux actions ordinaires existantes.

La Société demandera l'admission aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris des actions ordinaires nouvelles dans le cadre de la conversion dans les meilleurs délais suivant leur émission. Elles seront admises sur la même ligne de cotation que les actions ordinaires existantes (code ISIN : FR0004023208).

ARTICLE 7. REGIME FISCAL ET SOCIAL APPLICABLE AUX BENEFICIAIRES RESIDANT EN FRANCE

Il appartient à chaque Bénéficiaire de s'informer tout au long de la durée du plan faisant l'objet du présent Règlement sur le traitement fiscal et social des ADP B 2023 Attribuées. Cette obligation s'étend de l'Attribution à la date de cession. Le Bénéficiaire est également entièrement responsable des déclarations qui lui incombent auprès des autorités fiscales du pays dont il est résident fiscal ou de tout autre pays où il aurait des obligations fiscales.

Chaque Bénéficiaire supportera les charges résultant des dispositions sociales, fiscales, légales et réglementaires qui lui sont applicables et dont il est redevable in fine en vertu de ces dispositions.

Toute information relative à la fiscalité applicable au Bénéficiaire à raison du plan faisant l'objet du présent Règlement et éventuellement transmise à ce dernier par la Société ne l'est qu'à titre d'information et ne saurait être considérée comme étant exhaustive. Une telle information ne peut notamment appréhender la diversité des situations fiscales et personnelles des Bénéficiaires.

ARTICLE 8. OPPOSABILITÉ DU RÈGLEMENT

Le Règlement s'impose en tant que tel à la Société ainsi qu'aux Bénéficiaires.

Aucune modification ne peut être apportée au Règlement si elle porte atteinte aux droits acquis des Bénéficiaires. Par dérogation à ce qui précède, il est précisé que dans l'hypothèse où (i) la législation existante sur les attributions d'actions gratuites venait à être modifiée, ou (ii) dès lors que de nouvelles dispositions légales, fiscales, comptables ou sociales auraient un impact défavorable pour la Société ou sur ses comptes ou renchérirait le coût pour la Société de l'attribution gratuite d'actions, le Règlement pourra être modifié en conséquence, par le Conseil d'Administration, lequel prendra alors toutes mesures nécessaires pour adapter le Règlement tout en préservant les intérêts et les droits des Bénéficiaires. En tout état de cause, le Règlement devra être conforme à la réglementation en vigueur.

Il appartiendra au Conseil d'Administration de la Société, d'interpréter les dispositions du Règlement en tant que de besoin.

ARTICLE 9. LOI APPLICABLE ET ATTRIBUTION DE COMPÉTENCE

Le Règlement est soumis au droit français.

Tout différend concernant le présent Règlement ou son application sont de la compétence exclusive des juridictions du ressort du siège social de la Société.

ARTICLE 10. RECONNAISSANCE ET ENGAGEMENT EXPRES DES BÉNÉFICIAIRES

Chaque Bénéficiaire soussigné reconnaît avoir lu attentivement et compris le texte du présent Règlement et avoir eu l'opportunité d'en discuter les termes et d'obtenir tout éclaircissement qu'il a pu souhaiter auprès des représentants de la Société.

Chaque Bénéficiaire soussigné s'engage expressément et irrévocablement à respecter strictement et complètement l'ensemble des termes et conditions du présent Règlement et en accepte expressément et irrévocablement chacun de ses termes et conditions. Il reconnaît que son engagement et son acceptation en ce sens sont des conditions essentielles et déterminantes de l'attribution par la Société à son bénéfice des ADP B 2023 Attribuées.

Chaque Bénéficiaire soussigné est informé que, pour les besoins d'exécution et de gestion du Règlement et le cas échéant de sa rémunération, certaines de ses données personnelles (état civil, adresse personnelle, données professionnelles...) font l'objet d'un traitement par la Société (organes de direction, Ressources Humaines, Direction financière, Direction Juridique). Les données sont traitées par la Société pendant toute la durée de détention par le Bénéficiaire des ADP B 2023 Attribuées et au-delà, pendant la durée nécessaire pour la Société pour répondre à ses obligations légales. Les données seront traitées conformément à la réglementation. S'agissant des traitements effectués par la Société, chaque Bénéficiaire soussigné dispose d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, d'opposition, de limitation et la portabilité. Ces droits peuvent être exercés auprès de la direction des Ressources Humaines de la Société à l'adresse postale suivante : 50 route de la Reine CS 50040 92773 Boulogne-Billancourt cedex.

[Bénéficiaire]

Bénéficiaire*

*Faire précéder la signature de la mention manuscrite « *bon pour accord* »

5. ASSEMBLEE GENERALE

5.1. Rapport sur les résolutions soumises à l'Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2024

Nous vous avons convoqués ce jour en Assemblée Générale Mixte afin de soumettre à votre approbation vingt-et-une résolutions dont l'objet est précisé et commenté ci-après.

Nous vous proposons, en première partie, l'adoption de dix résolutions relevant de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire :

I. Comptes annuels - Comptes consolidés - Affectation du résultat – Conventions réglementées

Les **deux premières résolutions** traitent de l'approbation des comptes sociaux (faisant apparaître un bénéfice de 71 185 095 euros) et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et il vous est demandé de donner quitus de leur gestion aux membres du Conseil d'Administration pour l'exercice 2023, ainsi qu'aux Commissaires aux comptes pour l'exécution de leur mission.

La **troisième résolution** traite de l'affectation du résultat social de l'exercice 2023 que nous vous proposons d'affecter :

- à la distribution de 1,50 euros par action, soit un dividende maximum global mis en distribution égal à 24 585 148,50 euros,
- à la dotation du compte « Report à nouveau » pour 46 599 946,50 euros.

Après distribution et affectation du résultat de l'exercice, le compte « Report à nouveau » s'élèvera à 361 223 896 euros.

La **quatrième résolution** a pour objet l'approbation du rapport des Commissaires aux comptes portant sur les conventions visées à l'article L.225-40 du Code de commerce conclues ou poursuivies au cours de l'exercice 2023.

II. Rémunération

La **cinquième résolution** a pour objet l'approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux.

La **sixième résolution** a pour objet l'approbation des informations mentionnées en application des dispositions de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise établi par le Conseil d'Administration.

La **septième résolution** porte sur l'approbation des éléments fixes et variables composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués en 2023 à Moïse Mitterrand en qualité de Président Directeur Général.

III. Nomination d'un Commissaire aux comptes

La **huitième résolution** et la **neuvième résolution** ont pour objet de nommer la société KPMG SA et la société MAZARS SA en qualité de Commissaires aux comptes en charge de la mission de certification des informations en matière de durabilité.

IV. Autorisation au Conseil d'Administration à l'effet de permettre à la société d'opérer sur ses propres actions

La **dixième résolution** a pour objet d'autoriser, pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et au plus tard dans dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée, votre Conseil d'Administration, à opérer en bourse ou autrement sur les actions de la société dans le cadre de l'article L.22-10-62 du Code de commerce lui permettant de procéder à l'achat d'actions de la société dans la limite de 10 % du nombre total des actions composant le capital social à la date de réalisation des achats, et moyennant un prix maximum d'achat de 65 euros par action. Le montant maximum que la société serait susceptible de consacrer au rachat de ses propres actions serait limité à 100 millions d'euros.

Cette autorisation est destinée à permettre à la société :

- L'animation du marché du titre dans le cadre d'un contrat de liquidité établi en conformité avec une Charte de déontologie conforme à la pratique de marché admis par l'AMF et conclu avec un prestataire de service d'investissement indépendant,
- L'octroi d'actions ou d'options d'achat d'actions aux salariés et aux dirigeants de la Société et/ou du groupe selon les modalités prévues par la Loi,
- La conservation d'actions en vue de leur remise à titre d'échange ou de paiement dans le cadre d'opération de fusion, scission, d'apport et plus généralement de croissance externe,
- La remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, à l'attribution d'actions de la Société,

- L'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce,
- L'annulation totale ou partielle des actions en vue d'optimiser la gestion de la trésorerie, la rentabilité des fonds propres et le résultat par action, sous réserve du vote d'une résolution spécifique par l'Assemblée Générale.

Les actions pourront être acquises, cédées, échangées ou transférées, dans les conditions prévues par la loi, par tous moyens, sur le marché et hors marché, de gré à gré et notamment en ayant recours à des instruments financiers dérivés, incluant l'utilisation d'options ou de bons, ou plus généralement à des valeurs mobilières donnant droit à des actions de la Société, ou dans le cadre d'offres publiques, et sans limitation particulière sous forme de blocs de titres, aux époques que le Conseil d'Administration ou la personne agissant sur délégation du Conseil d'Administration appréciera.

Nous vous proposons ensuite l'adoption de onze résolutions relevant de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire :

V. Autorisation au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions

La **onzième résolution** a pour objet d'autoriser, pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos en 2024 et au plus tard dans dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée, votre Conseil d'Administration, conformément à l'article L.22-10-62 et suivants du Code de commerce, à réduire le capital social par annulation sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, les actions de toutes catégories de la société détenues par celle-ci au titre de la mise en œuvre des plans de rachats décidés par la société, dans la limite de 10 % du nombre total d'actions par période de vingt-quatre (24) mois et à réduire corrélativement le capital social en imputant la différence entre la valeur d'achat des titres annulés et leur valeur nominale sur les primes et réserves disponibles.

VI. Autorisations financières

1. Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de décider d'augmenter le capital social (i) avec maintien du droit préférentiel de souscription, (ii) avec suppression du droit préférentiel de souscription, (iii) avec suppression du droit préférentiel de souscription dans le cadre d'un placement privé visé à l'article L411-2 (1°) du Code monétaire et financier ou (iv) en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société.

a) Autorisations individuelles et plafonds

Nous vous proposons de déléguer au Conseil d'Administration, la compétence à l'effet de décider d'augmenter le capital social avec maintien du droit préférentiel de souscription (**douzième résolution**), avec suppression du droit préférentiel de souscription (**treizième résolution**), et avec suppression du droit préférentiel de souscription dans le cadre d'un placement privé visé au 1° de l'article L411-2 du Code monétaire et financier (**quatorzième résolution**) ou en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (**dix-septième résolution**), en une ou plusieurs fois, par émission tant en France qu'à l'étranger, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, d'actions de la société ainsi que de toutes valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances ou de toutes valeurs mobilières qui sont des titres de créance donnant accès à des titres de capital à émettre. Ces délégations pourront permettre une ou plusieurs émissions en application de l'article L.228-93 du Code de commerce.

En cas de suppression du droit préférentiel de souscription, le prix d'émission des actions devra au moins être égal à la moyenne pondérée des cours des 3 derniers jours de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminué d'une décote maximale de 10 %.

Le Conseil d'Administration sollicite également la possibilité d'augmenter le montant d'une émission décidée en vertu des **douzième, treizième et quatorzième résolutions** dans la limite de 15 % de l'émission initiale dans un délai de 30 jours de la clôture de la souscription de l'émission initiale et dans la limite des plafonds fixés aux **onzième, douzième et treizième résolutions (quinzième résolution)**.

Les montants en nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, (i) avec maintien du droit préférentiel de souscription, au titre de la **douzième résolution** et sans droit préférentiel de souscription au titre de la **treizième résolution** ne pourraient dépasser individuellement 15 millions d'euros (ii) avec suppression du droit préférentiel de souscription dans le cadre d'un placement privé visé au 1° de l'article L411-2 du Code monétaire et financier, au titre de la **quatorzième résolution** ne pourraient être supérieure à 20 % du capital social par an au moment de l'émission et (iii) en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société au titre de la **dix-septième résolution** ne pourraient excéder 10% du capital de la Société, étant précisé que ces montants s'imputeront sur le plafond commun **aux douzième, treizième, quatorzième, quinzième, seizième, dix-septième, dix-huitième et dix-neuvième résolutions** de 15 millions d'euros et que le montant nominal global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu des délégations de compétence conférées par l'Assemblée en vertu de ces mêmes résolutions est fixé à 15 millions d'euros.

Le montant nominal des titres de créances susceptibles d'être émis en application des **Douzième, treizième et dix-septième résolutions** ne pourra excéder cent (100) millions d'euros ou leur contre-valeur en euros à la date de la décision d'émission.

b) Délais de validité des autorisations

Il vous est proposé de prévoir que les autorisations consenties au Conseil d'Administration expireront 25 mois après la date de la présente assemblée.

c) Rapports complémentaires du Conseil d'Administration sur l'utilisation des autorisations

Si le Conseil d'Administration fait usage des autorisations susvisées, il établira pour chaque émission un rapport complémentaire décrivant, conformément aux textes applicables, les conditions définitives de l'émission et indiquera son incidence sur la situation de l'actionnaire, en particulier en ce qui concerne sa quote-part des capitaux propres, et l'incidence théorique sur la valeur boursière de l'action. Ce rapport, ainsi que le rapport complémentaire des Commissaires aux comptes, portant sur la conformité des modalités de l'opération au regard de la délégation conférée par l'Assemblée, exprimant leur avis sur le choix des éléments de calcul du prix d'émission et sur le montant définitif de ce prix, ainsi que leur avis sur l'incidence d'une telle émission sur la situation de l'actionnaire et sur la valeur boursière de l'action, seront mis à la disposition des actionnaires puis portés à leur connaissance à la plus prochaine Assemblée Générale.

2. Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration à l'effet de décider l'augmentation du capital par incorporation de primes, réserves, bénéfices et autres.

Conformément aux dispositions des articles L.225-129, L.225-129-2 et L.225-130 du Code de commerce, il vous est proposé de déléguer au Conseil d'Administration, la compétence pour décider d'augmenter le capital de la société, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, par incorporation de primes, réserves, bénéfices et autres sommes dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible, sous forme d'attribution d'actions gratuites ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés (**seizième résolution**).

La présente autorisation expirerait 25 mois à compter de la présente assemblée.

Nous vous proposons de prévoir que le montant nominal maximum global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées à ce titre ne pourra dépasser 5 millions d'euros, étant précisé que le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation s'imputerait sur le montant nominal maximum global de 15 millions d'euros.

3. Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration à l'effet de décider l'augmentation du capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital réservées aux adhérents de plans d'épargne avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers.

Conformément à l'article L.225-129-2, L.225-129-6, et L. 225-138-1 du Code de commerce et des articles L.3332-1 et suivants du Code du travail, il vous est proposé de déléguer au Conseil d'Administration, la compétence à l'effet de décider d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, pour un montant nominal maximal global de 1.500.000 euros, par émission de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital réservées aux salariés et anciens salariés adhérents d'un ou plusieurs plans d'épargne d'entreprise de la société ou du groupe étant précisé que ce nombre s'imputera sur le plafond global de 15 millions d'euros prévue par la **vingtième résolution**. (**dix-huitième résolution**).

Vous serez appelés à supprimer votre droit préférentiel de souscription aux titres de capital émis et à réserver la souscription des actions nouvelles à émettre aux adhérents susvisés. Les modalités de l'augmentation ou des augmentations de capital seraient fixées par le Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration fixera le prix de souscription des actions conformément aux dispositions des articles L.3332-19 et suivants du Code du travail. Ce prix de souscription ne pourra être supérieur à la moyenne des cours cotés aux vingt séances de bourse précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture de la souscription et ne pourra être inférieur de plus de 30 % à cette moyenne, ou de 40 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue est supérieure ou égale à 10 ans.

La présente autorisation expirerait 25 mois après la date de la présente assemblée.

4. Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions.

Conformément à l'article L. 225-177 du Code de commerce, il vous est proposé, par la **dix-neuvième résolution**, d'autoriser le Conseil d'Administration, à consentir en une ou plusieurs fois, des options de souscription et/ou d'achat d'actions de la Société au bénéfice des membres du personnel salariés ou mandataires sociaux éligibles ou certains d'entre eux, de la Société et/ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce dans la limite de 400.000 actions étant précisé que ce nombre s'imputera sur le plafond global de 15 millions d'euros prévue par la **vingtième résolution**.

Le Conseil d'Administration arrêtera le prix de souscription ou d'achat des actions dans les limites et selon les modalités fixées par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

La présente délégation expirera 25 mois après la date de la présente assemblée.

VII. Formalités

Enfin, la **vingt-et-unième résolution** est une résolution usuelle qui concerne la délivrance des pouvoirs nécessaires à l'effet d'accomplir toutes formalités relatives aux résolutions prises par l'Assemblée.

Le 7 mars 2024

Le Conseil d'Administration

6. TABLEAU RELATIF AUX HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SOCIETE

<i>en milliers d'euros</i>	Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés		Services autres que la certification des comptes		Total Honoraires des commissaires aux comptes
	Emetteur	Filiales intégrées globalement	Emetteur	Filiales intégrées globalement	
2023					
Mazars	86	480	-	12	578
KPMG	86	579	18	10	693
Ernst & Young	-	-	-	-	-
BDO	-	51	-	-	51
Implid	-	10	-	-	10
TOTAL	172	1 120	18	22	1 332
2022					
Mazars	91	456	-	-	547
KPMG	91	406	-	-	497
Ernst & Young	-	131	-	-	131
BDO	-	-	-	-	-
Implid	-	-	-	-	-
TOTAL	182	993	-	-	1 175

7. AUTRES RAPPORTS ET DOCUMENTS JURIDIQUES

7.1. Rapport spécial du Conseil d'Administration sur les stock-options et attribution gratuites d'actions

Chers actionnaires,

1/ Options d'achat ou de souscription d'actions

Conformément à l'article L. 225-184 du Code de commerce, nous avons établi le présent rapport spécial afin de vous rendre compte du nombre, prix et date d'échéance des options de souscriptions ou d'achat d'actions qui auraient été consenties au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 aux mandataires sociaux et à chacun des dix salariés non mandataires sociaux de la société Bassac (la « **Société** ») dont le nombre d'options consenties est le plus élevé.

Le Conseil d'Administration n'a pas consenti de nouveaux plans visant à l'attribution d'options donnant droit à l'achat ou la souscription d'actions nouvelles de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Au cours de ce même exercice, aucune option précédemment attribuée aux mandataires sociaux ou aux salariés n'a été levée.

2/ Attributions gratuites d'actions

Conformément à l'article L. 225-197-1 alinéa 1 du Code de commerce, nous avons établi le présent rapport spécial afin de vous rendre compte du nombre, prix et date d'échéance des actions attribuées gratuitement au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 aux mandataires sociaux et à chacun des dix salariés non mandataires sociaux de Bassac dont le nombre d'actions attribuées est le plus élevé (les « **Bénéficiaires** »).

Nous vous rappelons que l'assemblée générale de la Société en date du 12 mai 2023 a autorisé votre Conseil d'administration à procéder, en une ou plusieurs fois, conformément aux articles L. 225-197-1 et L. 225-197-2 du Code de commerce, à l'attribution gratuite d'un maximum de huit cents (800) actions de préférence de catégorie B (les « **ADP B** ») à émettre, au profit des bénéficiaires éligibles employés par la Société ou des sociétés qui lui sont liées directement ou indirectement au sens de l'article L.225-197-2 du Code de commerce.

Il convient de souligner que conformément à l'article L 225-197-4 du Code de commerce, cette attribution gratuite n'a pas eu pour effet de permettre aux salariés ou aux mandataires sociaux de détenir, chacun, plus de 10% du capital social de la Société.

Ainsi, en vertu de l'autorisation qui lui a été conférée par l'assemblée, votre Conseil d'administration a attribué gratuitement au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, en date du 23 juin 2023, un nombre total d'ADP B de 550 au profit d'un salarié et un mandataire social de Marignan, filiale de la Société.

Conformément à la décision de l'assemblée, les ADP B ne seront définitivement attribuées aux Bénéficiaires qu'à l'expiration d'une période d'acquisition d'un an (la « **Période d'Acquisition** »), à compter du jour de la décision d'attribution prise par le Conseil d'Administration. A l'expiration de la Période d'Acquisition, les ADP B devront être conservées par leurs Bénéficiaires pour un tiers jusqu'au 31 décembre 2025, pour un tiers jusqu'au 31 décembre 2026 et enfin pour le dernier tiers jusqu'au 31 décembre 2027 (la « **Période de Conservation** »).

Toutefois, l'attribution définitive des ADP B pourra avoir lieu avant l'expiration de la Période d'Acquisition en cas d'invalidité de 2^{ème} et 3^{ème} catégorie, telle que définie à l'article L.341-4 du Code de la sécurité sociale, où le Bénéficiaire pourra demander, dans un délai de six mois suivant la constatation de l'invalidité, l'attribution des ADP B.

De même, en cas de décès du Bénéficiaire, son ou ses ayants droits au titre de la dévolution successorale pourra(ont) demander, dans un délai de six mois à compter de la date du décès, l'attribution des ADP B conformément à l'article L.225-197-3 du Code de commerce. Ainsi, en cas d'invalidité ou de décès d'un Bénéficiaire tels que précisés ci-dessus, le respect de la condition de Présence sera supprimé et ces dernières seront converties en actions ordinaires de la Société dans les mêmes conditions que le cas général sous réserve de satisfaction des Critères de Performance.

S'agissant des informations relatives au déroulement des plans antérieurs au bénéfice de salariés du Groupe Bassac, nous vous renvoyons au rapport complémentaire établi par le Conseil d'Administration de la Société.

Le 7 mars 2024

Le Président Directeur Général

7.2. Rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

A l'assemblée générale de la société BASSAC,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.225-38 du code de commerce.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R.225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Convention d'utilisation de la marque PREMIER

Nature et objet

Convention d'utilisation de la marque PREMIER à titre de raison sociale, avec Premier Investissement SAS, société détenant plus de 10% des droits de vote de votre société.

Modalités

Le Conseil de Surveillance du 20 mars 2015 a autorisé la conclusion d'une convention permettant à Premier Investissement SAS d'utiliser la marque PREMIER à titre de raison sociale, moyennant un prix forfaitaire de 1 euro. La convention, signée le 21 mars 2015, a une durée indéterminée résiliable en respectant un préavis d'un mois.

Cette convention n'a pas eu d'impact financier sur l'exercice 2023.

Personnes concernées

Magellan (Actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10%) – Moïse Mitterrand (Président Directeur Général) – Premier Investissement (Administrateur, ayant pour représentant permanente Marie Mitterrand Martin) – Olivier Mitterrand (Administrateur)

Convention de trésorerie avec la société Premier Investissement SAS

Nature et objet

Convention de trésorerie conclue avec la société Premier Investissement SAS, société détenant plus de 10% des droits de vote de votre société.

Modalités

Le Conseil d'Administration du 18 mars 2021 a autorisé la conclusion d'une convention de trésorerie entre votre société et Premier Investissement. La convention, signée le 26 mars 2021, a une durée indéterminée et est résiliable par chacune des parties en respectant un préavis correspondant à la fin du trimestre civil en cours.

Les fonds transférés au titre de cette convention sont rémunérés au taux EURIBOR 12 mois majoré de 2 % avec un taux effectif ne pouvant être inférieur à 1 % (taux plancher).

Au 31 décembre 2023, le compte-courant vis-à-vis de Premier Investissement SAS, comptabilisé en autres créances, s'élève à 50.296.572,85€ dont des intérêts comptabilisés sur l'exercice pour un montant de 2.824.715,05€.

Personnes concernées

Magellan (Actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10%) – Moïse Mitterrand (Président Directeur Général) – Premier Investissement (Administrateur, ayant pour représentant permanente Marie Mitterrand Martin) – Olivier Mitterrand (Administrateur)

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 8 avril 2024

KPMG S.A.

MAZARS

François Plat

Associé

Olivier Thireau

Associé

7.3. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les opérations affectant le capital

Assemblée générale mixte du 17 mai 2024 - Résolutions n° 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18 et 19

A l'assemblée générale de la société BASSAC,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société BASSAC (ci-après « la société ») et en exécution des missions prévues par le code de commerce, nous vous présentons nos rapports sur les différentes opérations portant sur le capital sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

Rapport des commissaires aux comptes sur la réduction du capital (11^{ème} résolution)

En exécution de la mission prévue à l'article L. 22-10-62 du code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Votre conseil d'administration vous propose de lui déléguer, pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos en 2024 et au plus tard dans 18 mois à compter de la présente assemblée, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10% de son capital, par période de vingt-quatre mois, les actions achetées au titre de la mise en œuvre d'une autorisation d'achat par votre société de ses propres actions dans le cadre des dispositions de l'article précité.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, qui n'est pas de nature à porter atteinte à l'égalité des actionnaires, sont régulières.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription (12^{ème}, 13^{ème}, 14^{ème}, 15^{ème}, 17^{ème} et 20^{ème} résolutions)

En exécution de la mission prévue par les articles L. 228-92 et L. 225-135 et suivants ainsi que par l'article L.22-10-52 du code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur les propositions de délégation au conseil d'administration de différentes émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières, opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport :

- de lui déléguer, avec faculté de subdélégation, pour une durée de 25 mois à compter de la présente assemblée générale, la compétence pour décider des opérations suivantes et fixer les conditions définitives de ces émissions et vous propose, le cas échéant, de supprimer votre droit préférentiel de souscription :
 - émission avec maintien du droit préférentiel de souscription (12^{ème} résolution) d'actions ordinaires de la société ainsi que de toutes valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances ou de toutes valeurs mobilières qui sont des titres de créance donnant accès à des titres de capital à émettre, étant précisé qu'est exclue toute émission d'actions de préférence et que la présente délégation pourra permettre une ou plusieurs émissions en application de l'article L.228-93 du code de commerce ;

- émission avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offre au public autre que celles visées au 1° de l'article L. 411-2 du code monétaire et financier (13^{ème} résolution) d'actions de la société ainsi que de toutes valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances ou de toutes valeurs mobilières qui sont des titres de créance donnant accès à des titres de capital à émettre, étant précisé qu'est exclue toute émission d'actions de préférence et que la présente délégation pourra permettre une ou plusieurs émissions en application de l'article L.228-93 du code de commerce
 - émission avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offres au public visées au 1° de l'article L. 411-2 du code monétaire et financier et dans la limite de 20% du capital social par an (14^{ème} résolution) d'actions de la société ainsi que de toutes valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances ou de toutes valeurs mobilières qui sont des titres de créance donnant accès à des titres de capital à émettre, étant précisé qu'est exclue toute émission d'actions de préférence et que la présente délégation pourra permettre une ou plusieurs émissions en application de l'article L.228-93 du code de commerce ;
- de lui déléguer, pour une durée de 26 mois à compter de la présente assemblée générale, les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder à une émission d'actions de la société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ou autres titres de capital de la société, existants ou à émettre, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (17^{ème} résolution), dans la limite de 10 % du capital.

Le montant nominal maximal des augmentations du capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme ne pourra excéder 15 millions d'euros au titre de chacune des 12^{ème} et 13^{ème} résolutions, étant précisé que ces plafonds individuels s'imputent sur le plafond global de même montant prévu par la 20^{ème} résolution au titre des délégations et autorisations conférées par les 12^{ème} à 19^{ème} résolutions.

Le montant nominal maximal des titres de créances susceptibles d'être émis ne pourra excéder 100 millions d'euros au titre des 12^{ème}, 13^{ème}, 14^{ème} et 17^{ème} résolutions.

Ces plafonds tiennent compte du nombre supplémentaire de titres à créer dans le cadre de la mise en œuvre des délégations visées aux 12^{ème}, 13^{ème} et 14^{ème} résolutions, dans les conditions prévues à l'article L. 225-135-1 du code de commerce, si vous adoptez la 15^{ème} résolution.

Il appartient au conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et suivants du code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant ces opérations, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du conseil d'administration relatif à ces opérations et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des émissions qui seraient décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du conseil d'administration au titre des 13^{ème} et 14^{ème} résolutions.

Par ailleurs, ce rapport ne précisant pas les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre dans le cadre de la mise en œuvre des 12^{ème} et 17^{ème} résolutions, nous ne pouvons donner notre avis sur le choix des éléments de calcul de ce prix d'émission.

Les conditions définitives dans lesquelles les émissions seront réalisées n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite dans les 13^{ème} et 14^{ème} résolutions.

Conformément à l'article R. 225-116 du code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de ces délégations par votre conseil d'administration en cas d'émission de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre et en cas d'émission d'actions avec suppression du droit préférentiel de souscription.

Rapport des commissaires aux comptes sur l'augmentation du capital réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise (18^{ème} résolution)

En exécution de la mission prévue par les articles L. 228-92 et L. 225-135 et suivants du code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au conseil d'administration, de la compétence de décider l'émission de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription, réservée aux salariés et anciens salariés adhérents du ou des plans d'épargne d'entreprise de la société ou du groupe, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Le montant nominal maximal de l'augmentation du capital susceptible de résulter de cette émission ne pourra excéder 1.500.000 euros, étant précisé que ce montant s'imputera sur le plafond global fixé à la 20^{ème} résolution.

Cette émission est soumise à votre approbation en application des dispositions des articles L.225-129-6 du code de commerce et L.3332-18 et suivants du code du travail.

Votre conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer, pour une durée de 25 mois à compter de la présente assemblée générale, la compétence pour décider une émission et de supprimer votre droit préférentiel de souscription aux valeurs mobilières à émettre. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il appartient au conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et suivants du code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du conseil d'administration relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'émission qui serait décidée, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du conseil d'administration.

Les conditions définitives dans lesquelles l'émission serait réalisée n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R. 225-116 du code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de cette délégation par votre conseil d'administration.

Rapport des commissaires aux comptes sur l'autorisation d'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions (19^{ème} résolution)

En exécution de la mission prévue par les articles L. 225-177 et R. 225-144 du code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur l'autorisation d'attribution d'options de souscription et/ou d'achat d'actions de la société au bénéfice des membres du personnel salarié et/ou mandataires sociaux éligibles, ou certains d'entre eux, de la société et/ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L.225-180 du code de commerce, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Chaque option donnera droit à la souscription ou à l'acquisition d'une action ordinaire nouvelle ou existante selon le cas. Le nombre total des options pouvant être consenties au titre de la présente résolution ne pourra donner droit à souscrire ou acquérir un nombre d'actions supérieur à 400.000, étant précisé que ce nombre s'imputera sur le plafond global prévu à la 20^{ème} résolution.

Votre conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de l'autoriser pour une durée de 25 mois à compter de la présente assemblée générale à attribuer des options de souscription ou d'achat des actions.

Il appartient au conseil d'administration d'établir un rapport sur les motifs de l'ouverture des options de souscription ou d'achat d'actions ainsi que sur les modalités proposées pour la fixation du prix de souscription ou d'achat. Il nous appartient de donner notre avis sur les modalités proposées pour la fixation du prix de souscription ou d'achat des actions.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté notamment à vérifier que les modalités proposées pour la fixation du prix de souscription ou d'achat des actions sont précisées dans le rapport du conseil d'administration et qu'elles sont conformes aux dispositions prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités proposées pour la fixation du prix de souscription ou d'achat des actions.

Paris La Défense, le 8 avril 2024

Les commissaires aux comptes

KPMG S.A.

MAZARS

François Plat
Associé

Olivier Thireau
Associé



BASSAC

bassac.fr

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