



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

CONVOCAION 16 MAI 2025

BASSAC

SOMMAIRE

- Lettre de convocation du Président Page 3
- Modalités de participation à l'Assemblée Page 4
- Exposé sommaire de l'activité au cours de l'exercice écoulé Page 6
- Ordre du jour de l'Assemblée Page 24
- Texte des résolutions Page 25
- Demande d'envoi de documents Page 30
- Formulaire de participation à l'Assemblée (toutes options)
et enveloppe « libre réponse » (documents joints)

Le Rapport Financier Annuel 2024 est disponible sur le site internet de la Société (<https://www.bassac.fr/informations-financieres/>) ou sur demande au siège social (BASSAC – Direction Juridique – 50, Route de la Reine - CS 50040 - 92773 Boulogne-Billancourt cedex) - Tél. : 00 33 (0)1 55 60 45 45.

BASSAC

—

Madame, Monsieur, Cher Actionnaire,

Je serais très heureux que vous puissiez participer à :

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

qui se tiendra le :

Vendredi 16 MAI 2025 à 9 heures 30 précises

au

centre d'affaires Kwerk Madeleine

22, boulevard Malesherbes

à Paris (75008)

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

Si vous ne pouvez y assister personnellement, vous pouvez :

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

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

Le Président Directeur Général

Moïse Mitterrand

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

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

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

S.A. au Capital de 16 390 099 euros – RCS Nanterre 722 032 778 – TVA FR 76 722 032 778

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Assemblée Générale

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

Droit de vote double

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

ACCÈS A L'ASSEMBLÉE

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

MODES DE PARTICIPATION

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

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

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

1. Assistance personnelle à l'Assemblée Générale

- Les actionnaires désirant assister personnellement à cette assemblée pourront demander une carte d'admission de la façon suivante :
- — pour l'actionnaire au nominatif : l'actionnaire au nominatif inscrit depuis un mois au moins à la date de l'avis de convocation recevra la brochure de convocation accompagnée d'un formulaire unique par courrier postal. Il pourra demander une carte d'admission en utilisant le formulaire unique de vote, qu'il devra compléter en précisant qu'il souhaite participer à l'Assemblée Générale et obtenir une carte d'admission puis le renvoyer, daté et signé, à l'aide de l'enveloppe prépayée jointe à la convocation ou par courrier simple, à la Société Générale Securities Services – Service des Assemblées - CS 30812, 44308 Nantes Cedex 3.
- — pour l'actionnaire au porteur : demander à l'intermédiaire habilité qui assure la gestion de son compte titres, qu'une carte d'admission lui soit adressée.
- Les actionnaires souhaitant assister à l'Assemblée et n'ayant pas reçu leur carte d'admission le deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée, soit le 14 mai 2025 à zéro heure (heure de Paris), devront présenter une attestation de participation en date du 14 mai 2025, délivrée par leur intermédiaire financier habilité, pour les actionnaires au porteur, ou se présenter directement à l'Assemblée Générale pour les actionnaires au nominatif.

Il est rappelé que l'attestation de participation est un moyen exceptionnel de participation d'un actionnaire, réservé aux cas de perte ou de non-réception de la carte d'admission. L'actionnaire n'est pas exempté de l'obligation de retourner le formulaire de participation dûment complété. Ainsi, seules les attestations de participation établies dans les règles définies par le Code du commerce, émises au deuxième jour ouvré précédant l'assemblée générale, soit le 14 mai 2025, zéro heure, heure de Paris, seront acceptées le jour de l'Assemblée Générale.

2. Vote par correspondance ou par procuration

- les actionnaires au nominatif recevront par courrier le formulaire unique de vote à distance ou par procuration, ils pourront, en outre, demander par courrier adressé au siège de la Société ou à SOCIETE GENERALE (Service des Assemblées -32, rue du Champ de Tir - CS 30812 - 44308 Nantes cedex 3), de lui adresser le formulaire unique de vote à distance ou par procuration.

- les actionnaires au porteur devront faire leur demande auprès de leur intermédiaire financier, lequel devra joindre une attestation de participation audit formulaire avant de le transmettre à la Société Générale.

En outre, tout actionnaire au nominatif pourra demander à la Société par télécommunication électronique à l'adresse électronique suivante lodent@LNCSA.FR de lui adresser par courrier postal ou par courrier électronique le formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration.

Il sera fait droit aux demandes de formulaires reçues au plus tard six jours avant la date de l'Assemblée (**soit au plus tard le 10 mai 2025**).

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.

3. L'actionnaire ayant choisi de voter par correspondance ou de donner procuration à l'aide du formulaire unique peut :

- **s'il s'agit d'un actionnaire au nominatif** : renvoyer signé et daté le formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration qui lui sera adressé avec l'avis de convocation à Société Générale à l'aide de l'enveloppe pré-payée jointe ou à la Société (par courrier ou par télécommunication électronique à lodent@LNCSA.FR) **au plus tard le 13 mai 2025** ;
- **s'il s'agit d'un actionnaire au porteur** : transmettre signé et daté par voie postale, le formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration à son intermédiaire financier qui le transmettra à Société Générale, Service des Assemblées (CS 30812 - 44308 Nantes cedex 3) de manière à ce qu'il soit réceptionné **au plus tard le 13 mai 2025** ;

Conformément aux dispositions de l'article R. 22-10-24 du Code de commerce, la désignation et la révocation d'un mandataire peut également être effectuée par voie électronique, selon les modalités suivantes :

- **pour les actionnaires au nominatif** : en envoyant un e-mail revêtu d'une signature électronique à l'adresse électronique suivante «lodent@LNCSA.FR» en précisant leurs nom, prénom, adresse et leur identifiant Société Générale pour les actionnaires au nominatif pur (information disponible en haut et à gauche de leur relevé de compte) ou leur identifiant auprès de leur intermédiaire financier pour les actionnaires au nominatif Administré, ainsi que les nom et prénom du mandataire désigné ou révoqué ;
- **pour les actionnaires au porteur** : en envoyant un e-mail revêtu d'une signature électronique à l'adresse électronique suivante «lodent@LNCSA.FR» en précisant leurs nom, prénom, adresse et références bancaires complètes ainsi que les nom et prénom du mandataire désigné ou révoqué, puis en demandant impérativement à leur intermédiaire financier qui assure la gestion de leur compte-titres d'envoyer une confirmation écrite (par courrier ou par fax) à SOCIETE GENERALE (Service des Assemblées - 32, rue du Champ du Tir - CS 30812 - 44308 Nantes cedex 3).
- Il est rappelé que, conformément aux textes en vigueur pour toute procuration sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée émettra un vote favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par le Conseil d'Administration et un vote défavorable à l'adoption de tous les autres projets de résolutions ;

4. Retransmission de l'Assemblée

Conformément aux dispositions de la loi n° 2024-537 du 13 juin 2024, l'assemblée générale sera retransmise en direct sur la page internet suivante :

<https://lncsa.zoom.us/j/4804443024?pwd=7iOccZMINmjwfl9LlX9iDDmQMzmVv8.1&omn=83525085752> en composant le code d'accès 1234.

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

La réunion du 16 mai commençant effectivement à 9 heures 30 précises, il convient de :

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

**EXPOSE SOMMAIRE DE L'ACTIVITE
AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE
(Etabli au 13 mars 2025)**

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 2024, Bassac SA a réalisé un chiffre d'affaires nul, tout comme en 2023. Le résultat d'exploitation de l'exercice est négatif à hauteur de (1) m€, contre (2) m€ en 2023. Les produits financiers de participations perçus par Bassac SA de ses filiales au cours de l'exercice 2024 se sont élevés à 70m€. En 2023, les produits financiers de participations atteignaient 105m€. Le résultat net de l'exercice est un bénéfice de 28m€, contre 71m€ en 2023.

En 2024, Bassac SA a versé un dividende de 1,50 euros par action, soit une distribution totale en numéraire de 24,6m€.

Les capitaux propres de la société s'établissent à 506m€ au 31 décembre 2024, contre 502m€ à fin 2023.

1.2. L'activité et les résultats du groupe Bassac et de ses sociétés contrôlées

Principaux indicateurs opérationnels

<i>En millions d'euros</i>	2024	2023	<i>Variation 2024/2023</i>
Chiffre d'affaires (HT)	1 404	1 297	+8%
Réservations (TTC)	1 867	1 383	+35%
Carnet de commandes (HT)	2 081	1 922	+8%
Portefeuille foncier (HT)	9 640	9 196	+5%

Principaux indicateurs financiers - (En m€)	2024	2023
Chiffre d'affaires (HT)	1404	1297
Marge brute	293	302
<i>Taux de Marge brute</i>	21%	23%
Résultat opérationnel courant	128	117
<i>Taux de marge opérationnelle courante</i>	9%	9%
Résultat net - part du groupe	82	65

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 2024, le chiffre d'affaires augmente de 8% et s'élève à 1 404 millions d'euros.

En millions d'euros (HT)	2024	2023	Variation 2024/2023
Promotion immobilière France	1 052	955	+10%
Promotion immobilière Etranger	274	230	+19%
Autres	78	112	(31)%
Total	1 404	1 297	+8%

Le chiffre d'affaires dégagé par le périmètre **Promotion immobilière France** (cf. Glossaire) augmente de 10%. Cette progression s'explique par une forte accélération des signatures intervenue au second semestre, elle-même permise par une reprise des réservations à partir du dernier trimestre 2023. Cette progression globale des ventes en 2024, portée par une amélioration des rythmes de vente en accession et par une contribution renforcée des ventes en bloc, masque toutefois de fortes disparités selon les zones géographiques. Les rythmes de vente en accession ont ainsi été particulièrement dynamiques en Ile-de-France et dans l'arc Atlantique (Bretagne, Centre-Val-de-Loire et Nouvelle Aquitaine). L'augmentation des ventes a par ailleurs été particulièrement marquée là où l'offre à la vente était la plus importante.

Le chiffre d'affaires de l'activité **Promotion immobilière Etranger** (cf. Glossaire) augmente de 19%. Ce dynamisme est porté par la bonne tenue du marché immobilier en Espagne et par un volume conséquent de livraisons intervenues dans la région de Barcelone en 2024. L'augmentation du chiffre d'affaires de ce segment traduit également la reconstitution de l'offre commerciale de Concept Bau en Allemagne, après 5 lancements commerciaux intervenus en 2024 et des résultats commerciaux satisfaisants malgré un marché immobilier allemand toujours fortement dégradé en 2024.

Le chiffre d'affaires des **Autres** activités (cf. Glossaire) est en baisse de 31%, provenant essentiellement de la forte diminution du nombre de livraisons de garages de **Zapf**, dans un contexte de marché particulièrement sinistré en Allemagne.

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 et le cas échéant pondérées du taux de détention pour les opérations en copromotion.

Le montant total des réservations s'élève à 1 867 millions d'euros TTC en 2024, en hausse de 35% par rapport à 2023.

Au cours de l'exercice, les réservations ont porté sur 6 665 lots, contre 4 955 lots en 2023, soit une hausse de 35% en volume. Cette hausse s'explique notamment par la reprise de la dynamique commerciale en France générée par des efforts sur les prix et par une augmentation de l'offre à la vente ainsi que par plusieurs lancements commerciaux intervenus en Allemagne.

MONTANT DES RESERVATIONS

<i>En millions d'euros (TTC)</i>	2024	2023	<i>Variation 2024/2023</i>
Promotion immobilière France	1 465	1 105	+33%
Promotion immobilière Etranger	402	278	+45%
Total	1 867	1 383	+35%

En **France**, les réservations s'inscrivent à 1 465 millions d'euros TTC représentant 5 723 logements, contre 1 105 millions d'euros en 2023 pour 4 272 logements. Les ventes en bloc représentent 33% en 2024, contre 22% sur l'année précédente. Cette augmentation des réservations en volume et en valeur masque de fortes disparités entre les zones géographiques.

En **Espagne**, les réservations s'élèvent à 211 millions d'euros, soit 476 unités vendues, contre 190 millions d'euros et 435 unités en 2023.

En **Allemagne**, chez **Concept Bau**, les réservations s'élèvent à 127 millions d'euros pour 272 unités réservées, contre 20 millions d'euros et 30 unités en 2023. Cette forte augmentation est le fait de la reconstitution de l'offre à la vente, qui représente 400 lots à fin 2024 contre 172 lots fin 2023.

En **Belgique**, les réservations s'élèvent à 64 millions d'euros pour 194 unités réservées, contre 68 millions d'euros et 218 unités en 2023.

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 2024, le carnet de commandes s'élève à 2 081 millions d'euros, en hausse de 8% par rapport au 31 décembre 2023.

Sur la base du chiffre d'affaires des douze derniers mois, le carnet de commandes représente environ 18 mois d'activité, un chiffre stable en comparaison avec fin 2023.

CARNET DE COMMANDES

<i>En millions d'euros (HT)</i>	31-12-2024	31-12-2023	<i>Variation 2024/2023</i>
Promotion immobilière France	1 601	1 539	+4%
Promotion immobilière Etranger	447	337	+33%
Autres	33	46	(28)%
Total	2 081	1 922	+8%

En **France**, le carnet de commandes est en hausse de 4% à 1 601 millions d'euros, du fait de l'augmentation des réservations en 2024.

A l'**Etranger** le carnet de commandes augmente de 33%, notamment grâce à la forte hausse du carnet de commandes de **Concept Bau**, qui fait suite à plusieurs lancements commerciaux intervenus pendant l'année.

Le carnet de commandes de **Zapf** s'établit à 33 millions d'euros, représentant 4 600 garages à livrer, cet indicateur est en forte baisse du fait de la poursuite du ralentissement des ventes en 2024.

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, le cas échéant pondéré du taux de détention pour les opérations en copromotion.

Au 31 décembre 2024, le portefeuille foncier de Bassac s'établit à 9 640 millions d'euros, en progression de 5% par rapport à fin 2023.

Sur la base du chiffre d'affaires 2024, le portefeuille foncier représente environ 7 années d'activité, un chiffre stable par rapport à fin 2023.

PORTEFEUILLE FONCIER MAITRISE

<i>En millions d'euros (HT)</i>	31-12-2024	31-12-2023	<i>Variation 2024/2023</i>
Promotion immobilière France	7 948	7 555	+5%
Promotion immobilière Etranger	1 692	1 641	+3%
Total	9 640	9 196	+5%

En **France**, le portefeuille foncier augmente de 5% par rapport au 31 décembre 2023. Il représente 35 704 lots au 31 décembre 2024 contre 32 403 logements au 31 décembre 2023.

A l'**Etranger**, le portefeuille foncier augmente de 3%.

ÉLÉMENTS FINANCIERS

Compte de résultat consolidé

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Chiffre d'affaires	1 403 632	1 296 895
Coûts des ventes	(1 110 641)	(995 252)
Marge brute	292 991	301 643
Charges de personnel	(101 263)	(101 708)
Autres charges et produits opérationnels courants	(24 648)	(25 003)
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	110	2 780
Impôts et taxes	(6 732)	(5 630)
Dotations aux amortissements des actifs incorporels	(21 796)	(43 366)
Dotations aux amortissements des autres actifs	(10 505)	(11 468)
Résultat opérationnel courant	128 157	117 248
Autres charges et produits opérationnels non courants	-	(18 689)
Résultat opérationnel	128 157	98 559
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	11 596	16 731
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence	139 753	115 290
Résultat financier	(26 831)	(21 887)
Résultat des activités avant impôts	112 922	93 403
Impôts sur les bénéfices	(30 905)	(30 319)
Résultat net de l'ensemble consolidé	82 017	63 084
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés	(116)	(1 738)
Dont Résultat Net Part du Groupe	82 133	64 822
Résultat net par action (en euros)	4,94	3,99
Résultat net par action après dilution (en euros)	4,94	3,99

Marge brute

Entre les deux exercices, la marge brute diminue de 9m€. Cette variation est principalement le reflet de la baisse de la contribution de Zapf engendrée par la forte baisse de l'activité.

<i>En millions d'euros (HT)</i>	2024	2023	<i>Variation (en m€)</i>
Promotion immobilière France	192	187	+5
Promotion immobilière Etranger	70	70	+0
Autres	31	45	-14
Total	293	302	-9

Résultat opérationnel courant

Le résultat opérationnel courant (« ROC ») augmente de 11m€. La marge opérationnelle courante est stable, à 9% du CA en 2024 comme en 2023.

<i>En millions d'euros (HT)</i>	2024	2023	<i>Variation (en m€)</i>
Promotion immobilière France	99	84	+14
Promotion immobilière Etranger	29	21	+7
Autres	1	12	-11
Total	128	117	11

Comme en 2023, le résultat opérationnel 2024 courant de Bassac est affecté par les effets de l'allocation du prix d'acquisition de Marignan (-3m€ en 2024, contre -17m€ en 2023) et de Maisons Baijot (-31m€ en 2024, contre -39m€ sur en 2023).

Marignan : lors de l'acquisition du solde de 40% du capital par Bassac le 13 août 2021, un écart d'acquisition s'élevant à 78m€ (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 3m€ en 2024 (contre 17m€ en 2023). Au 31 décembre 2024, le solde net de la Relation Clientèle Marignan au bilan de Bassac est désormais nul.

Maisons Baijot : à la suite de l'acquisition du capital par Bassac en 2022, un écart d'évaluation de 119m€ et un goodwill résiduel de 81m€ ont été constatés.

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 19m€ en 2024 (contre 27m€ en 2023). Le passage en charges progressif de l'écart d'évaluation affecté aux stocks représente quant à lui 12m€ en 2024 (stable comparé à 2023), et impacte la marge brute de la Promotion immobilière Étranger.

Quotes-parts dans les résultats des entreprises associées

Les quotes-parts de résultats des entreprises associés représentent +12m€ en 2024, contre +17m€ en 2023.

En 2024, ce montant se compose notamment des quotes-parts des résultats :

1. des entreprises associées du périmètre Promotion Immobilière France, constituées de sociétés porteuses de projet réalisés en copromotion pour +12m€.
2. de la filiale kwerk, opérateur de bureaux d'exception, pour -1m€, en raison notamment de l'impact de l'ouverture en septembre 2024 d'une nouvelle adresse rue de Messine ;

En 2023, le montant de +17m€ se composait essentiellement de la quote-part de résultat des sociétés de co-promotion pour +13m€ et de la quote-part de résultat de Kwerk pour +4m€.

Résultat financier

Le résultat financier s'inscrit à -27m€ en 2024, contre -22m€ en 2023. Cette dégradation s'explique notamment par l'accroissement de l'endettement de l'activité allemande de promotion immobilière engendré par un portefeuille actif renforcé et par l'avancée des différents projets et par un renchérissement des conditions d'emprunt de l'activité de promotion immobilière en France.

En 2024, le coût moyen de la dette financière s'élève à 5,9%, contre 5,5% en 2023.

Résultat net

Le résultat des activités avant impôts est en progression de 20m€, s'élevant à 113m€ en 2024, contre 93m€ en 2023, ce qui s'explique principalement par :

- la diminution de la marge brute (-9m€)
- la réduction des impacts sur le résultat opérationnel liés aux allocations des prix d'acquisition de Marignan et de Maison Bajot (variations de +22 m€ en résultat opérationnel courant, + 18 m€ en résultat opérationnel non courant et de +4 m€ de quote-part de résultat dans les entreprises associées)
- La dégradation du résultat financier sur la période (-5m€)

En 2024, l'impôt sur les bénéfices est stable (30m€). Le taux d'impôt effectif (27%) est légèrement supérieur à la charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France (25,83%).

Le résultat net part du groupe en 2024 est donc en augmentation de 17m€, sous les effets décrits dans les paragraphes précédents, passant de 65m€ en 2023 à 82m€.

Bilan consolidé

ACTIF	31.12.2024	31.12.2023
<i>en milliers d'euros</i>		
Goodwill	81 386	81 386
Immobilisations incorporelles	29 935	51 479
Droits d'utilisation des actifs loués	33 478	31 613
Immobilisations corporelles	30 991	32 180
Immeubles de placement	71 935	66 965
Titres mis en équivalence	30 029	111 679
Autres actifs financiers non courants	6 984	4 954
Impôts différés actifs	6 164	4 006
Total actifs non courants	290 902	384 262
Stocks et en-cours	1 182 731	1 049 945
Créances clients et actifs sur contrat	222 433	212 928
Créances d'impôts	2 075	5 099
Autres actifs courants	57 516	51 311
Actifs financiers courants	116 429	132 932
Trésorerie et équivalents de trésorerie	377 599	407 694
Total actifs courants	1 958 783	1 859 909
Total actif	2 249 685	2 244 171

PASSIF	31.12.2024	31.12.2023
<i>en milliers d'euros</i>		
Capital	16 633	16 390
Primes liées au capital	97 475	97 718
Réserves	621 793	584 410
Résultat net part du groupe	82 133	64 822
Capitaux propres part du groupe	818 034	763 340
Participations ne donnant pas le contrôle	8 529	6 309
Capitaux propres de l'ensemble	826 563	769 649
Dettes financières et obligations locatives non courantes	297 057	281 628
Avantages du personnel	4 567	4 283
Impôts différés passifs	85 003	91 310
Total passifs non courants	386 627	377 221
Dettes financières et obligations locatives courantes	393 137	483 730
Provisions courantes	38 374	42 564
Fournisseurs et autres créditeurs	323 027	283 964
Dettes d'impôts	43 383	30 088
Autres passifs courants et passifs sur contrat	230 126	247 981
Autres passifs financiers courants	8 448	8 974
Total passifs courants	1 036 495	1 097 301
Total passif et capitaux propres	2 249 685	2 244 171

Actifs non courants – Goodwill, Immobilisation incorporelles

Maisons Baijot : à la suite de l'acquisition du capital par Bassac en 2022, un écart d'évaluation de 119m€ et un goodwill résiduel de 81m€ ont été constatés.

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.

Marignan La totalité de l'écart d'acquisition de 78m€ (avant impôts) constaté le 13 août 2021 a été affectée à la Relation Clientèle de Marignan et aux Titres mis en équivalence.

Le solde net de la Relation Clientèle Marignan au bilan de Bassac est nul à compter du 31 décembre 2024.

Titres mis en équivalence

Les Titres mis en équivalence sont en baisse de 82m€ par rapport à fin 2023. Cette baisse est due à la répartition des actifs de la société commune qui porte le projet de Feldmoching à Munich à chaque associé. Ces actifs sont repris par une filiale de Concept Bau détenue à 100% figurent au sein des stocks du bilan du groupe Bassac.

Besoin en Fonds de Roulement

<i>(En millions d'euros)</i>	31.12.2024	31.12.2023	<i>Variation (en m€)</i>
Stocks	1 183	1 132	+51
Clients et autres créances	371	352	+19
Fournisseurs et autres dettes	605	571	+34
BFR	949	912	+ 37

Au 31 décembre 2024, le BFR augmente de 37m€ sur un an, notamment du fait de l'activité. Il représente 68% du chiffre d'affaires à fin 2024 (70% à fin 2023).

Endettement net

<i>(En millions d'euros)</i>	31.12.2024	31.12.2023	<i>Variation (en m€)</i>
Endettement brut	690	765	-75
Trésorerie, équivalents de trésorerie et convention de trésorerie	405	458	-53
Endettement net	286	307	-22
Capitaux propres consolidés	827	770	+57
Endettement net / capitaux propres consolidés	34,5%	39,9%	-

Au 31 décembre 2024, Bassac présente une dette nette consolidée y compris les dettes issues des locations (IFRS 16) de 286m€, contre une dette nette de 307m€ un an plus tôt. Cette baisse de l'endettement net est principalement liée à la génération de trésorerie en 2024 diminuée des dividendes de l'exercice.

Tableau consolidé de variation de la trésorerie

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Résultat net de l'ensemble consolidé	82 017	63 084
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	(1 966)	15 928
Élimination des amortissements et provisions	27 593	53 914
Élimination des profits / pertes de réévaluation (juste valeur)	(106)	(2 214)
Élimination des plus ou moins values de cession	(131)	(16)
Élimination des impacts des paiements en actions	483	531
Élimination du résultat des mises en équivalence	(11 596)	(16 731)
= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	96 295	114 495
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	26 624	23 508
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	30 905	30 319
= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	153 823	168 322
Dividendes reçus des sociétés MEE	22 972	13 674
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité*	(53 242)	(68 547)
Intérêts versés nets	(24 834)	(24 271)
Impôts payés	(22 278)	(13 558)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	76 441	75 620
Investissements bruts dans les entités mises en équivalence	(3 548)	(554)
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise	(116 115)	(448)
Cession de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée	-	(21)
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	(3 649)	(6 834)
Acquisition d'immeubles de placement	(4 860)	(6 824)
Acquisition d'actifs financiers	(2 712)	(1 824)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles	60	25
Cession et remboursement d'actifs financiers	27 343	224
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	(103 481)	(16 256)
Augmentations (réductions) de capital	-	2 986
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	(24 585)	(26 462)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées	(930)	(1 124)
Encaissements/Décaissements provenant de nouveaux emprunts	22 599	(10 815)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(2 916)	(35 414)
Incidence des variations des cours des devises	1	6
Variation de trésorerie	(29 956)	23 957

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Trésorerie d'ouverture	407 017	383 061
Trésorerie de clôture**	377 061	407 017
dont Trésorerie de clôture actif	377 599	407 694
dont Trésorerie de clôture passif	(537)	(677)
Trésorerie de clôture**	377 061	407 017

* 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. En 2024 comme en 2023, l'écart s'explique notamment par l'intégration dans le besoin en fonds de roulement présenté en page précédente des dettes et créances d'impôts. En 2023, cet écart intègre en outre le reclassement du terrain de Feldmoching au sein du besoin en fonds de roulement présenté en page précédente (81,6m€).

** 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 16 mai 2025, la distribution d'un dividende de 1,0 euro par action, soit une diminution de 0,5 euro comparativement à ce qui avait été proposé l'an dernier.

PERSPECTIVES

Dans un contexte immobilier difficile en Europe, à l'exception de l'Espagne, les ventes de Bassac ont progressé en 2024 et sa rentabilité opérationnelle est restée globalement stable.

Les tendances sont toutefois contrastées : en France, les rythmes de vente ont nettement progressé, portés par une offre à la vente conséquente, en contrepartie de baisses de prix qui ont affecté la rentabilité des opérations. A l'étranger, l'activité de promotion immobilière a été dynamique en Espagne, a bien résisté en Belgique et a profité de la reconstitution de l'offre à la vente en Allemagne. Les ventes de garages préfabriqués en Allemagne, l'activité de Bassac la plus affectée par la crise immobilière, ont en revanche continué à baisser fortement en 2024, générant une réduction quasi-totale de sa rentabilité.

Dans un contexte de progression de l'activité, le besoin en fonds de roulement est resté globalement maîtrisé (+37m€), stable en proportion du chiffre d'affaires (68%) et l'endettement net a légèrement diminué, confortant la solidité du bilan de la société dans un environnement incertain.

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 visibilité certaine.

1.3 Principaux risques et incertitudes auxquels la société est confrontée

Les risques sont présentés par ordre d'importance décroissant. La section « perspectives » de la partie 1.2 apporte en outre des éclairages quant aux risques spécifiques à la conjoncture.

1.3.1. 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 la hausse des taux directeurs intervenue courant 2022, 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.

Toute dégradation supplémentaire de la solvabilité des ménages pourrait engendrer une augmentation des désistements

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.

1.3.2. 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 2024, ZAPF a contribué au chiffre d'affaires du Groupe à hauteur de 74m€, soit 5% 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 leurs 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, que ces autorisations relèvent des autorités locales chargées de la délivrance des permis de construire que des autorisations délivrées par les différents services déconcentrés de l'Etat.

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.

1.3.3. 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 690m€ au 31 décembre 2024 réparti comme suit :

en milliers d'euros	31.12.2024			31.12.2023		
	Non courant	Courant	Total	Non courant	Courant	Total
Emprunts bancaires	251 408	384 927	636 335	239 400	360 226	599 626
Autres emprunts et dettes assimilées	17 871	2 347	20 218	16 815	1 593	18 408
Options de vente accordées aux minoritaires	-	-	-	-	115 828	115 828
Dettes de loyers	27 193	5 863	33 056	24 924	6 083	31 007
Instruments financiers	586	-	586	490	-	490
Total Endettement brut	297 057	393 137	690 195	281 628	483 730	765 359

Au 31 décembre 2024, le Groupe dispose d'une trésorerie et équivalents de trésorerie s'élevant à 378m€.

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

- le paiement de toutes leurs charges et/ou

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

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

Ces soldes s'élèvent à 120 m€ au 31 décembre 2024, sous forme de disponibilités ; ils s'élevaient à 104m€ au 31 décembre 2023. 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.

La section endettement net de la partie 1.2 du présent rapport, ainsi que les notes 6.4 et 7.2.1 des annexes aux comptes consolidés de la société regroupent par ailleurs un certain nombre d'informations sur l'endettement net de la société.

b) Risque de taux

La majeure partie de l'endettement du Groupe est à taux variable. Au 31 décembre 2024, déduction faite du solde de trésorerie, le Groupe se trouve en situation d'endettement net de 286m€. De ce fait, sur la base de la dette nette à taux variable du Groupe au 31 décembre 2024, une hausse de 1% des taux d'intérêts sur une année pleine aurait un impact sur le résultat annuel d'environ 2,9m€.

À fin 2024, 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 2024 à 378m€, 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 2024, le Groupe détenait 119m€ de créances clients, essentiellement liées à son activité principale de promotion immobilière (voir note 5.9 des états financiers consolidés 2024). 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.

1.3.4. Risques juridiques

a) 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.

b) 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.

c) 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 réduction de certains avantages en faveur de l'investissement locatif ou de l'acquisition, comme l'extinction du dispositif « Pinel » au 31 décembre 2024, pourrait donc avoir des conséquences sur les marchés immobiliers et influencer sur la situation financière du Groupe.

d) Faits exceptionnels et litiges

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

Le litige le plus significatif, concernant la vérification de comptabilité de Premier España relative aux exercices 2007 et 2008, a fait l'objet d'une notification de redressement sur la TVA et l'IS pour un montant total de 4,7 M€ après ajustements des pénalités suite aux recours initiés. Premier España a procédé aux règlements de ce redressement et a fait appel devant l'administration fiscale espagnole afin de faire annuler les pénalités et de pouvoir récupérer les crédits d'impôts de 1.6 M€ non consommés sur cette période

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

L'accélération du changement climatique pourrait par ailleurs entraîner une augmentation de la fréquence d'évènements climatiques défavorables pouvant engendrer des retards dans les travaux.

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 2024, 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 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), remplacé courant 2024 par Sage sur le même périmètre, 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 2024, 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 2025-26.

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

Il n'y a pas eu d'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

Il n'y a pas eu de prise de participations ou de prise de contrôle significatives au cours de l'exercice.

ORDRE DU JOUR

Résolutions relevant de la compétence de l'assemblée générale ordinaire

1. Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2024, rapport de gestion, quitus aux membres du Conseil d'Administration, ainsi qu'aux Commissaires aux comptes
2. Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024
3. Affectation du résultat de l'exercice et distribution du dividende
4. Approbation du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions relevant de l'article L. 225-40 du Code de commerce
5. Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux
6. Approbation des informations mentionnées dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise en application des dispositions de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce
7. Approbation des éléments fixes et variables composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2024 à Moïse Mitterrand, en qualité de Président Directeur Général
8. Renouvellement du mandat de Moïse Mitterrand, en qualité de membre du Conseil d'Administration
9. Renouvellement du mandat de Arthur Marle, en qualité de membre du Conseil d'Administration
10. Renouvellement du mandat de Margaux de Saint-Exupéry, en qualité de membre du Conseil d'Administration
11. Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de permettre à la Société d'opérer sur ses propres actions

Résolutions relevant de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire

12. Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions
13. Pouvoirs pour les formalités.

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

Première Résolution - Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2024, rapport de gestion, quitus aux membres du Conseil d'Administration et aux Commissaires aux comptes

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance des comptes annuels de la société arrêtés au 31 décembre 2024 comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 tels qu'ils lui ont été présentés faisant apparaître un bénéfice de 28 365 121 euros, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

En conséquence, l'Assemblée Générale donne quitus, pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, aux membres du Conseil d'Administration au titre de leur gestion.

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

Deuxième Résolution - Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux comptes, approuve dans toutes leurs parties et leurs conséquences, les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2024, tels qu'ils lui ont été présentés faisant ressortir un bénéfice net consolidé de 82 millions d'euros avec, pour la part du Groupe, un bénéfice net de 82,1 millions d'euros, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport général des Commissaires aux comptes, constatant que le bénéfice distribuable à la clôture de l'exercice 2024 s'établit comme suit :

- Résultat de l'exercice : 28 365 121 euros
- Report à nouveau : 361 223 895 euros

Décide d'affecter le résultat de l'exercice, soit le montant de 28 365 121 euros, comme suit :

- à la distribution de 1 euros par action, soit un dividende maximum global mis en distribution égal à 16 633 199 euros,
- à la dotation du compte « Report à nouveau » pour 11 731 922 euros.

Après distribution et affectation du résultat de l'exercice, le compte « Report à nouveau » s'élèvera à 372 955 817 euros.

Le dividende sera mis en paiement au plus tard le 26 mai 2025.

Dans l'hypothèse où lors de la mise en paiement du dividende, la Société détiendrait certaines de ses propres actions, le montant du dividende qui n'aurait pas été versé au titre de ces actions serait affecté au compte de report à nouveau.

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

- depuis le 1er janvier 2018, les revenus distribués sont soumis à un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou "flat tax") de 30%, soit 12,8% au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2% de prélèvements sociaux,

- le prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire de l'impôt sur le revenu est maintenu mais son taux est aligné sur celui du PFU (12,8 % - CGI, art. 117 quater),

- peuvent demander à être dispensées du prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8% au titre de l'impôt sur le revenu les personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 50 000 euros (contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou 75 000 euros (contribuables soumis à une imposition commune); la demande de dispense doit être formulée, sous la responsabilité de l'actionnaire, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant le paiement du dividende,

- l'option pour une imposition du dividende au barème progressif reste possible et doit être indiquée sur la déclaration de revenus ; dans ce cas, le prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8% sera déduit de l'impôt dû. L'abattement de 40% sera maintenu mais les prélèvements sociaux seront assis sur le montant avant abattement.

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

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

	Montant	Éligibilité à l'abattement de 40%*	Dividende versé
2021	2,50 euros	oui	2,50 euros
2022	1,50 euros (avec une option pour le paiement 1 euros complémentaire en numéraire)	oui	1,50 euros (avec une option pour le paiement 1 euros complémentaire en numéraire)
2023	1,50	Oui	1 ,50

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

Quatrième Résolution - Approbation du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions relevant de l'article L. 225-40 du Code de commerce

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-40 du Code de commerce, approuve ledit rapport.

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

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

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

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

Septième Résolution - Approbation des éléments fixes et variables composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2024 à Moïse Mitterrand, en qualité de Président Directeur Général

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L22-10-8 du Code de Commerce, après avoir pris connaissance du rapport du gouvernement d'entreprise, approuve les éléments fixes et variables composant la rémunération totale, ainsi que les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 à Moïse Mitterrand, en qualité de Président Directeur Général, l'ensemble de ces éléments figurant dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise.

Huitième Résolution - Renouvellement du mandat de Moïse Mitterrand, en qualité de membre du Conseil d'Administration

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du gouvernement d'entreprise, décide de renouveler le mandat de Moïse Mitterrand, en qualité de membre du Conseil d'Administration pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Neuvième Résolution- Renouvellement du mandat de Arthur Marle, en qualité de membre du Conseil d'Administration

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du gouvernement d'entreprise, décide de renouveler le mandat de Arthur Marle, en qualité de membre du Conseil d'Administration pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Dixième Résolution - Renouvellement du mandat de Margaux de Saint-Exupéry, en qualité de membre du Conseil d'Administration

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du gouvernement d'entreprise, décide de renouveler le mandat de Margaux de Saint-Exupéry, en qualité de membre du Conseil d'Administration pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

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

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

- L'animation du marché du titre ou la liquidité de l'action dans le cadre d'un contrat de liquidité établi en conformité avec une Charte de déontologie conforme à la pratique de marché admise 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 de l'adoption de la douzième résolution de la présente Assemblée générale ou de toute résolution ayant le même objet qui viendrait à être autorisée par une autre assemblée générale de la Société,

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

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

- Le nombre d'actions que la Société pourra acquérir ne pourra excéder 10 % du nombre de titres composant le capital social à la date de réalisation de ces achats, étant précisé que :
 - Le nombre d'actions que la Société pourra acquérir ne saurait excéder 5 % du capital social si les actions ont été acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport.
 - Lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite des 10 % correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation.
- Le prix maximal d'achat par action est fixé à 65 euros (hors frais d'acquisition). Le montant maximal alloué à ce programme est plafonné à 100 millions d'euros.
- En cas d'opération ultérieure sur le capital de la Société, les montants indiqués précédemment seront ajustés par application d'un coefficient multiplicateur égal au rapport existant entre le nombre de titres composant le capital avant l'opération et le nombre de titres le composant après l'opération.
- Les opérations d'acquisition d'actions décrites ci-dessus, ainsi que la cession ou le transfert de ces actions, pourront être effectuées par tout moyen compatible avec la réglementation en vigueur, en une ou plusieurs fois, sur tout marché ou hors marché (y compris dans le cadre de transactions négociées et/ou d'acquisitions ou cessions de blocs), par offre publique d'achat ou d'échange, ou par utilisation d'options, de bons ou autres instruments financiers dérivés ou la mise en place de stratégies optionnelles ou par remise d'actions consécutive à l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société. La part maximale du capital pouvant être transférée sous forme de blocs de titres pourra atteindre la totalité du programme de rachat d'actions.

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

La présente autorisation expirera à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos en 2025 et au plus tard dans dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée.

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

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

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

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

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

La présente délégation expirera à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos en 2025 et au plus tard dans dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée.

Treizième Résolution - Pouvoirs pour formalités

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



BASSAC

bassac.fr

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