

**B A S S A C**

—

# **Rapport Financier Semestriel**

**(période du 01.01.2024 au 30.06.2024)**

# BASSAC

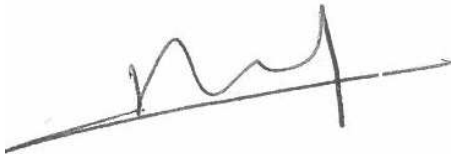
—

## ATTESTATION DU RESPONSABLE

Période : situation semestrielle au 30 juin 2024

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

Boulogne-Billancourt, le 4 octobre 2024



Moïse Mitterrand  
Président du conseil d'administration

# RAPPORT D'ACTIVITÉ

## AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 25 JUILLET 2024

Ce rapport se réfère aux comptes consolidés semestriels résumés de la société Bassac, arrêtés au 30 juin 2024. Il rend compte de l'activité et des performances de ses filiales au cours des six premiers mois de l'année 2024.

### Bassac - Résultats au 30 juin 2024

En millions d'euros	S1 2024	S1 2023	Variation 2024/2023
Chiffre d'affaires (HT)	493	571	-14%
Réservations (TTC)	950	704	+35%

En millions d'euros	30/06/2024	31/12/2023	Variation 2024/2023
Carnet de commandes (HT)	2 160	1 922	+12%
Portefeuille foncier (HT)	9 355	9 196	+2%

Principaux indicateurs financiers - (En m€)	S1 2024	S1 2023
<b>Chiffre d'affaires (HT)</b>	493	571
<b>Marge brute</b>	108	139
<i>Taux de Marge brute</i>	22%	24%
<b>Résultat opérationnel courant</b>	29	49
<i>Taux de marge opérationnelle courante</i>	6%	9%
<b>Résultat net - part du groupe</b>	16	30

(En m€)	30-06-2024	31-12-2023
<b>Capitaux propres consolidés</b>	<b>760</b>	<b>770</b>
<b>Endettement financier net (hors IFRS 16)</b>	<b>393</b>	<b>276</b>

## CHIFFRE D'AFFAIRES

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

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

Au premier semestre 2024, le chiffre d'affaires consolidé de Bassac s'élève à 493 millions d'euros en diminution de 14% par rapport à la même période en 2023.

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

En millions d'euros (HT)	S1 2024	S1 2023	Variation
Promotion immobilière France	388	439	(12)%
Promotion immobilière Étranger	76	85	(10)%
Autres	29	47	(39)%
<b>Total</b>	<b>493</b>	<b>571</b>	<b>(14)%</b>

Le chiffre d'affaires dégagé par le périmètre **Promotion immobilière France** (cf. Glossaire) est en baisse de 12%. Cette diminution est principalement liée à la baisse des ventes en volume observée depuis 2020.

Le chiffre d'affaires de l'activité **Promotion immobilière Étranger**, (cf. Glossaire) est en baisse de 10% du fait de la forte diminution sur la période de la contribution de Premier España, activité dont le chiffre d'affaires est reconnu à la livraison. Le nombre de livraisons prévues et réalisées au premier semestre y était en effet faible, celui du second semestre devrait être significativement plus important.

Le chiffre d'affaires des **Autres** activités (cf. Glossaire) est en baisse de 39%, du fait de la forte baisse du chiffre d'affaires de ZAPF. Les ventes de garages ont en effet fortement diminué en volume depuis plusieurs mois, ainsi que les livraisons consécutives.

## ACTIVITÉ COMMERCIALE

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

Le montant total des réservations s'élève à 950 millions d'euros TTC au premier semestre 2024, en hausse de 35% par rapport au premier semestre 2023.

Au cours du premier semestre 2024, les réservations ont porté sur 3 440 lots, contre 2 396 sur la même période en 2023, soit +44% en volume.

### MONTANT DES RÉSERVATIONS

<i>En millions d'euros (TTC)</i>	<b>S1 2024</b>	<b>S1 2023</b>	<i>Variation</i>
Promotion immobilière France	747	551	+36%
Promotion immobilière Etranger	203	153	+32%
<b>Total</b>	<b>950</b>	<b>704</b>	<b>+35%</b>

En **France**, les réservations s'inscrivent à 747 millions d'euros TTC, représentant 2 971 logements. Elles représentaient 2 044 logements au premier semestre 2023. Les ventes en bloc représentent 27% sur le semestre, contre 13% sur la même période en 2023.

En **Espagne**, les réservations s'élèvent à 115 millions d'euros, soit 260 unités vendues, contre 104 millions d'euros et 216 unités en 2023.

En **Allemagne**, chez **Concept Bau**, les réservations s'élèvent à 43 millions d'euros pour 74 unités réservées, contre 7 millions d'euros et 10 unités en 2023.

En **Belgique**, chez **Maisons Baijot**, les réservations s'élèvent à 45 millions d'euros pour 135 unités réservées, contre 42 millions d'euros et 126 unités en 2023.

## CARNET DE COMMANDES

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

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

Au 30 juin 2024, le carnet de commandes s'élève à 2 160 millions d'euros, en hausse de 12% par rapport au 31 décembre 2023.

Sur la base du chiffre d'affaires des douze derniers mois, le carnet de commandes représente environ 20 mois d'activité, indicateur en hausse par rapport à son niveau de fin 2023.

## CARNET DE COMMANDES

En millions d'euros (HT)	30-06-2023	31-12-2022	Variation
Promotion immobilière France	1547	1720	(10)%
Promotion immobilière Etranger	332	277	+20%
Autres	71	77	(8)%
<b>Total</b>	<b>1 949</b>	<b>2 074</b>	<b>(6)%</b>

En millions d'euros (HT)	30-06-2024	31-12-2023	Variation
Promotion immobilière France	1667	1539	+8%
Promotion immobilière Étranger	446	337	+32%
Autres	47	46	+3%
<b>Total</b>	<b>2 160</b>	<b>1 922</b>	<b>+12%</b>

18,1

En millions d'euros (HT)	30-06-2023	31-12-2022	Variation
Promotion immobilière France	1547	1720	(10)%
Promotion immobilière Etranger	332	277	+20%
Autres	71	77	(8)%

En **France**, le carnet de commandes est en hausse de 8% à 1 667 millions d'euros, du fait de l'augmentation du nombre de réservations au premier semestre 2024.

A l'**Étranger** le carnet de commandes augmente, grâce à :

- la hausse de 31% du carnet de commandes de **Premier España**, accumulation liée à un rythme de commercialisation stable et aux calendriers des opérations en cours de construction, dont peu ont été livrées au premier semestre 2024

- la hausse du carnet de commandes de **Concept Bau**, du fait des nombreux lancements commerciaux du premier semestre 2024, et des réservations sur les opérations concernées

Le carnet de commandes de **Zapf** s'établit à 47 millions d'euros, représentant 6 475 garages à livrer contre 5 800 au 31 décembre 2023. Ce chiffre s'élevait à 9 289 lots au 30 juin 2023.

## PORTEFEUILLE FONCIER

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

Il s'agit des logements qui :

- pourront être construits sur des terrains maîtrisés sous forme de promesse de vente qui permettent à Bassac, sous la réserve de levée des conditions suspensives, de disposer d'une visibilité sur son activité future.
- Seront construits, ou sont en cours de construction, mais non encore vendus, sur des terrains achetés.

Au 30 juin 2024, le portefeuille foncier de Bassac s'établit à 9 355 millions d'euros, en progression de 2% par rapport à fin 2023.

Sur la base du chiffre d'affaires des douze derniers mois, le portefeuille foncier représente environ 7 années d'activité, indicateur stable par rapport à son niveau de fin 2023.

### PORTEFEUILLE FONCIER MAÎTRISÉ

En millions d'euros (HT)	30-06-2023	31-12-2022	Variation
Promotion immobilière France	7411	7549	(2)%
Promotion immobilière Etranger	1538	1212	+27%
<b>Total</b>	<b>8 949</b>	<b>8 761</b>	<b>+2%</b>

En millions d'euros (HT)	30-06-2024	31-12-2023	Variation
Promotion immobilière France	7 645	7 555	+1%
Promotion immobilière Étranger	1 709	1 641	+4%
<b>Total</b>	<b>9 355</b>	<b>9 196</b>	<b>+2%</b>

En **France**, le portefeuille foncier est stable, en augmentation de 1%, le nombre de lots développés excédant légèrement celui des réservations de la période.

À l'**Étranger**, le portefeuille foncier augmente de 4%, sous l'effet notamment de la contribution en hausse de Maisons Baijot.



**I. Compte de résultat consolidé**

<i>en milliers d'euros</i>	<b>30.06.2024</b>	<b>30.06.2023</b>
Chiffre d'affaires	492 757	570 590
Coûts des ventes	(384 408)	(431 770)
<b>Marge brute</b>	<b>108 349</b>	<b>138 820</b>
Charges de personnel	(46 051)	(50 429)
Autres charges et produits opérationnels courants	(16 430)	(12 715)
Juste valeur des immeubles de placement	748	2 058
Impôts et taxes	(1 690)	(1 927)
Dotations aux amortissements des actifs incorporels	(10 891)	(21 704)
Dotations aux amortissements des autres actifs	(5 050)	(5 554)
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>28 985</b>	<b>48 549</b>
Autres charges et produits opérationnels non courants	-	-
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>28 985</b>	<b>48 549</b>
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	4 526	6 024
<b>Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence</b>	<b>33 511</b>	<b>54 573</b>
Résultat financier	(12 020)	(11 314)
<b>Résultat des activités avant impôts</b>	<b>21 491</b>	<b>43 259</b>
Impôts sur les bénéfices	(5 845)	(12 215)
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>15 646</b>	<b>31 044</b>
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés	(607)	1 453
<b>Dont Résultat Net Part du Groupe</b>	<b>16 253</b>	<b>29 591</b>
Résultat net par action (en euros)	0,98	1,81
Résultat net par action après dilution (en euros)	0,98	1,81

## Marge brute

Entre les deux périodes considérées, la marge brute diminue de 31m€.

<i>En millions d'euros (HT)</i>	<b>S1 2024</b>	<b>S1 2023</b>	<i>Variation (en m€)</i>
Promotion immobilière France	71	91	-20
Promotion immobilière Etranger	26	30	-4
Autres	11	18	-6
<b>Total</b>	<b>108</b>	<b>139</b>	<b>-31</b>

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

## Résultat opérationnel courant

Le résultat opérationnel courant (« ROC ») s'inscrit à 29m€ au premier semestre 2024, contre 49m€ sur la même période en 2023, en diminution de 20m€.

<i>En millions d'euros (HT)</i>	<b>S1 2024</b>	<b>S1 2023</b>	<i>Variation (en m€)</i>
Promotion immobilière France	26	42	-16
Promotion immobilière Etranger	5	3	2
Autres	-2	4	-6
<b>Total</b>	<b>29</b>	<b>49</b>	<b>-20</b>

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

### Promotion immobilière France

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

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

Le ROC **Promotion Immobilière France** est par conséquent impacté par l'amortissement de la relation clientèle à hauteur de 1,3m€ au premier semestre 2024. Cet impact était de 8,3m€ au premier semestre 2023. Les impacts futurs seront marginaux.

### **Promotion immobilière Étranger**

**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 9m€ au premier semestre 2024. Le passage en charges progressif de l'écart d'évaluation affecté aux stocks représente quant à lui 6m€ au premier semestre 2024, et impacte la marge brute de la Promotion immobilière Étranger.

Le ROC **Promotion Immobilière Étranger** est donc impacté par ces différents éléments à hauteur de 16m€ au premier semestre 2024, contre 22m€ au premier semestre 2023.

Pour l'activité **Autres**, le résultat opérationnel courant provient essentiellement de l'activité Zapf Garages présentant un ROC de -3m€, contre +2m€ au premier semestre 2023.

## Quotes-parts dans les résultats des entreprises associées

Les quotes-parts de résultats des entreprises associées représentent 4,5m€ au premier semestre 2024, contre 6,0m€ au premier semestre 2023.

Au premier semestre 2024, ce montant se décompose pour l'essentiel en quote-part dans les résultats de :

1. des entreprises associées, constituées de sociétés porteuses de projet réalisés en co-promotion pour +6m€, ce chiffre est négativement impacté par l'amortissement des réévaluations des titres mis en équivalence Bayard Holding (cf. supra) à hauteur de 0,4m€ ;
2. kwerk, opérateur de bureaux d'exception, pour -1,5m€ ; dont la diminution par rapport au premier semestre 2023 s'explique principalement par le lancement d'une nouvelle adresse, et par la baisse du taux d'occupation des adresses ;

Au premier semestre 2023, le montant de 6m€ se composait essentiellement de la quote-part des entreprises associées constituées de sociétés porteuses de projet réalisés en co-promotion pour +4,5m€, ce chiffre était négativement impacté par l'amortissement des réévaluations des titres mis en équivalence Marignan (cf. supra) à hauteur de 2,2m€ ; et de la quote-part de résultats de kwerk pour +1,5m€.

## Résultat financier

Le résultat financier s'inscrit à -12m€ au premier semestre 2024, contre -11m€ sur la même période en 2023.

## Résultat net

S'agissant d'un arrêté semestriel, la charge d'impôt sur les bénéfices est calculée sur la base d'un taux annuel moyen pondéré, estimé à 27%. Celui-ci est légèrement inférieur à celui retenu au premier semestre 2023, qui s'élevait à 28%.

La charge d'impôt s'élève à 6m€ pour le 1<sup>er</sup> semestre 2024, contre 12m€ un an plus tôt.

Enfin, le résultat net part du groupe s'inscrit à 16m€ au 1<sup>er</sup> semestre 2024, contre 30m€ au 1<sup>er</sup> semestre 2023.

## II. Bilan consolidé

<b>ACTIF</b>	<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<i>en milliers d'euros</i>		
Goodwill	81 386	81 386
Immobilisations incorporelles	40 645	51 479
Droits d'utilisation des actifs loués	34 036	31 613
Immobilisations corporelles	31 387	32 180
Immeubles de placement	69 013	66 965
Titres mis en équivalence	101 468	111 679
Autres actifs financiers non courants	6 376	4 954
Impôts différés actifs	1 529	4 006
<b>Total actifs non courants</b>	<b>365 840</b>	<b>384 262</b>
Stocks et encours	1 127 104	1 049 945
Créances clients et actifs sur contrat	155 375	212 928
Créances d'impôts	659	5 099
Autres actifs courants	48 664	51 311
Actifs financiers courants	138 972	132 932
Trésorerie et équivalents de trésorerie	364 858	407 694
<b>Total actifs courants</b>	<b>1 835 632</b>	<b>1 859 909</b>
<b>Total actif</b>	<b>2 201 472</b>	<b>2 244 171</b>

<b>PASSIF</b>	<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<i>en milliers d'euros</i>		
Capital	16 633	16 390
Primes liées au capital	97 475	97 718
Réserves	621 747	584 410
Résultat net part du groupe	16 253	64 822
<b>Capitaux propres part du groupe</b>	<b>752 108</b>	<b>763 340</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	7 894	6 309
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>	<b>760 002</b>	<b>769 649</b>
Dettes financières et obligations locatives non courantes	279 637	281 628
Avantages du personnel	4 733	4 283
Impôts différés passifs	93 205	91 310
<b>Total passifs non courants</b>	<b>377 575</b>	<b>377 221</b>
Dettes financières et obligations locatives courantes	557 993	483 730
Provisions courantes	39 343	42 564
Fournisseurs et autres créditeurs	244 708	283 964
Dettes d'impôts	21 732	30 088
Autres passifs courants et passifs sur contrat	193 005	247 981
Autres passifs financiers courants	7 114	8 974
<b>Total passifs courants</b>	<b>1 063 895</b>	<b>1 097 301</b>
<b>Total passif et capitaux propres</b>	<b>2 201 472</b>	<b>2 244 171</b>

## Besoin en Fonds de Roulement

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

<i>(En millions d'euros)</i>	<b>30/06/2024</b>	<b>31/12/2023</b>	<i>évolution en m€</i>	<i>évolution en %</i>
Stocks	1 211	1132	+79	+7%
Clients et autres créances	297	347	-50	(14)%
Fournisseurs et autres dettes	467	571	-104	(18)%
<b>BFR</b>	<b>1 041</b>	<b>907</b>	<b>+134</b>	<b>+15%</b>

Au 30 juin 2024, le BFR augmente de 134m€ par rapport au 31 décembre 2023, du fait de l'augmentation du BFR :

- du périmètre **Promotion Immobilière France** : l'activité opérationnelle y est toujours soutenue mais le nombre de signatures d'actes de vente a été insuffisante ce semestre
- de Premier España, lié au faible nombre de livraisons au premier semestre
- de Maisons Baijot

En termes relatifs, il représente 85% du chiffre d'affaires des douze derniers mois, contre 70% à fin 2023.

## Endettement net

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

<i>(en millions d'euros)</i>	<b>30/06/2024</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>Variation</b>
<b>Endettement brut</b>	<b>804</b>	<b>734</b>	<b>+70</b>
Trésorerie, équivalents de trésorerie et convention de trésorerie	411	458	-47
<b>Endettement net</b>	<b>393</b>	<b>276</b>	<b>+117</b>
<b>Capitaux propres consolidés</b>	<b>760</b>	<b>770</b>	<b>-10</b>
Endettement net / capitaux propres consolidés	52%	36%	-

---

Dettes de loyers (IFRS 16)	33	31	-8
----------------------------	----	----	----

---

Au 30 juin 2024, Bassac présente une dette nette consolidée hors les emprunts issus des locations (IFRS 16) de 393m€ contre 276m€ six mois plus tôt. Cette augmentation de l'endettement net est avant tout liée à celle du BFR sur la période ainsi qu'au décaissement du dividende au titre de l'exercice 2023 pour un montant de 24,6m€.

## Tableau consolidé de variation de la trésorerie

<i>en milliers d'euros</i>	<b>30.06.2024</b>	<b>30.06.2023</b>
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>15 646</b>	<b>31 044</b>
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	(1 131)	4 284
Élimination des amortissements et provisions	12 440	25 911
Élimination des profits / pertes de réévaluation (juste valeur)	(934)	(1 923)
Élimination des plus ou moins values de cession	(59)	(1 130)
Élimination des impacts des paiements en actions	483	-
Élimination du résultat des mises en équivalence	(4 526)	(6 024)
<b>= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts</b>	<b>21 920</b>	<b>52 161</b>
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	12 877	10 161
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	5 845	12 215
<b>= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts</b>	<b>40 642</b>	<b>74 537</b>
Dividendes reçus des sociétés MEE	21 704	13 437
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité <b>(1)</b>	(103 421)	(85 625)
Intérêts versés nets <b>(2)</b>	(8 343)	(8 777)
Impôts payés	(5 358)	(3 626)
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>	<b>(54 777)</b>	<b>(10 053)</b>
Investissements bruts dans les entités mises en équivalence <b>(3)</b>	(2 000)	-
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	(1 370)	(1 270)
Acquisition d'immeubles de placement	(1 300)	(3 635)
Acquisition d'actifs financiers	(1 782)	(2 118)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles	131	-
Cession et remboursement d'actifs financiers	3 140	190
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>	<b>(3 181)</b>	<b>(6 833)</b>
Transactions avec les actionnaires minoritaires <b>(4)</b>	(35 000)	-
Augmentations (réductions) de capital	-	2 984
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	(24 585)	(26 461)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées	(1 065)	(846)
Encaissements/Décaissements provenant de nouveaux emprunts <b>(5)</b>	75 121	5 936
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	<b>14 472</b>	<b>(18 387)</b>
Incidence des variations des cours des devises	1	1
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>(43 485)</b>	<b>(35 272)</b>
<i>en milliers d'euros</i>	<b>30.06.2024</b>	<b>30.06.2023</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>	<b>407 016</b>	<b>383 061</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>363 531</b>	<b>347 788</b>
dont Trésorerie de clôture actif	364 858	348 625
dont Trésorerie de clôture passif	(1 326)	(837)
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>363 531</b>	<b>347 788</b>

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

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



## PERSPECTIVES

Au premier semestre 2024, les rythmes de vente ont retrouvé un niveau normatif en France, en Allemagne et en Belgique, en contrepartie de baisses de prix de vente souvent significatives. Ils se sont maintenus en Espagne. Les ventes de garages de Zapf demeurent quant à elles à un niveau très bas. Le maintien des taux d'intérêt à un niveau élevé continue de produire des effets adverses sur la solvabilité des clients.

Bassac dispose d'un carnet de commandes et d'un portefeuille foncier qui représentent 9 années d'activité, et qui offrent une visibilité rassurante dans ce contexte.

### CALENDRIER DE COMMUNICATION FINANCIÈRE

- Une présentation des comptes semestriels sera accessible vendredi 26 juillet 2024 à 10h30 par téléphone au 01.84.19.69.96 (PIN : 2020666)
- Activité et chiffre d'affaires 2024 : jeudi 6 février 2025 (après clôture d'Euronext Paris)

## BASSAC

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

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

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

## CONTACTS

### Relations Analystes et Investisseurs - Bassac

Arthur Marle - Directeur Délégué Finances

Tél. : 01 55 60 45 45

## GLOSSAIRE

### Chiffre d'affaires

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

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

### Réservations

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

### Carnet de commandes

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

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

### Portefeuille foncier

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

Il s'agit des logements qui :

- pourront être construits sur des terrains maîtrisés sous forme de promesse de vente qui permettent à Bassac, sous la réserve de levée des conditions suspensives, de disposer d'une visibilité sur son activité future.
- seront construits, ou sont en cours de construction, mais non encore vendus, sur des terrains achetés.

### ROC

Correspond au Résultat Opérationnel Courant.

### Endettement net

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

### BFR

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

### Trésorerie

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

### Promotion immobilière France

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

### Promotion immobilière Etranger

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

### Autres

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

## **AVERTISSEMENT**

Les données, hypothèses et estimations sur lesquelles la société a pu raisonnablement se fonder pour déterminer ses objectifs sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier, concurrentiel, réglementaire et à la réalisation de programmes d'investissements et de cessions. En outre, il ne peut pas être exclu que certains risques décrits aux pages 146-152 du Rapport Financier Annuel 2023 puissent avoir un impact sur les activités de Bassac et sa capacité à réaliser ses perspectives financières. La société ne prend aucun engagement ni ne donne aucune garantie sur la réalisation des objectifs et ne s'engage pas à publier ou communiquer d'éventuels rectificatifs ou mises à jour sur ces éléments sous réserve du respect des principes de l'information permanente prévus aux articles 221-1 et suivants du Règlement Général de l'AMF.



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



Forvis Mazars SA  
Tour Exaltis  
61, rue Henri Regnault  
92075 Paris La Défense Cedex  
France

# BASSAC

**Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière  
semestrielle 2024**

Période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 30 juin 2024  
BASSAC  
50, route de la Reine – 92100 Boulogne-Billancourt



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



Forvis Mazars SA  
Tour Exaltis  
61, rue Henri Regnault  
92075 Paris La Défense Cedex  
France

## **BASSAC**

50, route de la Reine - 92100 Boulogne-Billancourt

### **Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2024**

Période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 30 juin 2024

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société BASSAC, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 30 juin 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

## **I - Conclusion sur les comptes**

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

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

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

## II - Vérification spécifique

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

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

Paris La Défense, le 27 septembre 2024

Les Commissaires aux comptes

KPMG SA



François PLAT  
Associé

Forvis Mazars SA

DocuSigned by:  
**Olivier THIREAU**  
152625BC6637454...

Olivier THIREAU  
Associé

# **BASSAC**

**30 juin 2024**

**Comptes consolidés semestriels résumés**

**Établis selon le référentiel IFRS**

## Sommaire

<b>États financiers consolidés</b> .....	3
<b>Compte de résultat global consolidé</b> .....	4
<b>Tableau de variation des capitaux propres</b> .....	7
<b>Tableau des flux de trésorerie consolidés</b> .....	8
<b>Annexes aux comptes consolidés</b> .....	10
<b>Informations générales</b> .....	11
<b>1 Principes et méthodes comptables</b> .....	11
<b>2 Évènements significatifs et variations de périmètre</b> .....	13
<b>3 Informations sectorielles</b> .....	14
<b>4 Note d'information sur le compte de résultat</b> .....	17
<b>5 Note d'information sur l'état de situation financière - actif</b> .....	20
<b>6 Note d'information sur l'état de situation financière - passif</b> .....	25
<b>7 Informations complémentaires</b> .....	32



# **États financiers consolidés**

# Compte de résultat global consolidé

## 1. Compte de résultat

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	30.06.2024	30.06.2023
Chiffre d'affaires	3.1	492 757	570 590
Coûts des ventes	3.1	(384 408)	(431 770)
<b>Marge brute</b>	3.1	<b>108 349</b>	<b>138 820</b>
Charges de personnel	4.1.1	(46 051)	(50 429)
Autres charges et produits opérationnels courants	4.1.2	(16 430)	(12 715)
Juste valeur des immeubles de placement	5.5	748	2 058
Impôts et taxes		(1 690)	(1 927)
Dotations aux amortissements des actifs incorporels	5.2	(10 891)	(21 704)
Dotations aux amortissements des autres actifs	5.3 - 5.4	(5 050)	(5 554)
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>28 985</b>	<b>48 549</b>
Autres charges et produits opérationnels non courants		-	-
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>28 985</b>	<b>48 549</b>
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	5.6	4 526	6 024
<b>Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence</b>		<b>33 511</b>	<b>54 573</b>
Résultat financier	4.2	(12 020)	(11 314)
<b>Résultat des activités avant impôts</b>		<b>21 491</b>	<b>43 259</b>
Impôts sur les bénéfices	4.3	(5 845)	(12 215)
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>15 646</b>	<b>31 044</b>
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés		(607)	1 453
<b>Dont Résultat Net Part du Groupe</b>		<b>16 253</b>	<b>29 591</b>
Résultat net par action (en euros)	4.4.2	0,98	1,81
Résultat net par action après dilution (en euros)	4.4.3	0,98	1,81

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

<i>en milliers d'euros</i>	<b>30.06.2024</b>	<b>30.06.2023</b>
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>15 646</b>	<b>31 044</b>
Eléments du résultat global reclassés ultérieurement en résultat net	81	99
<i>Ecart de conversion</i>	<i>81</i>	<i>99</i>
Eléments du résultat global non reclassés ultérieurement en résultat net	(206)	(35)
<i>Juste valeur des instruments financiers net d'impôt différé</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Ecarts actuariels nets d'impôt</i>	<i>(206)</i>	<i>(35)</i>
<b>Résultat global</b>	<b>15 522</b>	<b>31 109</b>
<i>dont quote-part du groupe</i>	<i>16 129</i>	<i>29 656</i>
<i>dont quote-part revenant aux intérêts non contrôlés</i>	<i>(607)</i>	<i>1 453</i>

## État de situation financière consolidée

<b>ACTIF</b>	<b>Notes</b>	<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<i>en milliers d'euros</i>			
Goodwill	5.1	81 386	81 386
Immobilisations incorporelles	5.2	40 645	51 479
Droits d'utilisation des actifs loués	5.3	34 036	31 613
Immobilisations corporelles	5.4	31 387	32 180
Immeubles de placement	5.5	69 013	66 965
Titres mis en équivalence	5.6	101 468	111 679
Autres actifs financiers non courants	5.7	6 376	4 954
Impôts différés actifs	-	1 529	4 006
<b>Total actifs non courants</b>		<b>365 840</b>	<b>384 262</b>
Stocks et encours	5.8	1 127 104	1 049 945
Créances clients et actifs sur contrat	5.9	155 375	212 928
Créances d'impôts		659	5 099
Autres actifs courants	5.10	48 664	51 311
Actifs financiers courants	5.7	138 972	132 932
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.11	364 858	407 694
<b>Total actifs courants</b>		<b>1 835 632</b>	<b>1 859 909</b>
<b>Total actif</b>		<b>2 201 472</b>	<b>2 244 171</b>

<b>PASSIF</b>	<b>Notes</b>	<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<i>en milliers d'euros</i>			
Capital	6.1	16 633	16 390
Primes liées au capital		97 475	97 718
Réserves		621 747	584 410
Résultat net part du groupe		16 253	64 822
<b>Capitaux propres part du groupe</b>		<b>752 108</b>	<b>763 340</b>
Participations ne donnant pas le contrôle		7 894	6 309
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>		<b>760 002</b>	<b>769 649</b>
Dettes financières et obligations locatives non courantes	6.4.1	279 637	281 628
Avantages du personnel	6.3	4 733	4 283
Impôts différés passifs	-	93 205	91 310
<b>Total passifs non courants</b>		<b>377 575</b>	<b>377 221</b>
Dettes financières et obligations locatives courantes	6.4.1	557 993	483 730
Provisions courantes	6.2	39 343	42 564
Fournisseurs et autres créditeurs		244 708	283 964
Dettes d'impôts		21 732	30 088
Autres passifs courants et passifs sur contrat	6.5	193 005	247 981
Autres passifs financiers courants	6.6	7 114	8 974
<b>Total passifs courants</b>		<b>1 063 895</b>	<b>1 097 301</b>
<b>Total passif et capitaux propres</b>		<b>2 201 472</b>	<b>2 244 171</b>

## Tableau de variation des capitaux propres

Au 30 juin 2024

<i>en milliers d'euros</i>	Capital	Primes liées au capital	Actions propres	Réserves	Capitaux propres Groupe	Part revenant aux intérêts non contrôlés	Total
<b>CAPITAUX PROPRES au 01.01.2024</b>	<b>16 390</b>	<b>97 718</b>	-	<b>649 232</b>	<b>763 340</b>	<b>6 309</b>	<b>769 649</b>
Ecart de conversion	-	-	-	81	81	-	81
Ecarts actuariels nets d'impôt	-	-	-	(206)	(206)	-	(206)
Juste valeur des instruments financiers net d'impôt	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total des variations directement reconnues en autres éléments du résultat global (a)</b>	-	-	-	(124)	(124)	-	(124)
Résultat de l'exercice (b)	-	-	-	16 253	16 253	(607)	15 646
<b>Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)</b>	-	-	-	<b>16 129</b>	<b>16 129</b>	<b>(607)</b>	<b>15 522</b>
Variation de capital	243	(243)	-	-	-	-	-
Dividendes versés (1)	-	-	-	(24 585)	(24 585)	(1 065)	(25 650)
Variation de périmètre (2)	-	-	-	(3 248)	(3 248)	3 248	-
Paieement en actions	-	-	-	483	483	-	483
Autres variations	-	-	-	(11)	(11)	9	(2)
<b>Total des mouvements liés aux opérations avec les actionnaires</b>	<b>243</b>	<b>(243)</b>	-	<b>(27 361)</b>	<b>(27 361)</b>	<b>2 192</b>	<b>(25 169)</b>
<b>CAPITAUX PROPRES au 30.06.2024</b>	<b>16 633</b>	<b>97 475</b>	-	<b>638 000</b>	<b>752 108</b>	<b>7 894</b>	<b>760 002</b>

(1) La part revenant aux intérêts non contrôlés des dividendes versés de (1 065) k€ correspond à la remontée de quotes-parts de résultats 2023 des SCI en co-promotion.

(2) La variation de périmètre correspond au rachat des minoritaires de Maison Baijot.

Au 30 juin 2023

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

(1) Remontée de quotes-parts de résultats 2022 des SCI en co-promotion : (846) k€

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

## Tableau des flux de trésorerie consolidés

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	30.06.2024	30.06.2023
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>15 646</b>	<b>31 044</b>
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie		(1 131)	4 284
Élimination des amortissements et provisions		12 440	25 911
Élimination des profits / pertes de réévaluation (juste valeur)		(934)	(1 923)
Élimination des plus ou moins values de cession	4.1.2	(59)	(1 130)
Élimination des impacts des paiements en actions		483	-
Élimination du résultat des mises en équivalence	5.6	(4 526)	(6 024)
<b>= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts</b>		<b>21 920</b>	<b>52 161</b>
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	4.2	12 877	10 161
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)		5 845	12 215
<b>= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts</b>		<b>40 642</b>	<b>74 537</b>
Dividendes reçus des sociétés MEE		21 704	13 437
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité (1)		(103 421)	(85 625)
Intérêts versés nets (2)		(8 343)	(8 777)
Impôts payés		(5 358)	(3 626)
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>		<b>(54 777)</b>	<b>(10 053)</b>
Investissements bruts dans les entités mises en équivalence (3)		(2 000)	-
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		(1 370)	(1 270)
Acquisition d'immeubles de placement		(1 300)	(3 635)
Acquisition d'actifs financiers		(1 782)	(2 118)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		131	-
Cession et remboursement d'actifs financiers		3 140	190
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>		<b>(3 181)</b>	<b>(6 833)</b>
Transactions avec les actionnaires minoritaires (4)		(35 000)	-
Augmentations (réductions) de capital		-	2 984
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	6.1.2	(24 585)	(26 461)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		(1 065)	(846)
Encaissements/Décaissements provenant de nouveaux emprunts (5)	6.4.2	75 121	5 936
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>		<b>14 472</b>	<b>(18 387)</b>
Incidence des variations des cours des devises		1	1
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>(43 485)</b>	<b>(35 272)</b>
<i>en milliers d'euros</i>	Notes	30.06.2024	30.06.2023
<b>Trésorerie d'ouverture</b>		<b>407 016</b>	<b>383 061</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>		<b>363 531</b>	<b>347 788</b>
dont Trésorerie de clôture actif	5.11	364 858	348 625
dont Trésorerie de clôture passif		(1 326)	(837)
<b>Trésorerie de clôture</b>		<b>363 531</b>	<b>347 788</b>

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

<i>en milliers d'euros</i>	<b>30.06.2024</b>	<b>30.06.2023</b>
Incidence de la var. des stocks et en cours nets	(77 404)	(97 175)
Incidence de la var. des clients & autres débiteurs nets	49 890	(44 612)
Incidence de la var. des fournisseurs & autres créditeurs	(75 907)	56 162
<b>Incidence de la variation du BFR liée à l'activité</b>	<b>(103 421)</b>	<b>(85 625)</b>

La variation du BFR est de 103,4 m€ sur le premier semestre 2024.

(2) Ce poste inclut les intérêts versés relatifs aux dettes de loyers pour 0,2 m€ au 30 juin 2024 et 0,3 m€ au 30 juin 2023

(3) Au 30 juin 2024, les investissements correspondaient principalement à l'apport en capital opéré par Concept Bau dans la société WP Lerchenauer Feld pour (2) m€.

(4) Les transactions avec les minoritaires au 30 juin 2024 correspondent à la trésorerie versée pour le rachat des minoritaires de 45% du Groupe Maison Baijot par BASSAC pour (35) m€, dont (24,2)m€ analysés comme des charges au sens d'IFRS3.

(5) Ce poste inclut :

- la variation des tirages sur le crédit corporate dont dispose LNC : elle est nulle au 30 juin 2024 et de 15m€ au 30 juin 2023 ;
- le remboursement de dettes de loyers à hauteur de (2,9) m€ au 30 juin 2024 et à hauteur de (3,3) m€ au 30 juin 2023.

## **Annexes aux comptes consolidés**



## Informations générales

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

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

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

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

### 1 Principes et méthodes comptables

#### 1.1 Référentiel comptable

Les comptes consolidés semestriels résumés du groupe Bassac sont établis conformément aux normes IFRS et aux interprétations et décisions de l'IFRS IC. Ces comptes consolidés résumés ont été préparés conformément aux dispositions de la norme IAS 34 relative à l'information financière intermédiaire et sur la base des normes IFRS et des interprétations publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB) telles qu'adoptées dans l'Union européenne et d'application obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

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

- de mettre à jour les informations comptables et financières contenues dans les derniers comptes consolidés publiés au 31 décembre 2023 ;
- d'apporter des informations comptables et financières nouvelles sur des éléments significatifs intervenus dans la période.

Ainsi, les notes présentées portent sur les événements et transactions significatifs du semestre et doivent être lues en liaison avec les états financiers consolidés au 31 décembre 2023.

Elles sont, en effet, indissociables de l'information présentée dans les états financiers consolidés inclus dans le Rapport financier du Groupe publié au titre de l'exercice 2023 et disponible sur le site du groupe [www.bassac.com](http://www.bassac.com)

Les comptes consolidés semestriels résumés ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 25 juillet 2024 et sont exprimés en milliers d'euros sauf indication contraire.

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

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

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

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

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

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

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

## **1.2 Principes comptables**

Les principes comptables sont identiques au 31 décembre 2023. La charge d'impôt sur le résultat est comptabilisée au titre de cette clôture semestrielle sur la base de la meilleure estimation du taux d'impôt annuel moyen pondéré attendu pour la totalité de la période annuelle.

## 2 Évènements significatifs et variations de périmètre

### 2.1 Évènements significatifs au 30 juin 2024

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

Comme annoncé dans le communiqué du 18 décembre 2023, 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.

Au premier semestre 2024, le Groupe a versé 35 m€ dont 24,2m€ analysés comme des charges au sens d'IFRS3. Le solde de la transaction reste à payer au second semestre 2024.

Créé il y a plus de 35 ans par Joseph Baijot, 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.

- **Activité :**

Au premier semestre 2024, le chiffre d'affaires consolidé de Bassac s'élève à 493 millions d'euros en diminution de 14% par rapport à la même période en 2023.

Le chiffre d'affaires dégagé par le périmètre **Promotion immobilière France** est en baisse de 12%. Cette diminution est principalement liée à la baisse des ventes en volume observée depuis 2020.

Le chiffre d'affaires de l'activité **Promotion immobilière Étranger**, est en baisse de 10% du fait de la forte diminution sur la période de la contribution de Premier España, activité dont le chiffre d'affaires est reconnu à la livraison. Le nombre de livraisons prévues et réalisées au premier semestre y était en effet faible, celui du second semestre devrait être significativement plus important.

Le chiffre d'affaires des **Autres activités** est en baisse de 39%, du fait de la forte baisse du chiffre d'affaires de ZAPF. Les ventes de garages ont en effet fortement diminué en volume depuis plusieurs mois, ainsi que les livraisons consécutives.

- **Environnement macroéconomique et incertitudes actuelles :**

Le Groupe continue d'être affecté par le retour de l'inflation, survenu en 2021 et aggravé par les conséquences du conflit entre la Russie et l'Ukraine, notamment sur le plan énergétique. Cette résurgence de l'inflation a entraîné une hausse brutale des taux directeurs des banques centrales, qui a désolvabilisé les clients du Groupe. L'inflation a également renchéri les coûts de construction.

### 2.2 Périmètre de consolidation

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2024, les principales variations de périmètre ont été les suivantes :

- La création d'une société consolidée par intégration globale et de quatre sociétés consolidées par mise en équivalence.

### 3 Informations sectorielles

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

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

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

Les secteurs par activité sont les suivants :

- **Promotion immobilière France** : activités de promotion immobilière en France, menées par Les Nouveaux Constructeurs et Maignan ;  
**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 Bajot en Belgique ;
- **Autres** : activités de construction de garages de ZAPF en Allemagne ; de Kwerk, opérateur de bureaux d'exception ; et de la foncière CFH (Main Street).

### 3.1 Au 30 juin 2024

<i>En milliers d'euros</i>	<b>Promotion Immobilière France (1)</b>	<b>Promotion Immobilière Etranger (2)</b>	<b>Autres- (3)</b>	<b>Total</b>
<b>Compte de résultat</b>	<b>30.06.2024</b>			
<b>Total du chiffre d'affaires</b>	<b>388 129</b>	<b>76 054</b>	<b>28 574</b>	<b>492 757</b>
Total du chiffre d'affaires par secteur	388 129	76 316	28 589	493 034
Ventes interactives éliminées (groupe)	-	(262)	(15)	(277)
<b>Total du coût des ventes</b>	<b>(316 715)</b>	<b>(50 691)</b>	<b>(17 002)</b>	<b>(384 408)</b>
<b>Marge brute</b>	<b>71 414</b>	<b>25 363</b>	<b>11 572</b>	<b>108 349</b>
% Marge brute / Chiffre d'affaires	18,40%	33,35%	40,50%	21,99%
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>26 073</b>	<b>5 352</b>	<b>(2 440)</b>	<b>28 985</b>
% résultat opérationnel courant / CA	6,72%	7,04%	(8,54%)	5,88%
Autres charges et produits opérationnels non courants	-	-	-	0
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	6 026	(183)	(1 317)	4 526
<b>Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence</b>	<b>32 099</b>	<b>5 169</b>	<b>(3 757)</b>	<b>33 511</b>
<b>Bilan</b>	<b>30.06.2024</b>			
Actifs sectoriels	1 063 032	789 815	348 625	2 201 472
<i>dont stocks et en-cours</i>	<i>664 740</i>	<i>448 646</i>	<i>13 718</i>	<i>1 127 104</i>
Passifs sectoriels	746 306	567 125	128 039	1 441 470
<i>dont dettes financières</i>	<i>370 495</i>	<i>392 077</i>	<i>75 058</i>	<i>837 630</i>
<b>Flux de trésorerie</b>	<b>30.06.2024</b>			
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(4 246)	(9 978)	(1 750)	(15 974)
Investissements corporels et incorporels	97	507	766	1 370
Cessions d'actifs corporels et incorporels	-	(131)	-	(131)

- (1) Le résultat opérationnel courant est affecté par l'amortissement des relations clientèle Marignan : (1,3)m€ en résultat opérationnel courant, (0,4)m€ en quote-part dans les résultats des entreprises associés, soit un total de (1,7)m€.
- (2) Le résultat opérationnel courant est affecté par la reprise de la réévaluation de stocks de Maisons Baijot pour (6,1)m€ en coût des ventes et par l'amortissement des relations clientèle Maisons Baijot : (9,5)m€ en résultat opérationnel courant, soit un total de (15,6)m€.
- (3) Le segment « Autres » regroupe la holding Bassac, la Pologne et les activités hors promotion immobilière.

### 3.2 Au 30 juin 2023 et au 31 décembre 2023

<i>En milliers d'euros</i>	<b>Promotion immobilière France (1)</b>	<b>Promotion immobilière Etranger (2)</b>	<b>Autres (3)</b>	<b>Total</b>
<b>Compte de résultat</b>				
<b>30.06.2023</b>				
<b>Total du chiffre d'affaires</b>	<b>438 828</b>	<b>84 908</b>	<b>46 854</b>	<b>570 590</b>
Total du chiffre d'affaires par secteur	438 828	84 908	46 854	570 590
Ventes interactivités éliminées (groupe)	-	-	-	-
<b>Total du coût des ventes</b>	<b>(347 798)</b>	<b>(54 910)</b>	<b>(29 062)</b>	<b>(431 770)</b>
<b>Marge brute</b>	<b>91 030</b>	<b>29 998</b>	<b>17 792</b>	<b>138 820</b>
% Marge brute / Chiffre d'affaires	20,7%	35,3%	38,0%	24,3%
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>41 683</b>	<b>3 249</b>	<b>3 617</b>	<b>48 549</b>
% résultat opérationnel courant / CA	9,5%	3,8%	7,7%	8,5%
Autres charges et produits opérationnels non courants	-	-	-	-
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	4 709	(162)	1 477	6 024
<b>Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence</b>	<b>46 392</b>	<b>3 087</b>	<b>5 094</b>	<b>54 573</b>
<b>Etat de situation financière consolidée</b>				
<b>31.12.2023</b>				
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>
<b>Flux de trésorerie consolidés</b>				
<b>30.06.2023</b>				
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(11 626)	(13 718)	(1 884)	(27 228)
Investissements corporels et incorporels	183	50	1 037	1 270
Cessions d'actifs corporels et incorporels	-	-	-	-

- (1) Le résultat opérationnel courant est affecté par l'amortissement des relations clientèle Marignan : (8,3)m€ en résultat opérationnel courant, (3,0)m€ en quote-part dans les résultats des entreprises associés, soit un total de (11,3)m€.
- (2) Le résultat opérationnel courant est affecté par la reprise de la réévaluation de stocks de Maisons Baijot pour (6,1)m€ en coût des ventes et par l'amortissement des relations clientèle Maisons Baijot : (13,3)m€ en résultat opérationnel courant, soit un total de (19,4)m€.
- (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>	<b>30.06.2024</b>	<b>30.06.2023</b>
Rémunération du personnel	(33 703)	(37 876)
Charges sociales	(12 348)	(12 553)
<b>Total charges de personnel (1)</b>	<b>(46 051)</b>	<b>(50 429)</b>

(1) Ce poste inclut une charge IFRS 2 de (0,5) m€ au 30 juin 2024 (cf. note 6.1.4).

#### 4.1.2 Autres charges et produits opérationnels courants

<i>en milliers d'euros</i>	<b>30.06.2024</b>	<b>30.06.2023</b>
Locations et charges locatives (1)	(1 777)	(2 624)
Services extérieurs et honoraires externes	(32 539)	(28 806)
Honoraires internes stockés (techniques et commerciaux)	16 060	16 910
Plus ou moins-values sur cessions d'immobilisation	59	1 133
Autres produits et autres charges	1 767	672
<b>Total autres charges et produits opérationnels courants</b>	<b>(16 430)</b>	<b>(12 715)</b>

(1) Ce poste inclut principalement les loyers non retraités au titre des exemptions pour faible valeur à hauteur de (1,1) m€ au 30 juin 2024 et (0,8) m€ au 30 juin 2023.

## 4.2 Résultat financier

<i>en milliers d'euros</i>	<b>30.06.2024</b>	<b>30.06.2023</b>
Charges d'intérêts sur emprunts et sur lignes de crédit <b>(1)</b>	(16 597)	(12 378)
<b>Coût de l'endettement brut</b>	<b>(16 597)</b>	<b>(12 378)</b>
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie <b>(2)</b>	3 720	2 217
<b>Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>3 720</b>	<b>2 217</b>
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>(12 877)</b>	<b>(10 161)</b>
Autres charges financières	(1 227)	(1 990)
Autres produits financiers	1 898	880
Juste valeur des instruments financiers	186	(43)
<b>Autres produits et charges financiers</b>	<b>857</b>	<b>(1 153)</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>(12 020)</b>	<b>(11 314)</b>

**(1)** Dont (0,2) m€ de charges d'intérêts relatives aux dettes de loyers ;

**(2)** Dont les intérêts sur comptes bancaires rémunérés à taux variable pour 3,3 m€ au 30 juin 2024 et 1,9 m€ au 30 juin 2023.

Le coût de l'endettement financier brut s'élève à 16,6 m€ au 1<sup>er</sup> semestre 2024 contre 12,4 m€ au 1<sup>er</sup> semestre 2023, soit une augmentation de 4,2 m€.

L'encours d'endettement brut moyen est de 641 m€ au premier semestre 2024, contre 594 m€ au premier semestre 2023, en augmentation de 8%.

Sur cette base, les intérêts d'emprunts et agios, exprimés en base annuelle, s'élèvent à 5,6% au premier semestre 2024, contre 4,5% au premier semestre 2023 (après prise en compte des intérêts activés selon IAS 23).

En Espagne, un montant de frais financiers a été activé pour 1,4 m€ au 30 juin 2024, contre 1,3 m€ au 30 juin 2023. Au total, le montant des coûts d'emprunts (en charges et activés en stocks) passe de 13,7 m€ à 18,0 m€ entre les deux périodes.

## 4.3 Impôts

Au 30 juin 2024, la charge d'impôt a été estimée sur la base du taux d'impôt annuel moyen prévisionnel de l'exercice 2024 soit 27,2% (yc CVAE).



## 4.4 Résultat par action

### 4.4.1 Instruments dilutifs

Au 30 juin 2024, le nombre de titres pouvant donner accès au capital est le suivant :

	Nombre de titres	Ouvrant droit à nombre de titres
Actions	16 632 649	16 632 649
Actions propres		
Actions gratuites	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>16 632 649</b>	<b>16 632 649</b>

### 4.4.2 Résultat net par action

	30.06.2024	30.06.2023
<b>Résultat net, part du Groupe</b> (en milliers d'euros)	<b>16 253</b>	<b>29 591</b>
Nombre moyen d'actions sur la période	16 632 649	16 390 099
<i>Impact des actions propres</i>	-	-
<b>Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période</b>	<b>16 632 649</b>	<b>16 390 099</b>
<b>Résultat net par action</b> (en euros)	<b>0,98</b>	<b>1,81</b>

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

### 4.4.3 Résultat net par action – dilué

	30.06.2024	30.06.2023
<b>Résultat net, part du Groupe</b> (en milliers d'euros)	<b>16 253</b>	<b>29 591</b>
<b>Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période</b>	<b>16 632 649</b>	<b>16 390 099</b>
<b>Nombre moyen d'actions en circulation après effets de dilution</b>	<b>16 632 649</b>	<b>16 390 099</b>
<b>Résultat net par action dilué</b> (en euros)	<b>0,98</b>	<b>1,81</b>

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

### 5.1 Goodwill

en milliers d'euros	30.06.2024			31.12.2023		
	Valeurs brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes	Valeurs brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes
Promotion Etranger	81 386	-	81 386	81 386	-	81 386
<b>Total Goodwill</b>	<b>81 386</b>	<b>-</b>	<b>81 386</b>	<b>81 386</b>	<b>-</b>	<b>81 386</b>

L'intégralité du goodwill de Promotion Etranger est affectée à Maisons Baijot. Aucun test n'a été réalisé au 30 juin 2024 en l'absence d'indice de perte de valeur.

### 5.2 Immobilisations incorporelles

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

en milliers d'euros	Concessions, brevets & droits similaires	Relations clientèle	Autres immobilisations incorporelles	TOTAL
<b>31.12.2023</b>	<b>177</b>	<b>51 282</b>	<b>20</b>	<b>51 479</b>
Augmentations - en valeur brute	38	-	17	55
Diminutions	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et provisions	(79)	(10 808)	(4)	(10 891)
Effets de change	-	-	-	-
Virement de poste à poste	-	-	2	2
Variations de périmètre	-	-	-	-
<b>30.06.2024</b>	<b>136</b>	<b>40 474</b>	<b>35</b>	<b>40 645</b>
<i>dont :</i>				
<i>Valeurs brutes</i>	<i>4 809</i>	<i>140 598</i>	<i>1 534</i>	<i>146 941</i>
<i>Amortissements</i>	<i>(4 673)</i>	<i>(100 124)</i>	<i>(1 499)</i>	<i>(106 296)</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.

en milliers d'euros	31.12.2023	Augmentations	Diminutions	Modification de contrat	Variations de périmètre	30.06.2024
Valeurs brutes	54 515	5 472	(1 535)	1 126	-	59 578
Amortissements	(22 902)	(3 049)	1 535	(1 126)	-	(25 542)
<b>Total valeurs nettes</b>	<b>31 613</b>	<b>2 423</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>34 036</b>

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<sup>ème</sup> trimestre 2024 et 3<sup>ème</sup> trimestre 2025.

## 5.4 Immobilisations corporelles

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

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

<i>en milliers d'euros</i>	Terrains	Constructions	Autres immobilisations corporelles	<b>TOTAL</b>
<b>31.12.2023</b>	<b>8 751</b>	<b>13 572</b>	<b>9 857</b>	<b>32 180</b>
Augmentations - en valeur brute	144	27	1 144	1 315
Diminutions	-	-	(72)	(72)
Dotations aux amortissements et provisions	-	(449)	(1 585)	(2 034)
Effets de change	-	-	-	-
Virement de poste à poste	-	-	(2)	(2)
Variations de périmètre	-	-	-	-
<b>30.06.2024</b>	<b>8 895</b>	<b>13 150</b>	<b>9 342</b>	<b>31 387</b>
<i>dont :</i>				
<i>Valeurs brutes</i>	<i>8 895</i>	<i>22 926</i>	<i>67 345</i>	<i>99 166</i>
<i>Amortissements</i>	<i>-</i>	<i>(9 776)</i>	<i>(58 003)</i>	<i>(67 779)</i>

## 5.5 Immeubles de placement

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

<i>en milliers d'euros</i>	<b>31.12.2023</b>	Augmentations	Diminutions	Variation de Juste Valeur	Virement de poste à poste	<b>30.06.2024</b>
Immeubles de placement	54 438	-	-	-	5 752	60 190
Immeubles de placement - en développement	12 527	1 299	-	748	(5 752)	8 823
<b>Total Immeubles de placement</b>	<b>66 965</b>	<b>1 299</b>	<b>-</b>	<b>748</b>	<b>-</b>	<b>69 013</b>

## 5.6 Titres mis en équivalence

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

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

<i>en milliers d'euros</i>	<b>31.12.2023</b>	Distribution	Résultat	Capital souscrit	Autres variations	<b>30.06.2024</b>
Titres mis en équivalence <b>(1)</b>	<b>111 679</b>	<b>(17 229)</b>	<b>4 526</b>	<b>2 000</b>	<b>492</b>	<b>101 468</b>
<b>(1) Dont :</b>						
<i>Promotion immobilière France</i>	<i>25 978</i>	<i>(17 010)</i>	<i>6 026</i>	<i>0</i>	<i>(1 016)</i>	<i>13 978</i>
<i>Promotion immobilière Etranger</i>	<i>81 582</i>	<i>-</i>	<i>(183)</i>	<i>2 000</i>	<i>8</i>	<i>83 407</i>
<i>Autres</i>	<i>4 119</i>	<i>(219)</i>	<i>(1 317)</i>	<i>-</i>	<i>1 500</i>	<i>4 083</i>

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

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

## 5.7 Autres actifs financiers courants et non courants

<i>en milliers d'euros</i>	<b>30.06.2024</b>	Part courante	Part non courante	<b>31.12.2023</b>	Part courante	Part non courante
Comptes courants co-promotions et SCI <b>(1)</b>	91 458	91 458	-	81 290	81 290	-
Conventions de trésorerie <b>(2)</b>	46 230	46 230	-	50 299	50 299	-
Prêts	2 141	-	2 141	1 498	-	1 498
Dépôts et cautionnements versés	5 198	1 148	4 050	4 578	1 307	3 271
Titres disponibles mis à la vente	185	-	185	185	-	185
Autres immobilisations financières	136	136	-	36	36	-
<b>Total autres actifs financiers</b>	<b>145 348</b>	<b>138 972</b>	<b>6 376</b>	<b>137 886</b>	<b>132 932</b>	<b>4 954</b>
<b>(1) Dont co-entreprises</b>	<b>83 213</b>	<b>83 213</b>	<b>-</b>	<b>74 216</b>	<b>74 216</b>	<b>-</b>

**(2)** La société Bassac a réalisé des avances de trésorerie à sa holding Premier Investissement pour un montant total de 46 m€ au 30 juin 2024 (cf note 7.4.1).

## 5.8 Stocks et en cours

### 5.8.1 Analyse des stocks et en cours

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

<i>en milliers d'euros</i>	<b>Valeurs brutes</b>	Pertes de valeur <b>(1)</b>	<b>Valeurs nettes</b>
<b>30.06.2024</b>			
Promotion immobilière France	<b>677 523</b>	(12 783)	<b>664 740</b>
Promotion immobilière Etranger	<b>448 964</b>	(318)	<b>448 646</b>
Autres	<b>16 060</b>	(2 342)	<b>13 718</b>
<b>Total</b>	<b>1 142 547</b>	<b>(15 443)</b>	<b>1 127 104</b>
<b>31.12.2023</b>			
Promotion immobilière France	<b>647 171</b>	(11 296)	<b>635 875</b>
Promotion immobilière Etranger	<b>404 056</b>	(445)	<b>403 611</b>
Autres	<b>12 764</b>	(2 305)	<b>10 459</b>
<b>Total</b>	<b>1 063 991</b>	<b>(14 046)</b>	<b>1 049 945</b>

**(1)** Dont pertes de valeurs sur réserves foncières, à l'étranger, à hauteur de 2,6 m€ au 30 juin 2024.

Sur le premier semestre 2024, 1,4 m€ de frais financiers ont été stockés en Espagne contre 1,3 m€ au premier semestre 2023. En parallèle, la marge brute a été impactée par le déstockage de frais financiers antérieurs (0,3) m€ au 30 juin 2023.

## 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>	<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Solde à l'ouverture</b>	<b>(14 045)</b>	<b>(12 743)</b>
Dotations de l'exercice	(1 488)	(2 226)
Reprises de l'exercice	127	280
Virements de poste à poste	-	798
Effets de change	(37)	(155)
<b>Solde à la clôture</b>	<b>(15 443)</b>	<b>(12 046)</b>

Au 30 juin 2024, les dotations et reprises sur les dépréciations de stocks ont été comptabilisées principalement en France (idem au 31 décembre 2023).

## 5.9 Créances clients et actifs sur contrat

<i>en milliers d'euros</i>	<b>30.06.2024</b>			<b>31.12.2023</b>		
	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes
Créances clients	49 970	(1 743)	<b>48 227</b>	96 553	(1 586)	<b>94 967</b>
Actifs sur contrat	107 148	-	<b>107 148</b>	117 961	-	<b>117 961</b>
<b>Total Créances clients et actifs sur contrat</b>	<b>157 118</b>	<b>(1 743)</b>	<b>155 375</b>	<b>214 514</b>	<b>(1 586)</b>	<b>212 928</b>

Les prestations ayant fait l'objet d'un acte de vente mais non encore reconnues en chiffre d'affaires à l'avancement s'élèvent au 30 juin 2024 à 1.050 m€ contre 1.055 m€ au 31 décembre 2023. Ces prestations seront principalement enregistrées en chiffre d'affaires dans les deux prochaines années.

### 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>	<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Solde à l'ouverture</b>	<b>(1 586)</b>	<b>(1 055)</b>
Dotations de l'exercice	(159)	(542)
Reprises de l'exercice	2	11
<b>Solde à la clôture</b>	<b>(1 743)</b>	<b>(1 586)</b>

## 5.10 Autres actifs courants

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2024			31.12.2023		
	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes
Fournisseurs : avances et acomptes versés	6 817	-	6 817	6 638	-	6 638
Charges constatées d'avance	2 347	-	2 347	1 797	-	1 797
Créances fiscales	31 531	-	31 531	36 622	-	36 622
Autres créances	8 116	(147)	7 969	6 401	(147)	6 254
<b>Total autres actifs courants</b>	<b>48 811</b>	<b>(147)</b>	<b>48 664</b>	<b>51 458</b>	<b>(147)</b>	<b>51 311</b>

## 5.11 Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2024	31.12.2023
Investissements court terme	-	-
<b>Equivalents de trésorerie (a)</b>	-	-
<b>Disponibilités (b)</b>	<b>364 858</b>	<b>407 694</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie (a)+(b)</b>	<b>364 858</b>	<b>407 694</b>

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 70m€ au 30 juin 2024, sous forme de disponibilités ; ils s'élevaient à 104,0 m€ 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 net des soldes bancaires créditeurs.

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

### 6.1 Éléments relatifs aux capitaux propres

#### 6.1.1 Capital et nombre d'actions en circulation

Le capital de la société Bassac est composé de 16 632 649 actions d'une valeur nominale de 1 euro au 30 juin 2024 contre 16 390 099 actions d'une valeur nominale de 1 euro au 31 décembre 2023.

#### 6.1.2 Dividendes

<i>en milliers d'euros</i>	<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Dividendes versés en actions		13 793
Dividendes versés en numéraire	24 585	26 462
<b>Total</b>	<b>24 585</b>	<b>40 255</b>

#### 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 13<sup>ème</sup> 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 a été définitive aux termes d'une période d'un an, soit le 23 juin 2024. La juste valeur du plan ressort à 1,0 m€.

Sur le premier semestre 2024, une charge de (0,5) m€ est constatée au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux.

## 6.2 Provisions

<i>en milliers d'euros</i>	<b>31.12.2023</b>	Dotations	Reprises consom- mées	Reprises excédentaires ou devenues sans objet	Autres mouve- ments	<b>30.06.2024</b>
<b>Provisions pour risques</b>	<b>39 043</b>	<b>2 009</b>	<b>(2 822)</b>	<b>(2 444)</b>	<b>859</b>	<b>36 645</b>
Garanties	6 139	5	(705)	(48)	-	5 391
Litiges clients	5 675	636	(303)	(436)	460	6 032
Litiges fournisseurs	519	-	(17)	-	(460)	42
Pertes dans les entreprises associées	15 435	-	-	-	864	16 299
Litiges autres	11 275	1 368	(1 797)	(1 960)	(5)	8 881
<b>Provisions pour charges</b>	<b>3 521</b>	<b>492</b>	<b>(930)</b>	<b>(32)</b>	<b>(353)</b>	<b>2 698</b>
Service clients	1 248	-	(166)	-	(1)	1 081
Restructuration	584	483	(170)	(32)	-	865
Autres charges	1 689	9	(594)	-	(352)	752
<b>Total</b>	<b>42 564</b>	<b>2 501</b>	<b>(3 752)</b>	<b>(2 476)</b>	<b>506</b>	<b>39 343</b>
dont:						
<i>Promotion immobilière France</i>	<i>17 879</i>	<i>1 888</i>	<i>(2 299)</i>	<i>(2 396)</i>	<i>(608)</i>	<i>14 464</i>
<i>Promotion immobilière Etranger</i>	<i>7 342</i>	<i>120</i>	<i>(888)</i>	<i>(13)</i>	<i>(353)</i>	<i>6 208</i>
<i>Autres</i>	<i>17 343</i>	<i>493</i>	<i>(565)</i>	<i>(67)</i>	<i>1 467</i>	<i>18 671</i>

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

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

## 6.3 Engagements envers le personnel

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

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

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

### 6.3.1 Au 30 juin 2024

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

	Promotion immobilière France	Promotion immobilière Etranger	Autres
Taux d'actualisation	3,70%	3,69%	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>	<b>Promotion immobilière France</b>	<b>Promotion immobilière Etranger</b>	<b>Autres</b>	<b>Total</b>
<b>Solde à l'ouverture</b>	<b>2 637</b>	<b>1 179</b>	<b>467</b>	<b>4 283</b>
Coûts des services rendus au cours de l'exercice	102	-	114	<b>216</b>
Coût financier de l'exercice	41	-	-	<b>41</b>
Prestations versées	(13)	-	-	<b>(13)</b>
Pertes (gains) actuariels générés au cours de l'exercice au titre de l	206	-	-	<b>206</b>
<b>Solde à la clôture</b>	<b>2 973</b>	<b>1 179</b>	<b>581</b>	<b>4 733</b>

### 6.3.2 Au 30 juin 2023

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

	<b>Promotion immobilière France</b>	<b>Promotion immobilière Etranger</b>	<b>Autres</b>
Taux d'actualisation	3,70%	3,90%	3,20%
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	2,00%	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>	<b>Promotion immobilière France</b>	<b>Promotion immobilière Etranger</b>	<b>Autres</b>	<b>Total</b>
<b>Solde à l'ouverture</b>	<b>2 311</b>	<b>1 155</b>	<b>553</b>	<b>4 019</b>
Coûts des services rendus au cours de l'exercice	157	(20)	1	<b>138</b>
Coût financier de l'exercice	38	20	-	<b>58</b>
Prestations versées	(182)	-	-	<b>(182)</b>
Pertes (gains) actuariels générés au cours de l'exercice au titre de l'obligation	47	-	-	<b>47</b>
<b>Solde à la clôture</b>	<b>2 371</b>	<b>1 155</b>	<b>554</b>	<b>4 080</b>

## 6.4 Dettes financières et obligations locatives

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

en milliers d'euros	30.06.2024			31.12.2023		
	Non courant	Courant	Total	Non courant	Courant	Total
Emprunts bancaires (1)	235 711	443 195	678 906	239 400	360 226	599 626
Autres emprunts et dettes assimilées	16 404	3 423	19 827	16 815	1 593	18 408
Dettes sur acquisition de titres (2)	-	105 000	105 000	-	115 828	115 828
Dettes de loyers	27 119	6 375	33 494	24 924	6 083	31 007
Instruments financiers	404	-	404	490	-	490
<b>Total Endettement brut</b>	<b>279 637</b>	<b>557 993</b>	<b>837 631</b>	<b>281 628</b>	<b>483 730</b>	<b>765 359</b>

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

	Date d'échéance finale	Montant maximum	Intérêts	Capital restant dû au 30.06.2024	Remboursement
<b>Crédit souscrit par LNC le 17 janvier 2022</b>					
Tranche A	31/07/2026	175 m€	Euribor (flooré à zéro) + 170bps	175 m€	mobilisable sous forme d'avances en mode « revolving »
<b>Crédit souscrit par Maignan le 26 juillet 2022</b>					
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	55 m€	mobilisable sous forme d'avances en mode « revolving »
<b>Crédit souscrit par Zapf le 21 juin 2022</b>					
Tranche A	20/06/2028	10m€	Euribor (flooré à zéro) + 200bps	6,6 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
<b>Crédit souscrit par Jacques le 21 octobre 2022</b>					
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 restant dû 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 30 juin 2024

<i>en milliers d'euros</i>	<b>31.12.2023</b>	Flux de trésorerie	Variation de périmètre	Variation des justes valeurs	Modification de contrat	Autres variations	<b>30.06.2024</b>
Emprunts bancaires	599 626	78 192	-	-	-	1 088	678 906
Emprunt obligataire	-	-	-	-	-	-	-
Autres emprunts et dettes assimilées	18 408	(86)	-	-	-	1 505	19 827
Dettes sur acquisition de titres	115 828	(35 000)	-	-	-	24 172	105 000
Dettes de loyers	31 007	(2 985)	-	-	5 472	-	33 494
Instruments financiers	490	-	-	(86)	-	-	404
<b>Total Endettement brut</b>	<b>765 359</b>	<b>40 121</b>	<b>-</b>	<b>(86)</b>	<b>-</b>	<b>26 765</b>	<b>837 631</b>

Les dettes sur acquisition de titres varient de (35) m€ dont (24,2)m€ initialement analysés comme des charges au sens d'IFRS3.

### Au 31 décembre 2023

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

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

### Au 30 juin 2024

<i>en milliers d'euros</i>	<b>Non courant</b>	> 1an et ≤ 3ans	> 3ans et ≤ 5ans	> 5 ans
Emprunts bancaires	<b>235 711</b>	105 668	89 811	40 232
Autres emprunts et dettes assimilées	<b>16 404</b>	5 912	9 467	1 025
Dettes de loyers	<b>27 119</b>	9 075	7 384	10 660
Instruments financiers	<b>404</b>	404	-	-
<b>Total Endettement brut</b>	<b>279 637</b>	<b>121 059</b>	<b>106 662</b>	<b>51 917</b>

### Au 31 décembre 2023

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

#### 6.4.4 Utilisation des lignes de crédit bancaires

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2024	31.12.2023	Échéance crédits
Crédits corporate	390 000	390 000	(1)
Crédits sur opérations de promotion	697 267	647 969	(2)
<b>Total lignes de crédit autorisées</b>	<b>1 087 267</b>	<b>1 037 969</b>	
<b>Montant utilisé - emprunts bancaires</b>	<b>678 906</b>	<b>599 626</b>	

(1) Outre les caractéristiques visées au point 6.4.1 ci-dessus, les ratios financiers des crédits *corporate* dont disposent les filiales de Bassac sont respectés au 30 juin 2024.

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

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

#### 6.5 Autres passifs courants

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2024	31.12.2023
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	-	-
Dettes sociales	21 015	50 045
Dettes fiscales	28 408	47 196
Passifs sur contrat (1)	115 126	126 756
Autres dettes d'exploitation	28 456	23 984
<b>Total autres passifs courants et passifs sur contrat</b>	<b>193 005</b>	<b>247 981</b>

(1) inclut notamment les acomptes reçus des clients de la promotion immobilière en Espagne (79 m€ au 30 juin 2024) et de l'activité de construction de garages de ZAPF en Allemagne (14,5m€ au 30 juin 2024).

Au 31 décembre 2023, les dettes sociales incluent 24,2 m€ de charges au sens d'IFRS3. Au 30 juin 2024, cet élément a été reclassé en dettes financières courantes.

#### 6.6 Autres passifs financiers courants

Ils concernent des comptes courants créditeurs (sociétés de programme) pour un montant de 7,1 m€ au 30 juin 2024 contre 9 m€ au 31 décembre 2023.

## 6.7 Ventilation des actifs et passifs financiers par catégorie

**Au 30 juin 2024**

En milliers d'euros	Catégorie d'instruments					Hiérarchie des Justes Valeurs (1)			
	Prêts et créances	Juste valeur par résultat	Juste valeur en contrepartie des autres éléments du résultat	Passifs au coût amorti	Valeur au bilan	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Juste valeur
<b>Actifs</b>									
<b>Actifs non courants</b>									
Actifs financiers non courants	6 376	-	-	-	6 376	-	6 376	-	6 376
<b>Actifs courants</b>									
Actifs financiers courants	138 972	-	-	-	138 972	-	138 972	-	138 972
Trésorerie et équivalents	364 858	-	-	-	364 858	364 858	-	-	364 858
<b>Passifs</b>									
<b>Passifs non courants</b>									
Dettes financières et obligations locatives non courantes	-	-	-	279 233	279 233	-	163 405	115 828	279 233
Instruments financiers	-	404	-	-	404	-	404	-	404
Autres passifs financiers non courants	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Passifs courants</b>									
Dettes financières et obligations locatives courantes	-	-	-	557 993	557 993	1 326	556 667	-	557 993
Autres passifs financiers courants	-	-	-	7 114	7 114	-	7 114	-	7 114

**(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 2023**

En milliers d'euros	Catégorie d'instruments					Hiérarchie des Justes Valeurs (1)			
	Prêts et créances	Juste valeur par résultat	Juste valeur en contrepartie des autres éléments du résultat global	Passifs au coût amorti	Valeur au bilan	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Juste valeur
<b>Actifs</b>									
<b>Actifs non courants</b>									
Actifs financiers non courants	4 954	-	-	-	4 954	-	4 954	-	4 954
<b>Actifs courants</b>									
Actifs financiers courants	132 932	-	-	-	132 932	-	132 932	-	132 932
Trésorerie et équivalents	407 694	-	-	-	407 694	407 694	-	-	407 694
<b>Passifs</b>									
<b>Passifs non courants</b>									
Dettes financières et obligations locatives non courantes	-	-	-	281 138	281 138	-	281 138	-	281 138
Instruments financiers	-	490	-	-	490	-	490	-	490
Autres passifs financiers non courants	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Passifs courants</b>									
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

## 7 Informations complémentaires

### 7.1 Risques de marche

#### 7.1.1 Risques de liquidité

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

Au 30 juin 2024, le Groupe dispose d'une trésorerie et équivalents de trésorerie s'élevant à 364,8 m€ (comme détaillé dans la note 5.11).

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

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

Au 30 juin 2024, l'encours d'emprunt s'établit à 837,6 m€ et se répartit dans les différents pays où le Groupe est présent. L'endettement non courant de 279,6, m€ se situe principalement dans la fourchette de maturité 1 an - 3 ans.

Bassac confère quelques garanties aux partenaires financiers de ses filiales étrangères. Au 30 juin 2024, ce type de garantie a été accordé aux partenaires financiers de Premier España à hauteur de 2,1 m€.

Les conditions des crédits corporate dont disposent les filiales de Bassac sont décrites aux points 6.4.1/4 ci-avant. Au 30 juin 2024, l'ensemble des ratios financiers (covenants) et autres engagements applicables sont respectés.

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

#### 7.1.2 Risque de taux

<i>en millions d'euros</i>	Notes	30.06.2024	31.12.2023
Emprunt supérieur à cinq ans		52,3	60,0
Emprunt de un à cinq ans		227,3	221,6
Emprunt à moins d'un an		558,0	483,7
<b>Total dettes financières (a)</b>	<b>6.4.3</b>	<b>837,6</b>	<b>765,4</b>
Conventions de trésorerie	7.5	(46,2)	(50,3)
Trésorerie de clôture actif	5.11	(364,9)	(407,7)
<b>Total actifs financiers liquides (b)</b>		<b>(411,1)</b>	<b>(458,0)</b>
<b>Endettement net (a + b)</b>		<b>426,6</b>	<b>307,4</b>

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

Au 30 juin 2024, le Groupe se trouve en situation d'endettement net de 426,6m€. De ce fait, sur la base de la dette nette à taux variable du Groupe au 30 juin 2024, une hausse de 1% des taux d'intérêts sur une année pleine aurait un impact sur le résultat annuel de l'ordre de 4,3 millions d'euros.

Au 30 juin 2024, 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	26/01/2028	24 150	ERIBO3

### 7.1.3 Risque de change

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

### 7.1.4 Risque de crédit

Au 30 juin 2024, le Groupe détenait 48,2 m€ de créances clients, essentiellement liées à son activité principale de promotion immobilière (voir note 5.9). Compte tenu des modalités de vente de biens immobiliers, qui sont essentiellement réalisées par le truchement d'actes notariés, le Groupe estime le risque de défaut de paiement de la part de ses clients limité. En cas de non-paiement complet du prix d'un bien immobilier, le Groupe a la possibilité de faire constater la nullité de la vente et de recouvrer la propriété de l'actif vendu.

### 7.1.5 Risque sur actions

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

## 7.2 Effectif

	30.06.2024	30.06.2023
Promotion immobilière France	515	531
Promotion immobilière Etranger	183	184
Autres	416	462
<b>Total</b>	<b>1 114</b>	<b>1 177</b>

## 7.3 Engagements hors bilan

### 7.3.1 Engagements reçus

<i>en milliers d'euros</i>	<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Avals et garanties reçus	30 008	27 552
<b>Total engagements reçus</b>	<b>30 008</b>	<b>27 552</b>

### 7.3.2 Engagements donnés

<i>en milliers d'euros</i>	<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Avals et garanties donnés dans le cadre du financement ou du déroulement des opérations réalisées par les filiales de construction-vente <b>(1)</b>	19 274	18 933
Autres avals et garanties donnés <b>(2)</b>	51 483	75 561
Indemnités d'immobilisation <b>(3)</b>	37 158	36 490
Loyers non échus <b>(4)</b>	2 662	3 205
Engagements illimités en qualité d'associé de SNC <b>(5)</b>	10 413	7 107
<b>Total engagements donnés</b>	<b>120 990</b>	<b>141 296</b>

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

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

Ce poste inclut également un montant de 30 m€ au titre de contre-garanties consenties par Bassac en faveur des banques de sa filiale KWERK, soit au titre de crédits consentis à cette dernière, soit au titre de cautions émises en faveur des bailleurs des immeubles où sont installés ses centres.

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

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

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



### 7.3.3 Engagements réciproques

<i>en milliers d'euros</i>	<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Promesses de vente synallagmatiques	102 452	111 531
<b>Total engagements réciproques</b>	<b>102 452</b>	<b>111 531</b>

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

### 7.3.4 Autres informations

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

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

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

## 7.4 Parties liées

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

<i>en milliers d'euros</i>	<b>30.06.2024</b>	<b>30.06.2023</b>
Avantages à court terme	572	1 872
Avantages à court terme (Rémunération différée)	-	-
Avantages postérieurs à l'emploi	-	-
Avantages à long terme	-	-
Palements en actions	-	-

### 7.4.1 Parties liées avec Premier Investissement (société mère)

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2024	31.12.2023
Convention de trésorerie (1)	(46 228)	(50 297)
Montant des transactions nettes (2)	19 236	33 104
<b>Total</b>	<b>(26 992)</b>	<b>(17 193)</b>

(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 30 juin 2024. La société Premier Investissement est contrôlée par Moïse Mitterrand.

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

### 7.4.2 Parties liées avec autres dirigeants

Néant.

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

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	30.06.2024	31.12.2023
Créances associées	5.7	91 458	81 290
Dettes associées		(7 114)	(8 974)
<b>Total</b>		<b>84 344</b>	<b>72 316</b>

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

### 7.5 Évènements postérieurs à la clôture

Néant.