

B A S S A C

—

Rapport Financier Semestriel

(période du 01.01.2025 au 30.06.2025)

BASSAC

—

ATTESTATION DU RESPONSABLE

Période : situation semestrielle au 30 juin 2025

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle et honnête des éléments d'actif et de passif, de la situation financière et des profits ou pertes de l'émetteur 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 1^{er} août 2025



Moïse Mitterrand
Président du conseil d'administration

RAPPORT D'ACTIVITÉ AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 24 JUILLET 2025

Ce rapport se réfère aux comptes consolidés semestriels résumés de la société Bassac, arrêtés au 30 juin 2025. Il rend compte de l'activité et des performances de ses filiales au cours des six premiers mois de l'année 2025.

Bassac - Résultats au 30 juin 2025

<i>En millions d'euros</i>	S1 2025	S1 2024	<i>Variation 2025/2024</i>
Chiffre d'affaires (HT)	595	493	+21%
Réservations (TTC)	869	950	(9)%

<i>En millions d'euros</i>	30.06.2025	31.12.2024	<i>Variation 2025/2024</i>
Carnet de commandes (HT)	2 223	2 081	+7%
Portefeuille foncier (HT)	9 598	9 640	(0)%

Principaux indicateurs financiers - en millions d'euros	S1 2025	S1 2024
Chiffre d'affaires (HT)	595	493
Marge brute	122	108
<i>Taux de Marge brute</i>	<i>21%</i>	<i>22%</i>
Résultat opérationnel courant	46	29
<i>Taux de marge opérationnelle courante</i>	<i>8%</i>	<i>6%</i>
Résultat net - part du groupe	25	16

<i>En millions d'euros</i>	30.06.2025	31.12.2024
Capitaux propres consolidés	835	827
Endettement financier net (hors IFRS 16)	281	252

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 2025, le chiffre d'affaires consolidé de Bassac s'élève à 595 millions d'euros, en hausse de 21% par rapport à la même période en 2024.

En millions d'euros (HT)	S1 2025	S1 2024	Variation 2025/2024
Promotion immobilière France	479	388	+23%
Promotion immobilière Etranger	91	76	+19%
Autres	25	29	(13)%
Total	595	493	+21%

Le chiffre d'affaires dégagé par le périmètre **Promotion immobilière France** (cf. Glossaire) est en hausse de 23%. Cette croissance est principalement liée à la hausse des ventes observée depuis le dernier trimestre 2023 qui génère progressivement du chiffre d'affaires.

Le chiffre d'affaires de l'activité **Promotion immobilière Étranger**, (cf. Glossaire) est en hausse de 19% du fait notamment d'un calendrier plus favorable des livraisons au premier semestre 2025 en Espagne, où le chiffre d'affaires est reconnu intégralement à la livraison.

Le chiffre d'affaires des **Autres** activités (cf. Glossaire) est en baisse de 13%, du fait de la baisse du chiffre d'affaires de ZAPF, dont les livraisons consécutives aux ventes passées ont continué à diminuer au premier semestre 2025, tandis que le carnet de commandes enregistre une reprise sur la même période.

ACTIVITE COMMERCIALE

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

Le montant total des réservations s'élève à 869 millions d'euros TTC au premier semestre 2025, en baisse de 9% par rapport au premier semestre 2024, principalement du fait de la baisse des réservations de ventes en bloc en France.

Au cours du premier semestre 2025, les réservations ont porté sur 2 949 lots, contre 3 440 sur la même période en 2024, soit -14% en volume.

MONTANT DES RESERVATIONS

<i>En millions d'euros (TTC)</i>	S1 2025	S1 2024	<i>Variation 2025/2024</i>
Promotion immobilière France	655	747	(12)%
Promotion immobilière Etranger	214	203	+5%
Total	869	950	(9)%

En **France**, les réservations s'inscrivent à 655 millions d'euros TTC, représentant 2 468 logements. Cette baisse est due à une diminution des réservations en bloc de 68% sur la période, qui représentent 10% des réservations en valeur au 1^e semestre 2025, contre 26% sur la même période en 2024. Les ventes au détail quant à elles progressent de 8%.

En **Espagne**, les réservations s'élèvent à 108 millions d'euros, soit 203 unités vendues, contre 115 millions d'euros et 260 unités au premier semestre 2024, en raison d'une offre à la vente plus faible.

En **Allemagne**, chez **Concept Bau**, les réservations s'élèvent à 35 millions d'euros pour 71 unités réservées, contre 43 millions d'euros et 74 unités au premier semestre 2024.

En **Belgique**, chez **Maisons Baijot**, les réservations s'élèvent à 70 millions d'euros pour 207 unités réservées, contre 45 millions d'euros et 135 unités au premier semestre 2024, du fait d'une dynamique commerciale ayant permis d'écouler une partie du stock achevé.

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 signés 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 2025, le carnet de commandes s'élève à 2 223 millions d'euros, en hausse de 7% par rapport au 31 décembre 2024.

Sur la base du chiffre d'affaires des douze derniers mois, le carnet de commandes représente environ 18 mois d'activité, indicateur stable par rapport à son niveau de fin 2024.

CARNET DE COMMANDES

En millions d'euros (HT)	30.06.2025	31.12.2024	Variation
Promotion immobilière France	1652	1601	+3%
Promotion immobilière Etranger	528	447	+18%
Autres	44	33	+34%
Total	2 223	2 081	+7%

En **France**, le carnet de commandes est en hausse de 3% à 1 652 millions d'euros.

A l'**Étranger** le carnet de commandes augmente de 18%, grâce à la hausse :

- de 19% du carnet de commandes de **Premier España**, progression liée à un décalage de calendrier entre la commercialisation des biens et la livraison des opérations en cours de construction, qui intervient en majorité au second semestre ;
- du carnet de commandes de **Concept Bau** de 13%, du fait des nombreux lancements commerciaux intervenus depuis début 2024.

Le carnet de commandes de **Zapf** s'établit à 44 millions d'euros, représentant 5 960 garages à livrer contre 4 566 au 31 décembre 2024. Ce chiffre s'élevait à 5 974 lots au 30 juin 2024.

PORTFEUILLE 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 2025, le portefeuille foncier de Bassac s'établit à 9 598 millions d'euros, stable par rapport à fin 2024.

Sur la base du chiffre d'affaires des douze derniers mois, le portefeuille foncier représente environ 6 années et demi d'activité, contre 7 années fin 2024.

PORTFEUILLE FONCIER MAITRISE

<i>En millions d'euros (HT)</i>	30.06.2025	31.12.2024	<i>Variation</i>
Promotion immobilière France	7 760	7 948	<i>(2)%</i>
Promotion immobilière Etranger	1 838	1 692	<i>+9%</i>
Total	9 598	9 640	<i>(0)%</i>

En **France**, le portefeuille foncier diminue de 2%.

À l'**Étranger**, le portefeuille foncier augmente de 9%, sous l'effet des contributions de Premier España et de Maisons Baijot.

Compte de résultat consolidé

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2025	30.06.2024
Chiffre d'affaires	594 642	492 757
Coûts des ventes	(472 690)	(384 408)
Marge brute	121 952	108 349
Charges de personnel	(45 688)	(46 051)
Autres charges et produits opérationnels courants	(14 542)	(15 682)
Impôts et taxes	(1 452)	(1 690)
Dotations aux amortissements des actifs incorporels	(9 582)	(10 891)
Dotations aux amortissements des autres actifs	(5 028)	(5 050)
Résultat opérationnel courant	45 660	28 985
Autres charges et produits opérationnels non courants	-	-
Résultat opérationnel	45 660	28 985
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	485	4 526
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence	46 145	33 511
Résultat financier	(10 300)	(12 020)
Résultat des activités avant impôts	35 845	21 491
Impôts sur les bénéfices	(10 503)	(5 845)
Résultat net de l'ensemble consolidé	25 343	15 646
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés	231	(606)
Dont Résultat Net Part du Groupe	25 112	16 252
Résultat net par action (en euros)	1,51	0,98
Résultat net par action après dilution (en euros)	1,50	0,98

Marge brute

Entre les deux périodes considérées, la marge brute augmente de 14m€ du fait d'une augmentation de la marge brute de la Promotion immobilière France, dont le taux de marge est stable par rapport au 1^e semestre 2024.

<i>En millions d'euros (HT)</i>	S1 2025	S1 2024	<i>Variation 2025/2024 (en m€)</i>
Promotion immobilière France	86	71	+15
Promotion immobilière Etranger	25	26	(0)
Autres	10	11	(1)
Total	122	108	+14

Résultat opérationnel courant

Le résultat opérationnel courant s'inscrit à 46m€ au premier semestre 2025, contre 29m€ sur la même période en 2024, en augmentation de 17m€.

<i>En millions d'euros (HT)</i>	S1 2025	S1 2024	<i>Variation 2025/2024 (en m€)</i>
Promotion immobilière France	46	26	+20
Promotion immobilière Etranger	3	5	(2)
Autres	-3	-2	(1)
Total	46	29	+17

S'agissant du segment **Promotion immobilière France**, il ne subsiste plus d'impact lié à la comptabilité d'acquisition de Marignan (impact sur le résultat opérationnel courant au S1 2025 de 1m€).

Promotion immobilière Étranger

Le résultat opérationnel courant du S1 2025 de la **Promotion immobilière Étranger** comme au S1 2024 est impacté par la comptabilité d'acquisition de Maisons Baijot :

- l'amortissement de la relation clientèle à hauteur de 9m€,
- le passage en charges progressif de l'écart d'évaluation affecté aux stocks à hauteur de 6m€ (impact au niveau de la marge brute de la Promotion immobilière Étranger).

Pour l'activité **Autres**, le résultat opérationnel courant provient essentiellement de l'activité Zapf Garages présentant un résultat opérationnel courant de -4m€, contre -3m€ au premier semestre 2024.

Quotes-parts dans les résultats des entreprises associées

Les quotes-parts de résultats des entreprises associées représentent 0,5m€ au premier semestre 2025, contre 4,5m€ au premier semestre 2024.

Au premier semestre 2025, ce montant se décompose pour l'essentiel en quote-part dans les résultats :

1. des entreprises associées, constituées de sociétés porteuses de projets réalisés en co-promotion pour +4,8m€ ;
2. kwerk, opérateur de bureaux d'exception, pour -4,4m€ ; cette contribution négative s'explique par :
 - le lancement d'une nouvelle adresse en septembre 2024,
 - une fermeture programmée en juillet 2025 d'un centre qui a pénalisé son taux d'occupation,
 - un dynamisme commercial moindre des autres adresses.

Au premier semestre 2024, le montant de 4,5m€ se composait essentiellement de la quote-part des entreprises associées constituées de sociétés porteuses de projets réalisés en co-promotion pour +6m€ et de la quote-part de résultats de kwerk pour -1,5m€.

Résultat financier

Le résultat financier s'inscrit à -10m€ au premier semestre 2025, contre -12m€ sur la même période en 2024.

Résultat net

La charge d'impôt sur les bénéfices est estimée à près de 29% du résultat des activités avant impôts, contre 27% au premier semestre 2024.

La charge d'impôt s'élève à 11m€ pour le 1er semestre 2025, contre 6m€ un an plus tôt.

Enfin, le résultat net part du groupe s'inscrit à 25m€ au 1er semestre 2025, contre 16m€ au 1er semestre 2024.

Bilan consolidé

ACTIF	30.06.2025	31.12.2024
<i>en milliers d'euros</i>		
Goodwill	81 386	81 386
Immobilisations incorporelles	20 445	29 935
Droits d'utilisation des actifs loués	36 026	33 478
Immobilisations corporelles	30 009	30 991
Immeubles de placement	70 415	71 935
Titres mis en équivalence	23 219	30 029
Autres actifs financiers non courants	6 993	6 984
Impôts différés actifs	4 338	6 164
Total actifs non courants	272 831	290 902
Stocks et encours	1 276 843	1 182 731
Créances clients et actifs sur contrat	208 637	222 433
Créances d'impôts	2 932	2 075
Autres actifs courants	53 499	57 516
Actifs financiers courants	101 387	116 429
Trésorerie et équivalents de trésorerie	381 247	377 599
Total actifs courants	2 024 545	1 958 783
Total actif	2 297 376	2 249 685

PASSIF	Notes	30.06.2025	31.12.2024
<i>en milliers d'euros</i>			
Capital		16 678	16 633
Primes liées au capital		97 430	97 475
Réserves		687 226	621 793
Résultat net part du groupe		25 112	82 133
Capitaux propres part du groupe		826 446	818 034
Participations ne donnant pas le contrôle		8 741	8 529
Capitaux propres de l'ensemble		835 187	826 563
Dettes financières et obligations locatives non courantes		381 174	297 057
Avantages du personnel		4 495	4 567
Impôts différés passifs		80 770	85 003
Total passifs non courants		466 439	386 627
Dettes financières et obligations locatives courantes		332 951	393 137
Provisions courantes		44 072	38 374
Fournisseurs et autres créditeurs		351 244	323 027
Dettes d'impôts		16 729	43 383
Autres passifs courants et passifs sur contrat		244 282	230 126
Autres passifs financiers courants		6 472	8 448
Total passifs courants		995 750	1 036 495
Total passif et capitaux propres		2 297 376	2 249 685

Besoin en Fonds de Roulement

En millions d'euros	30.06.2025	31.12.2024	Variation (en m€)	Variation (en %)
Stocks	1 277	1 183	+94	8%
Clients et autres créances	350	371	(21)	-6%
Fournisseurs et autres dettes	619	605	+14	2%
BFR	1 008	949	+59	6%

Au 30 juin 2025, le BFR augmente de 59m€ par rapport au 31 décembre 2024, du fait de la progression du BFR :

- du périmètre **Promotion Immobilière France** en lien avec la progression du volume d'activité qui se traduit notamment par une augmentation du stock
- de Premier España, liée au plus faible nombre de livraisons au premier semestre comparé au semestre précédent
- de Concept Bau, liée à une hausse des créances clients portée par la mise en chantier de certains projets

En termes relatifs, il représente 67% du chiffre d'affaires des douze derniers mois, contre 68% à fin 2024.

Endettement net

En millions d'euros	30.06.2025	31.12.2024	Variation (en m€)
Endettement brut hors dettes de loyers (IFRS 16)	678	657	+21
Trésorerie, équivalents de trésorerie et convention de trésorerie	397	405	(7)
Endettement net hors dettes de loyers (IFRS 16)	281	252	+28
Dettes de loyers (IFRS 16)	36	33	+3
Endettement net	317	286	+31
Capitaux propres consolidés	835	827	+9
Endettement net / capitaux propres consolidés	38%	35%	+0

Au 30 juin 2025, Bassac présente une dette nette consolidée hors les emprunts issus des locations (IFRS 16) de 281m€ contre 252m€ au 31 décembre 2024. Cette augmentation de l'endettement net est principalement liée à l'augmentation du BFR sur la période ainsi qu'au décaissement du dividende au titre de l'exercice 2024 pour 16,6m€.

Tableau consolidé de variation de la trésorerie

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	30.06.2025	30.06.2024
Résultat net de l'ensemble consolidé		25 343	15 646
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie		122	(1 131)
Élimination des amortissements et provisions		16 441	12 440
Élimination des profits / pertes de réévaluation (juste valeur)		254	(934)
Élimination des plus ou moins values de cession		372	(59)
Élimination des impacts des paiements en actions		-	483
Élimination du résultat des mises en équivalence		(485)	(4 526)
= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		42 047	21 920
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes		9 791	12 877
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)		10 503	5 845
= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		62 341	40 642
Dividendes reçus des sociétés MEE		13 425	21 704
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité		(30 273)	(103 421)
Intérêts versés nets		(3 753)	(8 343)
Impôts payés		(40 329)	(5 358)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		1 410	(54 777)
Investissements bruts dans les entités mises en équivalence		-	(2 000)
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise		(0)	-
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		(1 134)	(1 370)
Acquisition d'immeubles de placement		(1 306)	(1 300)
Acquisition d'actifs financiers		(332)	(1 782)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		138	131
Cession et remboursement d'actifs financiers		5 941	3 140
Cession d'immeubles de placement		2 343	
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		5 650	(3 181)
Transactions avec les actionnaires minoritaires		(119)	(35 000)
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère		(16 635)	(24 585)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		(19)	(1 065)
Encaissements/Décaissements provenant de nouveaux emprunts		13 297	75 121
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		(3 476)	14 472
Incidence des variations des cours des devises		1	1
Variation de trésorerie		3 585	(43 485)

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	30.06.2025	30.06.2024
Trésorerie d'ouverture		377 061	407 016
Trésorerie de clôture		380 646	363 531
dont Trésorerie de clôture actif		381 247	364 858
dont Trésorerie de clôture passif		(600)	(1 326)
Trésorerie de clôture		380 646	363 531

* 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.

RESUME ET PERSPECTIVES

Le chiffre d'affaires de Bassac a progressé par rapport au premier semestre 2024 de 21%, du fait notamment de la contribution des signatures effectuées au second semestre 2024.

Au premier semestre 2025, les réservations et les signatures ont diminué du fait principalement du ralentissement des ventes en bloc en France. Dans un contexte commercial toujours aussi exigeant, les rythmes de vente en accession ont été stables, en particulier en France. Les réservations ont légèrement augmenté à l'étranger, portées par une accélération des rythmes de vente en Belgique. Les ventes de garages de Zapf ont recommencé à augmenter au premier semestre 2025.

La marge brute est restée relativement stable. La marge opérationnelle a progressé de près de 2 points du fait notamment de l'augmentation du chiffre d'affaires et d'une meilleure couverture des charges fixes.

Bassac dispose d'un carnet de commandes et d'un portefeuille foncier qui représentent 8 années de chiffre d'affaires au rythme actuel, et qui offrent donc une certaine visibilité sur l'activité future.

CALENDRIER DE COMMUNICATION FINANCIERE

- Une présentation des comptes semestriels sera accessible vendredi 25 juillet 2025 à 9h par conférence téléphonique Teams

Microsoft Teams Need help?<<https://aka.ms/JoinTeamsMeeting?omkt=en-US>>

Join the meeting now <https://teams.microsoft.com/l/meetup->

[join/19%3ameeting.MDNIINJE2YzEtYzkyMy00YzdmLTkxNDEtZjljMjVhOGM2NzIz%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22db7035c5-c725-448a-b1fc-](https://join.19%3ameeting.MDNIINJE2YzEtYzkyMy00YzdmLTkxNDEtZjljMjVhOGM2NzIz%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22db7035c5-c725-448a-b1fc-)

fb12f1edad44%22%2c%22Oid%22%3a%222f1eeffd-bf50-46d5-8d1b-e4f811d86570%22%7d>

Meeting ID: 392 675 265 497 5

Passcode: QV9hj2xo

- **Activité et chiffre d'affaires 2025 : jeudi 5 février 2026 (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 95 000 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

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 Baijot 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 133-139 du Rapport Financier Annuel 2024 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
45, rue Kléber
92300 Levallois-Perret
France

BASSAC

**Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière
semestrielle 2025**

Période du 1^{er} janvier 2025 au 30 juin 2025
BASSAC
113, avenue de Verdun – 92130 Issy-les-Moulineaux



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



Forvis Mazars SA
45, rue Kléber
92300 Levallois-Perret
France

BASSAC

113, avenue de Verdun – 92130 Issy-les-Moulineaux

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2025

Période du 1^{er} janvier 2025 au 30 juin 2025

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^{er} janvier 2025 au 30 juin 2025, 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.



BASSAC

*Rapport des commissaires aux comptes sur l'information
financière semestrielle 2025
1^{er} août 2025*

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 et Levallois-Perret, le 1^{er} août 2025

Les Commissaires aux comptes

KPMG SA

Forvis Mazars SA

François PLAT
Associé

Signé par :

E24AFD837E85414...
Blandine ROLLAND
Associée

BASSAC

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2025
Période du 1^{er} janvier 2025 au 30 juin 2025

BASSAC

30 juin 2025

Comptes consolidés semestriels résumés

Établis selon le référentiel IFRS

Sommaire

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

États financiers consolidés

Compte de résultat global consolidé

1. Compte de résultat

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	30.06.2025	30.06.2024
Chiffre d'affaires	3.1	594 642	492 757
Coûts des ventes	3.1	(472 690)	(384 408)
Marge brute	3.1	121 952	108 349
Charges de personnel	4.1.1	(45 688)	(46 051)
Autres charges et produits opérationnels courants	4.1.2	(14 542)	(15 682)
Impôts et taxes		(1 452)	(1 690)
Dotations aux amortissements des actifs incorporels	5.2	(9 582)	(10 891)
Dotations aux amortissements des autres actifs	5.3 - 5.4	(5 028)	(5 050)
Résultat opérationnel courant		45 660	28 985
Autres charges et produits opérationnels non courants		-	-
Résultat opérationnel		45 660	28 985
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	5.6	485	4 526
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence		46 145	33 511
Résultat financier	4.2	(10 300)	(12 020)
Résultat des activités avant impôts		35 845	21 491
Impôts sur les bénéfices	4.3	(10 503)	(5 845)
Résultat net de l'ensemble consolidé		25 343	15 646
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés		231	(606)
Dont Résultat Net Part du Groupe		25 112	16 252
Résultat net par action (en euros)	4.4.2	1,51	0,98
Résultat net par action après dilution (en euros)	4.4.3	1,50	0,98

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

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2025	30.06.2024
Résultat net de l'ensemble consolidé	25 343	15 646
Éléments du résultat global reclassés ultérieurement en résultat net	34	81
<i>Ecart de conversion</i>	<i>34</i>	<i>81</i>
Éléments du résultat global non reclassés ultérieurement en résultat net	56	(206)
<i>Juste valeur des instruments financiers net d'impôt différé</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Écarts actuariels nets d'impôt</i>	<i>56</i>	<i>(206)</i>
Résultat global	25 433	15 522
<i>dont quote-part du groupe</i>	<i>25 202</i>	<i>16 129</i>
<i>dont quote-part revenant aux intérêts non contrôlés</i>	<i>231</i>	<i>(607)</i>

État de situation financière consolidée

ACTIF	Notes	30.06.2025	31.12.2024
<i>en milliers d'euros</i>			
Goodwill	5.1	81 386	81 386
Immobilisations incorporelles	5.2	20 445	29 935
Droits d'utilisation des actifs loués	5.3	36 026	33 478
Immobilisations corporelles	5.4	30 009	30 991
Immeubles de placement	5.5	70 415	71 935
Titres mis en équivalence	5.6	23 219	30 029
Autres actifs financiers non courants	5.7	6 993	6 984
Impôts différés actifs		4 338	6 164
Total actifs non courants		272 831	290 902
Stocks et encours	5.8	1 276 843	1 182 731
Créances clients et actifs sur contrat	5.9	208 637	222 433
Créances d'impôts		2 932	2 075
Autres actifs courants	5.10	53 499	57 516
Actifs financiers courants	5.7	101 387	116 429
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.11	381 247	377 599
Total actifs courants		2 024 545	1 958 783
Total actif		2 297 376	2 249 685

PASSIF	Notes	30.06.2025	31.12.2024
<i>en milliers d'euros</i>			
Capital	6.1	16 678	16 633
Primes liées au capital		97 430	97 475
Réserves		687 226	621 793
Résultat net part du groupe		25 112	82 133
Capitaux propres part du groupe		826 446	818 034
Participations ne donnant pas le contrôle		8 741	8 529
Capitaux propres de l'ensemble		835 187	826 563
Dettes financières et obligations locatives non courantes	6.4.1	381 174	297 057
Avantages du personnel	6.3	4 495	4 567
Impôts différés passifs		80 770	85 003
Total passifs non courants		466 439	386 627
Dettes financières et obligations locatives courantes	6.4.1	332 951	393 137
Provisions courantes	6.2	44 072	38 374
Fournisseurs et autres créditeurs		351 244	323 027
Dettes d'impôts		16 729	43 383
Autres passifs courants et passifs sur contrat	6.5	244 282	230 126
Autres passifs financiers courants	6.6	6 472	8 448
Total passifs courants		995 750	1 036 495
Total passif et capitaux propres		2 297 376	2 249 685

Tableau de variation des capitaux propres

Au 30 juin 2025

<i>en milliers d'euros</i>	Capital	Primes liées au capital	Actions propres	Réserves	Capitaux propres Groupe	Part revenant aux intérêts non contrôlés	Total
CAPITAUX PROPRES au 01.01.2025	16 633	97 475	-	703 926	818 034	8 529	826 563
Ecart de conversion	-	-	-	34	34	0	34
Ecart actuariels nets d'impôt	-	-	-	56	56	-	56
Juste valeur des instruments financiers net d'impôt	-	-	-	-	-	-	-
Total des variations directement reconnues en autres éléments du résultat global (a)	-	-	-	90	90	0	90
Résultat de l'exercice (b)	-	-	-	25 112	25 112	231	25 343
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)	-	-	-	25 202	25 202	231	25 433
Variation de capital	45	(45)	-	-	-	-	-
Dividendes versés (1)	-	-	-	(16 635)	(16 635)	(19)	(16 654)
Variation de périmètre (2)	-	-	-	(155)	(155)	-	(155)
Païement en actions	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	(1)	-	-	-
Total des mouvements liés aux opérations avec les actionnaires	45	(45)	-	(16 790)	(16 790)	(19)	(16 809)
CAPITAUX PROPRES au 30.06.2025	16 678	97 430	-	712 338	826 446	8 741	835 187

- (1) La part revenant aux intérêts non contrôlés des dividendes versés de (19) k€ correspond à la remontée de quotes-parts de résultats 2024 des SCI en co-promotion.
- (2) La variation de périmètre correspond au rachat des minoritaires de l'entité LNC.

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
CAPITAUX PROPRES au 01.01.2024	16 390	97 718	-	649 232	763 340	6 309	769 649
Ecart de conversion	-	-	-	81	81	-	81
Ecart actuariels nets d'impôt	-	-	-	(206)	(206)	-	(206)
Juste valeur des instruments financiers net d'impôt	-	-	-	-	-	-	-
Total des variations directement reconnues en autres éléments du résultat global (a)	-	-	-	(124)	(124)	-	(124)
Résultat de l'exercice (b)	-	-	-	16 253	16 253	(607)	15 646
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)	-	-	-	16 129	16 129	(607)	15 522
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	-
Païement en actions	-	-	-	483	483	-	483
Autres variations	-	-	-	(11)	(11)	9	(2)
Total des mouvements liés aux opérations avec les actionnaires	243	(243)	-	(27 361)	(27 361)	2 192	(25 169)
CAPITAUX PROPRES au 30.06.2024	16 633	97 475	-	638 000	752 108	7 894	760 002

- (1) La part revenant aux intérêts non contrôlés des dividendes versés de (1 065) k€ correspondait à la remontée de quotes-parts de résultats 2023 des SCI en co-promotion.
- (2) La variation de périmètre correspondait au rachat des minoritaires de Maison Baijot.

Tableau des flux de trésorerie consolidés

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	30.06.2025	30.06.2024
Résultat net de l'ensemble consolidé		25 343	15 646
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie		122	(1 131)
Élimination des amortissements et provisions		16 441	12 440
Élimination des profits / pertes de réévaluation (juste valeur)		254	(934)
Élimination des plus ou moins values de cession	4.1.2	372	(59)
Élimination des impacts des paiements en actions		-	483
Élimination du résultat des mises en équivalence	5.6	(485)	(4 526)
= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		42 047	21 920
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	4.2	9 791	12 877
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)		10 503	5 845
= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		62 341	40 642
Dividendes reçus des sociétés MEE		13 425	21 704
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité (1)		(30 273)	(103 421)
Intérêts versés nets (2)		(3 753)	(8 343)
Impôts payés		(40 329)	(5 358)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		1 410	(54 777)
Investissements bruts dans les entités mises en équivalence (3)		-	(2 000)
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise		(0)	-
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		(1 134)	(1 370)
Acquisition d'immeubles de placement		(1 306)	(1 300)
Acquisition d'actifs financiers		(332)	(1 782)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		138	131
Cession et remboursement d'actifs financiers		5 941	3 140
Cession d'immeubles de placement		2 343	
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		5 650	(3 181)
Transactions avec les actionnaires minoritaires (4)		(119)	(35 000)
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	6.1.2	(16 635)	(24 585)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		(19)	(1 065)
Encaissements/Décaissements provenant de nouveaux emprunts (5)	6.4.2	13 297	75 121
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		(3 476)	14 472
Incidence des variations des cours des devises		1	1
Variation de trésorerie		3 585	(43 485)

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	30.06.2025	30.06.2024
Trésorerie d'ouverture		377 061	407 016
Trésorerie de clôture		380 646	363 531
dont Trésorerie de clôture actif	5.11	381 247	364 858
dont Trésorerie de clôture passif		(600)	(1 326)
Trésorerie de clôture		380 646	363 531

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

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2025	30.06.2024
Incidence de la var. des stocks et en cours nets	(86 284)	(77 404)
Incidence de la var. des clients & autres débiteurs nets	27 055	49 890
Incidence de la var. des fournisseurs & autres créditeurs	28 956	(75 907)
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(30 273)	(103 421)

La variation du BFR est de 30,3 m€ sur le premier semestre 2025.

- (2)** Ce poste inclut les intérêts versés relatifs aux dettes de loyers pour 0,4 m€ au 30 juin 2025 et 0,2 m€ au 30 juin 2024
- (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 correspondaient 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 de (5,0)m€ au 30 juin 2025 et nulle au 30 juin 2024 ;
 - le remboursement de dettes de loyers à hauteur de (3,0) m€ au 30 juin 2025 et à hauteur de (2,9) m€ au 30 juin 2024.

Annexes aux comptes consolidés

Informations générales

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

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

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

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

1 Principes et méthodes comptables

1.1 Référentiel comptable

Les comptes consolidés semestriels résumés du groupe Bassac sont établis conformément aux normes IFRS et aux interprétations et décisions de l'IFRS IC. Ces comptes consolidés résumés ont été préparés conformément aux dispositions de la norme IAS 34 relative à l'information financière intermédiaire et sur la base des normes IFRS et des interprétations publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB) telles qu'adoptées dans l'Union européenne et d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2025.

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 2024 ;
- 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 2024.

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 2025 et disponible sur le site du groupe www.bassac.com

Les comptes consolidés semestriels résumés ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 24 juillet 2025 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 2024. 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 2025

- **Activité :**

Au premier semestre 2025, le chiffre d'affaires consolidé de Bassac s'élève à 595 millions d'euros, en hausse de 20% par rapport à la même période en 2024.

Le chiffre d'affaires dégagé par le périmètre **Promotion immobilière France** est en hausse de 23%. Cette augmentation est principalement liée à la hausse des ventes en volume observée depuis fin 2023.

Le chiffre d'affaires de l'activité **Promotion immobilière Étranger**, est en hausse de 19% du fait notamment d'un calendrier des livraisons plus favorable qu'au premier semestre 2024 en Espagne, où le chiffre d'affaires est reconnu intégralement à la livraison.

Le chiffre d'affaires des **Autres** activités (cf. Glossaire) est en baisse de 13%, du fait de la diminution du chiffre d'affaires de ZAPF, dont les livraisons consécutives aux ventes passées ont continué à diminuer au premier semestre 2025, tandis que le carnet de commandes recommençait à augmenter sur la même période.

- **Environnement macroéconomique et incertitudes actuelles :**

Le Groupe continue d'être affecté par le contexte macroéconomique peu dynamique en France et en Europe. Le pouvoir d'achat immobilier a par ailleurs diminué du fait de la hausse des taux d'intérêt de long terme intervenue à partir de fin 2021.

2.2 Périmètre de consolidation

Au cours du 1^{er} semestre 2025, les principales variations de périmètre ont été les suivantes :

- La création de sept sociétés consolidées par intégration globale ;
- L'acquisition de deux sociétés consolidées par intégration globale.

3 Informations sectorielles

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

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

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

Les secteurs par activité sont les suivants :

- **Promotion immobilière France :** activités de promotion immobilière en France, menées par Les Nouveaux Constructeurs et Marignan ;

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

3.1 Au 30 juin 2025

<i>En milliers d'euros</i>	Promotion Immobilière France	Promotion Immobilière Etranger (1)	Autres (2)	Total
Compte de résultat	30.06.2025			
Total du chiffre d'affaires	479 159	90 560	24 923	594 642
Total du chiffre d'affaires par secteur	479 159	90 560	24 984	594 703
Ventes interactivités éliminées (groupe)	-	-	(61)	(61)
Total du coût des ventes	(393 185)	(65 073)	(14 432)	(472 690)
Marge brute	85 974	25 487	10 491	121 952
% Marge brute / Chiffre d'affaires	17,94%	28,14%	42,09%	20,51%
Résultat opérationnel courant	45 668	3 489	(3 496)	45 660
% résultat opérationnel courant / CA	9,53%	3,85%	(14,03%)	7,68%
Autres charges et produits opérationnels non courants	-	-	-	-
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	4 820	(80)	(4 254)	485
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence	50 488	3 409	(7 751)	46 145
Bilan	30.06.2025			
Actifs sectoriels	1 138 939	821 086	337 349	2 297 376
dont stocks et en-cours	701 867	563 029	11 946	1 276 843
Passifs sectoriels	780 500	569 562	112 123	1 462 189
dont dettes financières	269 628	379 452	65 045	714 125
Flux de trésorerie	30.06.2025			
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(2 863)	(9 995)	(1 773)	(14 631)
Investissements corporels et incorporels	502	170	462	1 134
Cessions d'actifs corporels et incorporels	(20)	-	(2 461)	(2 481)

- (1) 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€.
- (2) Le segment « Autres » regroupe la holding Bassac, la Pologne et les activités hors promotion immobilière.

3.2 Au 30 juin 2024 et au 31 décembre 2024

<i>En milliers d'euros</i>	Promotion immobilière France (1)	Promotion immobilière Etranger (2)	Autres (3)	Total
Compte de résultat	30.06.2024			
Total du chiffre d'affaires	388 129	76 054	28 574	492 757
Total du chiffre d'affaires par secteur	388 129	76 316	28 589	493 034
Ventes interactivités éliminées (groupe)	-	(262)	(15)	(277)
Total du coût des ventes	(316 715)	(50 691)	(17 002)	(384 408)
Marge brute	71 414	25 363	11 572	108 349
% Marge brute / Chiffre d'affaires	18,4%	33,3%	40,5%	22,0%
Résultat opérationnel courant	26 073	5 352	(2 440)	28 985
% résultat opérationnel courant / CA	6,7%	7,0%	(8,5%)	5,88%
Autres charges et produits opérationnels non courants				
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	6 026	(183)	(1 317)	4 526
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence	32 099	5 169	(3 757)	33 511
Etat de situation financière consolidée	31.12.2024			
Actifs sectoriels	1 144 458	785 793	319 433	2 249 685
dont stocks et en-cours	652 145	521 948	8 638	1 182 731
Passifs sectoriels	753 095	531 436	138 591	1 423 122
dont dettes financières	271 862	346 933	71 399	690 194
Flux de trésorerie consolidés	30.06.2024			
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.

Note d'information sur le compte de résultat

4.1 Résultat opérationnel

4.1.1 Charges de personnel

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2025	30.06.2024
Rémunération du personnel	(32 902)	(33 703)
Charges sociales	(12 786)	(12 348)
Total charges de personnel (1)	(45 688)	(46 051)

(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>	30.06.2025	30.06.2024
Locations et charges locatives (1)	(1 883)	(1 777)
Services extérieurs et honoraires externes	(27 604)	(32 539)
Honoraires internes stockés (techniques et commerciaux)	20 166	16 060
Juste valeur des immeubles de placement	(103)	748
Plus ou moins-values sur cessions d'immobilisation	(359)	59
Autres produits et autres charges	(4 759)	1 767
Total autres charges et produits opérationnels courants	(14 542)	(15 682)

(1) Ce poste inclut principalement les loyers non retraités au titre des exemptions pour faible valeur à hauteur de (1,4) m€ au 30 juin 2025 et (1,1) m€ au 30 juin 2024.

4.2 Résultat financier

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2025	30.06.2024
Charges d'intérêts sur emprunts et sur lignes de crédit (1)	(12 722)	(16 597)
Coût de l'endettement brut	(12 722)	(16 597)
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie (2)	2 931	3 720
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	2 931	3 720
Coût de l'endettement net	(9 791)	(12 877)
Autres charges financières	(1 141)	(1 227)
Autres produits financiers	783	1 984
Juste valeur des instruments financiers	(151)	100
Autres produits et charges financiers	(509)	857
Résultat financier	(10 300)	(12 020)

(1) Dont (0,4) m€ de charges d'intérêts relatives aux dettes de loyers ;

(2) Dont les intérêts sur comptes bancaires rémunérés à taux variable pour 2,9 m€ au 30 juin 2025 et 3,3 m€ au 30 juin 2024.

Le coût de l'endettement financier brut s'élève à 12,7 m€ au 1^{er} semestre 2025 contre 16,6 m€ au 1^{er} semestre 2024, soit une diminution de 3,9 m€.

L'encours d'endettement brut moyen est de 631 m€ au premier semestre 2025, contre 641 m€ au premier semestre 2024, en diminution de 2%.

Sur cette base, les intérêts d'emprunts et agios, exprimés en base annuelle, s'élèvent à 4,9% au premier semestre 2025, contre 5,6% au premier semestre 2024 (après prise en compte des intérêts activés selon IAS 23).

En Espagne, un montant de frais financiers a été activé pour 2,6 m€ au 30 juin 2025, contre 1,4 m€ au 30 juin 2024. Au total, le montant des coûts d'emprunts (en charges et activés en stocks) passe de 18,0 m€ à 15,3 m€ entre les deux périodes.

4.3 Impôts

Au 30 juin 2025, la charge d'impôt a été estimée sur la base du taux d'impôt annuel moyen prévisionnel de l'exercice 2025 soit 29,3% (yc CVAE).

4.4 Résultat par action

4.4.1 Instruments dilutifs

Au 30 juin 2025, le nombre de titres pouvant donner accès au capital est le suivant :

	Nombre de titres	Ouvrant droit à nombre de titres
Actions	16 677 749	16 677 749
Actions propres		
Actions gratuites	55 000	55 000
TOTAL	16 732 749	16 732 749

4.4.2 Résultat net par action

	30.06.2025	30.06.2024
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	25 112	16 252
Nombre moyen d'actions sur la période	16 644 275	16 632 649
<i>Impact des actions propres</i>	-	-
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	16 644 275	16 632 649
Résultat net par action (en euros)	1,51	0,98

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

	30.06.2025	30.06.2024
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	25 112	16 252
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	16 644 275	16 632 649
Nombre moyen d'actions en circulation après effets de dilution	16 699 275	16 632 649
Résultat net par action dilué (en euros)	1,50	0,98

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

5.1 Goodwill

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2025			31.12.2024		
	Valeurs brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes	Valeurs brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes
Promotion Etranger	81 386	-	81 386	81 386	-	81 386
Total Goodwill	81 386	-	81 386	81 386	-	81 386

L'intégralité du goodwill de Promotion Etranger est affectée à Maisons Baijot.
Aucun test n'a été réalisé au 30 juin 2025 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.

<i>en milliers d'euros</i>	Concessions, brevets & droits similaires	Relations clientèle	Autres immobilisations incorporelles	TOTAL
31.12.2024	203	29 667	65	29 935
Augmentations - en valeur brute	8	-	12	20
Diminutions	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et provisions	(73)	(9 496)	(14)	(9 583)
Effets de change	-	-	-	-
Virement de poste à poste	73	-	-	73
Variations de périmètre	-	-	-	-
30.06.2025	211	20 171	63	20 445
<i>dont :</i>				
<i>Valeurs brutes</i>	<i>4 980</i>	<i>140 598</i>	<i>1 492</i>	<i>147 070</i>
<i>Amortissements</i>	<i>(4 769)</i>	<i>(120 427)</i>	<i>(1 429)</i>	<i>(126 625)</i>

5.3 Droits d'utilisation des actifs loués

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

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024	Augmentations	Diminutions	Modification de contrat	Variations de périmètre	30.06.2025
Valeurs brutes	60 100	5 549	-	128	-	65 777
Amortissements	(26 622)	(3 129)	-	-	-	(29 751)
Total valeurs nettes	33 478	2 420	-	128	-	36 026

La colonne « Augmentations » correspond notamment aux droits d'utilisation du futur site administratif de l'entité LNC, actuellement en cours de construction et mise à disposition au 3^{ème} trimestre 2025.

5.4 Immobilisations corporelles

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

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

<i>en milliers d'euros</i>	Terrains	Constructions	Autres immobilisations corporelles	TOTAL
31.12.2024	8 893	12 552	9 546	30 991
Augmentations - en valeur brute	-	33	1 081	1 114
Diminutions	(2)	-	(128)	(130)
Dotations aux amortissements et provisions	-	(407)	(1 488)	(1 895)
Effets de change	-	-	-	-
Virement de poste à poste	-	1	(72)	(71)
Variations de périmètre	-	-	-	-
30.06.2025	8 891	12 179	8 939	30 009
<i>dont :</i>				
Valeurs brutes	8 891	22 429	64 656	95 976
Amortissements	-	(10 250)	(55 718)	(65 968)

5.5 Immeubles de placement

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

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024	Augmentations	Diminutions	Variation de Juste Valeur	Virement de poste à poste	30.06.2025
Immeubles de placement	68 716	-	(2 723)	-	169	66 162
Immeubles de placement - en développement	3 219	1 307	-	(103)	(169)	4 253
Total Immeubles de placement	71 935	1 307	(2 723)	(103)	-	70 415

5.6 Titres mis en équivalence

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

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

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024	Distribution	Résultat	Capital souscrit	Autres variations	30.06.2025
Titres mis en équivalence (1)	30 029	(11 100)	485	2	3 803	23 219
(1) Dont :						
Promotion immobilière France	21 489	(10 946)	4 819	2	(533)	14 831
Promotion immobilière Etranger	3 737	-	(80)	-	22	3 679
Autres	4 803	(154)	(4 254)	0	4 314	4 709

La colonne « Autres variations » correspond principalement aux reclassements en provisions des situations nettes négatives des entités mises en équivalence. Cela correspond notamment aux pertes réalisées sur la période par Kwerk.

5.7 Autres actifs financiers courants et non courants

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2025	Part courante	Part non courante	31.12.2024	Part courante	Part non courante
Comptes courants co-promotions et SCI (1)	84 851	84 851	-	88 892	88 892	-
Conventions de trésorerie (2)	16 012	16 012	-	27 049	27 049	-
Prêts	1 708	-	1 708	1 558	-	1 558
Dépôts et cautionnements versés	5 485	389	5 096	5 600	360	5 240
Titres disponibles mis à la vente	189	-	189	186	-	186
Autres immobilisations financières	135	135	-	128	128	-
Total autres actifs financiers	108 380	101 387	6 993	123 413	116 429	6 984
(1) Dont co-entreprises	84 846	84 846	-	88 781	74 216	-

(2) La société Bassac a réalisé des avances de trésorerie à sa holding Premier Investissement pour un montant total de 16,0 m€ au 30 juin 2025 (cf note 7.4.1).

5.8 Stocks et en cours

5.8.1 Analyse des stocks et en cours

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

<i>en milliers d'euros</i>	Réserves foncières	Promotions & maisons individuelles	Valeurs brutes	Pertes de valeur (1)	Valeurs nettes
30.06.2025					
Promotion immobilière France	32 584	680 498	713 082	(11 214)	701 868
Promotion immobilière Etranger	19 808	543 849	563 657	(628)	563 029
Autres	5 015	9 303	14 318	(2 372)	11 946
Total	57 407	1 233 650	1 291 057	(14 214)	1 276 843
31.12.2024					
Promotion immobilière France	31 162	632 160	663 322	(11 177)	652 145
Promotion immobilière Etranger	9 945	512 321	522 266	(318)	521 948
Autres	4 985	6 013	10 998	(2 360)	8 638
Total	46 092	1 150 494	1 196 586	(13 855)	1 182 731

(1) Dont pertes de valeurs sur réserves foncières, à l'étranger, à hauteur de 2,2 m€ au 30 juin 2025.

Sur le premier semestre 2025, 2,6 m€ de frais financiers ont été stockés en Espagne contre 1,4 m€ au premier semestre 2024. En parallèle, la marge brute a été impactée par le déstockage de frais financiers antérieurs (1,6) m€ au 30 juin 2025.

5.8.2 Pertes de valeur sur les stocks

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

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2025	31.12.2024
Solde à l'ouverture	(13 854)	(14 045)
Dotations de l'exercice	(347)	(310)
Reprises de l'exercice	-	532
Virements de poste à poste	-	-
Effets de change	(13)	(32)
Solde à la clôture	(14 214)	(13 855)

Au 30 juin 2025, les dotations et reprises sur les dépréciations de stocks ont été comptabilisées principalement en France (idem au 31 décembre 2024).

5.9 Créances clients et actifs sur contrat

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2025			31.12.2024		
	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes
Créances clients	63 743	(2 101)	61 642	121 079	(2 166)	118 913
Actifs sur contrat	146 995	-	146 995	103 520	-	103 520
Total Créances clients et actifs sur contrat	210 738	(2 101)	208 637	224 599	(2 166)	222 433

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 2025 à 1,1 milliard d'€, stable par rapport au 31 décembre 2024. 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>	30.06.2025	31.12.2024
Solde à l'ouverture	(2 166)	(1 586)
Dotations de l'exercice	(3)	(279)
Reprises de l'exercice	67	314
Variations de périmètre	1	(2)
Variation de change	-	(613)
Solde à la clôture	(2 101)	(2 166)

5.10 Autres actifs courants

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2025			31.12.2024		
	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes
Fournisseurs : avances et acomptes versés	4 868	-	4 868	4 689	-	4 689
Charges constatées d'avance	1 471	-	1 471	3 244	-	3 244
Créances fiscales	40 213	-	40 213	42 104	-	42 104
Autres créances	11 844	(4 897)	6 947	8 276	(797)	7 479
Total autres actifs courants	58 396	(4 897)	53 499	58 313	(797)	57 516

5.11 Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2025	31.12.2024
Investissements court terme	-	-
Equivalents de trésorerie (a)	-	-
Disponibilités (b)	381 247	377 599
Trésorerie et équivalents de trésorerie (a)+(b)	381 247	377 599

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 110,5 m€ au 30 juin 2025, sous forme de disponibilités ; ils s'élevaient à 120,0 m€ au 31 décembre 2024.

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 16 677 749 actions d'une valeur nominale de 1 euro au 30 juin 2025 contre 16 633 199 actions d'une valeur nominale de 1 euro au 31 décembre 2024.

6.1.2 Dividendes

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2025	31.12.2024
Dividendes versés en actions		
Dividendes versés en numéraire	16 635	24 585
Total	16 635	24 585

6.1.3 Gestion du capital

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

6.1.4 Plan d'investissement en actions et assimilés

Plan du 23 juin 2023

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

6.2 Provisions

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024	Dotations	Reprises consom- mées	Reprises excédentaires ou devenues sans objet	Autres mouve- ments	30.06.2025
Provisions pour risques	35 932	4 828	(821)	(1 903)	3 842	41 878
Garanties	5 549	388	(40)	(14)	-	5 883
Litiges clients	5 552	3 879	(373)	(65)	-	8 993
Litiges fournisseurs	68	-	(24)	-	-	44
Pertes dans les entreprises associées	16 036	-	-	-	4 027	20 063
Litiges autres	8 727	561	(384)	(1 824)	(185)	6 895
Provisions pour charges	2 442	75	(156)	(167)	-	2 194
Service clients	1 441	-	-	-	-	1 441
Restructuration	326	68	(149)	(151)	-	94
Autres charges	675	7	(7)	(16)	-	659
Total	38 374	4 903	(977)	(2 070)	3 842	44 072
dont:						
Promotion immobilière France	13 637	4 150	(757)	(1 888)	(499)	14 643
Promotion immobilière Etranger	7 035	523	(46)	-	-	7 512
Autres	17 702	230	(174)	(182)	4 341	21 917

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 2025

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	3,60%	3,10%	3,45%
Table de mortalité	INSEE F 2016 - 2018	Heubeck-Richttafel 2018 G	Heubeck-Richttafel 2018 G
Départs à la retraite	A l'initiative des salariés	RVAGAnpg 2007	RVAGAnpg 2007
Age de départ à la retraite	65 ans	63 ans	63 ans
Taux de projection des salaires	Entre 4,5% et 2% jusqu'à 60 ans et plus	2,50%	2,00%
Taux de charges sociales	45,00%	20,00%	20,00%
Turn over	Entre 11% et 1% jusqu'à 54 ans puis 0%	n.a.	n.a.

Les engagements sur les retraites varient de la manière suivante :

<i>en milliers d'euros</i>	Promotion immobilière France	Promotion immobilière Etranger	Autres	Total
Solde à l'ouverture	2 924	1 210	433	4 567
Coûts des services rendus au cours de l'exercice	108	-	-	108
Coût financier de l'exercice	48	-	-	48
Prestations versées	(145)	-	(9)	(154)
Pertes (gains) actuariels générés au cours de l'exercice au titre de	(74)	-	-	(74)
Solde à la clôture	2 861	1 210	424	4 495

6.3.2 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	RVAG Anpg 2007	RVAG Anpg 2007
Age de départ à la retraite	65 ans	63 ans	63 ans
Taux de projection des salaires	Entre 4,5% et 2% jusqu'à 60 ans et plus	2,50%	-
Taux de charges sociales	45,00%	20,00%	20,00%
Turn over	Entre 11% et 1% jusqu'à 54 ans puis 0%	n.a.	n.a.

Les engagements sur les retraites varient de la manière suivante :

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

6.4 Dettes financières et obligations locatives

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

en milliers d'euros	30.06.2025			31.12.2024		
	Non courant	Courant	Total	Non courant	Courant	Total
Emprunts bancaires (1)	332 200	325 320	657 520	251 408	384 927	636 335
Autres emprunts et dettes assimilées	17 531	2 457	19 988	17 871	2 347	20 218
Dettes de loyers	30 828	5 174	36 002	27 193	5 863	33 056
Instruments financiers	615	-	615	586	-	586
Total Endettement brut	381 174	332 951	714 125	297 057	393 137	690 195

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

	Date d'échéance finale	Montant maximum	Intérêts	Capital restant dû au 30.06.2025	Remboursement
Crédit souscrit par LNC le 17 janvier 2022					
Tranche A	31/07/2026	175 m€	Euribor (flooré à zéro) + 170bps	90 m€	mobilisable sous forme d'avances en mode « revolving »
Crédit souscrit par Marignan le 26 juillet 2022					
Tranche A	26/07/2027	58,5 m€	Euribor (flooré à zéro) + 175bps	29,3 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 »
Crédit souscrit par Zapf le 21 juin 2022					
Tranche B	20/06/2028	10m€	Euribor (flooré à zéro) + 200bps	néant	mobilisable sous forme d'avances en mode « revolving »
Tranche C	20/06/2029	25m€	Euribor (flooré à zéro) + 380bps	20 m€	mobilisable sous forme d'émissions obligataires
Crédit souscrit par Jacques le 21 octobre 2022					
Tranche A	21/10/2026	38,5m€	Euribor (flooré à zéro) + 225bps	19,3 m€	amortissements linéaires sur 4 ans
Tranche B	21/06/2027	16,5m€	Euribor (flooré à zéro) + 225bps	16,5 m€	remboursable in fine
Crédit souscrit par Jacques le 22 janvier 2025					
Tranche A	21/10/2029	49 m€	Euribor (flooré à zéro) + 175bps	49 m€	amortissements linéaires sur 5 ans
Tranche B	21/10/2029	21 m€	Euribor (flooré à zéro) + 185bps	21 m€	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.

6.4.2 Variation de l’endettement brut

Au 30 juin 2025

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024	Flux de trésorerie	Variation de périmètre	Variation des justes valeurs	Modifica- tion de contrat	Autres variations	30.06.2025
Emprunts bancaires	636 335	17 148	3 991	-	-	46	657 520
Autres emprunts et dettes assimilées	20 218	(845)	-	-	-	615	19 988
Dettes de loyers	33 056	(3 004)	-	-	-	5 950	36 002
Instruments financiers	586	-	-	29	-	-	615
Total Endettement brut	690 195	13 299	3 991	29	-	6 611	714 125

Au 31 décembre 2024

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	Flux de trésorerie	Variation de périmètre	Variation des justes valeurs	Modifica- tion de contrat	Autres variations	31.12.2024
Emprunts bancaires	599 626	32 403	5 798	-	-	(1 492)	636 335
Autres emprunts et dettes assimilées	18 408	(4 017)	(93)	-	-	5 920	20 218
Dettes sur acquisition de titres	115 828	(115 828)	-	-	-	-	-
Dettes de loyers	31 007	(5 787)	-	-	7 836	-	33 056
Instruments financiers	490	-	-	96	-	-	586
Total Endettement brut	765 359	(93 229)	5 705	96	7 836	4 428	690 195

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

Au 30 juin 2025

<i>en milliers d'euros</i>	Non courant	> 1an et ≤ 3ans	> 3ans et ≤ 5ans	> 5 ans
Emprunts bancaires	332 200	215 797	76 816	39 587
Autres emprunts et dettes assimilées	17 531	6 758	9 699	1 074
Dettes de loyers	30 828	7 951	7 346	15 531
Instruments financiers	615	615	-	-
Total Endettement brut	381 174	231 121	93 861	56 192

Au 31 décembre 2024

<i>en milliers d'euros</i>	Non courant	> 1an et ≤ 3ans	> 3ans et ≤ 5ans	> 5 ans
Emprunts bancaires	251 408	95 580	111 983	43 845
Autres emprunts et dettes assimilées	17 871	7 148	9 702	1 021
Dettes de loyers	27 193	8 012	7 555	11 626
Instruments financiers	586	-	586	-
Total Endettement brut	297 057	110 740	129 826	56 492

6.4.4 Utilisation des lignes de crédit bancaires

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2025	31.12.2024	Échéance crédits
Crédits corporate	413 250	390 000	(1)
Crédits sur opérations de promotion	670 384	673 000	(2)
Total lignes de crédit autorisées	1 083 634	1 063 000	
Montant utilisé - emprunts bancaires	657 520	636 335	

(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 2025.

(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>	30.06.2025	31.12.2024
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	36	-
Dettes sociales	17 852	26 645
Dettes fiscales	37 799	59 922
Passifs sur contrat (1)	166 082	121 336
Autres dettes d'exploitation	22 513	22 223
Total autres passifs courants et passifs sur contrat	244 282	230 126

(1) inclut notamment les acomptes reçus des clients de la promotion immobilière en Espagne (85,4m€ au 30 juin 2025 et 72,0m€ au 31 décembre 2024) et de l'activité de construction de garages de ZAPF en Allemagne (12,6m€ au 30 juin 2025 et 5,4m€ au 31 décembre 2024).

6.6 Autres passifs financiers courants

Ils concernent des comptes courants créditeurs (sociétés de programme) pour un montant de 6,5 m€ au 30 juin 2025 contre 8,4 m€ au 31 décembre 2024.

6.7 Ventilation des actifs et passifs financiers par catégorie

Au 30 juin 2025

En milliers d'euros	Catégorie d'instruments				Hiérarchie des Justes Valeurs (1)			
	Prêts et créances	Juste valeur par résultat	Passifs au coût amorti	Valeur au bilan	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Juste valeur
Actifs								
Actifs non courants								
Actifs financiers non courants	6 993	-	-	6 993	-	6 993	-	6 993
Actifs courants								
Actifs financiers courants	101 387	-	-	101 387	-	101 387	-	101 387
Trésorerie et équivalents	381 247	-	-	381 247	381 247	-	-	381 247
Passifs								
Passifs non courants								
Dettes financières et obligations locatives non courantes	-	-	380 559	380 559	-	380 559	-	380 559
Instruments financiers	-	615	-	615	-	615	-	615
Passifs courants								
Dettes financières et obligations locatives courantes	-	-	332 951	332 951	600	332 351	-	332 951
Autres passifs financiers courants	-	-	6 472	6 472	-	6 472	-	6 472

- (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 2024

En milliers d'euros	Catégorie d'instruments				Hiérarchie des Justes Valeurs (1)			
	Prêts et créances	Juste valeur par résultat	Passifs au coût amorti	Valeur au bilan	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Juste valeur
Actifs								
Actifs non courants								
Actifs financiers non courants	6 984	-	-	6 984	-	6 984	-	6 984
Actifs courants								
Actifs financiers courants	116 429	-	-	116 429	-	116 429	-	116 429
Trésorerie et équivalents	377 599	-	-	377 599	377 599	-	-	377 599
Passifs								
Passifs non courants								
Dettes financières et obligations locatives non courantes	-	-	296 471	296 471	-	296 471	-	296 471
Instruments financiers	-	586	-	586	-	586	-	586
Passifs courants								
Dettes financières et obligations locatives courantes	-	-	393 137	393 137	537	392 600	-	393 137
Autres passifs financiers courants	-	-	8 448	8 448	-	8 448	-	8 448

- (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 2025, le Groupe dispose d'une trésorerie et équivalents de trésorerie s'élevant à 381,2 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 2025, l'encours d'emprunt s'établit à 714,1 m€ et se répartit dans les différents pays où le Groupe est présent. L'endettement non courant de 381,2 m€ se situe principalement dans la fourchette de maturité 1 an - 3 ans.

Bassac confère des garanties aux partenaires financiers de ses filiales étrangères. Au 30 juin 2025, ce type de garantie a été accordé aux partenaires financiers de Premier España à hauteur de 1,1 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 2025, 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	30.06.2025	31.12.2024
Emprunt supérieur à cinq ans		56,2	56,5
Emprunt de un à cinq ans		325,0	240,6
Emprunt à moins d'un an		333,0	393,1
Total dettes financières (a)	6.4.3	714,1	690,2
Conventions de trésorerie	7.5	(16,0)	(27,0)
Trésorerie de clôture actif	5.11	(381,2)	(377,6)
Total actifs financiers liquides (b)		(397,3)	(404,6)
Endettement net (a + b)		316,9	285,5

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

Au 30 juin 2025, le Groupe se trouve en situation d'endettement net de 316,9m€. De ce fait, sur la base de la dette nette à taux variable du Groupe au 30 juin 2025, une hausse de 1% des taux d'intérêt sur une année pleine aurait un impact sur le résultat annuel de l'ordre de 3,2 millions d'euros.

Au 30 juin 2025, 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	EUR3M
SWAP	15/10/2025	783	EUR3M
CAP	21/01/2026	19 250	EUR3M
CAP	21/01/2026	8 250	EUR3M
CAP	26/01/2028	11 100	EUR3M
CAP	26/01/2028	22 000	EUR3M
CAP	21/10/2029	21 000	EUR3M
CAP	21/10/2029	49 000	EUR3M

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 2025, le Groupe détenait 61,6 m€ de créances clients, essentiellement liées à son activité principale de promotion immobilière (voir note 5.9). Compte tenu des modalités de vente de biens immobiliers, qui sont essentiellement réalisées par le truchement d'actes notariés, le Groupe estime le risque de défaut de paiement de la part de ses clients limité. En cas de non-paiement complet du prix d'un bien immobilier, le Groupe a la possibilité de faire constater la nullité de la vente et de recouvrer la propriété de l'actif vendu.

7.1.5 Risque sur actions

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

7.2 Effectif

	30.06.2025	30.06.2024
Promotion immobilière France	536	515
Promotion immobilière Etranger	180	183
Autres	346	416
Total	1 062	1 114

7.3 Engagements hors bilan

7.3.1 Engagements reçus

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2025	31.12.2024
Avals et garanties reçus	27 004	27 023
Total engagements reçus	27 004	27 023

7.3.2 Engagements donnés

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2025	31.12.2024
Avals et garanties donnés dans le cadre du financement ou du déroulement des opérations réalisées par les filiales de construction-vente (1)	14 941	22 601
Autres avals et garanties donnés (2)	70 115	66 429
Indemnités d'immobilisation (3)	34 002	20 341
Loyers non échus (4)	2 622	2 615
Engagements illimités en qualité d'associé de SNC (5)	6 752	7 798
Total engagements donnés	128 432	119 784

(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>	30.06.2025	31.12.2024
Promesses de vente synallagmatiques	78 849	92 518
Total engagements réciproques	78 849	92 518

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

7.3.4 Autres informations

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

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

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

7.4 Parties liées

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

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2025	30.06.2024
Avantages à court terme	230	572
Avantages à court terme (Rémunération différée)	-	-
Avantages postérieurs à l'emploi	-	-
Avantages à long terme	-	-
Paiements en actions	-	-

7.4.1 Parties liées avec Premier Investissement (société mère)

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2025	31.12.2024
Convention de trésorerie (1)	(16 012)	(27 049)
Montant des transactions nettes (2)	12 364	19 236
Total	(3 648)	(7 813)

(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 82,3% au 30 juin 2025. 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	30.06.2025	31.12.2024
Créances associées	5.7	84 851	88 892
Dettes associées		(6 472)	(8 448)
Total		78 379	80 444

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.