

B A S S A C

—

Rapport Financier Semestriel

(période du 01.01.2026 au 30.06.2026)

BASSAC

—

ATTESTATION DU RESPONSABLE

Période : situation semestrielle au 30 juin 2026

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.

Issy-Les-Moulineaux, le 1^{er} août 2026



Moïse Mitterrand
Président du conseil d'administration

RAPPORT D'ACTIVITÉ

AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 23 JUILLET 2026

Ce rapport se réfère aux comptes consolidés semestriels résumés de la société Bassac, arrêtés au 30 juin 2026. Il rend compte de l'activité et des performances de ses filiales au cours des six premiers mois de l'année 2026.

Bassac - Résultats au 30 juin 2026

<i>En millions d'euros</i>	S1 2026	S1 2025	<i>Variation 2026/2025</i>
Chiffre d'affaires (HT)	857	595	+44%
Réservations (TTC)	792	869	(9)%

<i>En millions d'euros</i>	30.06.2026	31.12.2025	<i>Variation 2026/2025</i>
Carnet de commandes (HT)	2 258	2 188	+3%
Portefeuille foncier (HT)	10 661	10 610	+0%

Principaux indicateurs financiers - en millions d'euros	S1 2026	S1 2025
Chiffre d'affaires (HT)	857	595
Marge brute	252	122
<i>Taux de Marge brute</i>	<i>29%</i>	<i>21%</i>
Résultat opérationnel courant	72	46
<i>Taux de marge opérationnelle courante</i>	<i>8%</i>	<i>8%</i>
Résultat net - part du groupe	37	25

<i>En millions d'euros</i>	30.06.2026	31.12.2025
Capitaux propres consolidés	927	903
Endettement financier net (hors IFRS 16)	600	310

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 du semestre, 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.

Pour l'activité **Feu Vert**, le chiffre d'affaires est reconnu à la facturation du bien ou de la prestation.

Au premier semestre 2026, le chiffre d'affaires consolidé de Bassac s'élève à 857 m€, en progression de 44% par rapport à la même période en 2025 (595 m€).

La contribution de Feu Vert pour 4 mois s'élève à 197 m€, la société ayant été acquise fin février, et intégrée depuis cette date. A périmètre constant, le chiffre d'affaires de Bassac ressortirait à 660 m€, en progression de 11%.

En millions d'euros (HT)	S1 2026	S1 2025	Variation 2026/2025
Promotion immobilière France	497	479	+4%
Promotion immobilière Etranger	133	91	+47%
Feu Vert	197		
Autres	30	25	+19%
Total	857	595	+44%

Le chiffre d'affaires dégagé par le périmètre **Promotion immobilière France** (cf. Glossaire) a augmenté de 4% sur la période, du fait notamment de l'augmentation du nombre de signatures d'actes notariés durant la période.

Le chiffre d'affaires de l'activité **Promotion immobilière Étranger**, (cf. Glossaire) est en hausse de 47% grâce à la progression de 32% des ventes de Concept-Bau, d'un calendrier des livraisons plus favorable au premier semestre 2026 qu'en 2025 en Espagne, où le chiffre d'affaires est reconnu intégralement à la livraison, et enfin d'une augmentation des ventes de Maisons Baijot en Belgique.

Le chiffre d'affaires de **Feu Vert** depuis son intégration fin février s'établit à 197m€, au niveau constaté par l'entité sur la même période en 2025.

Le chiffre d'affaires des **Autres** activités (cf. Glossaire) est en hausse de 19%, provenant de l'activité de ZAPF, dont les livraisons augmentent, à la suite de la reprise enregistrée depuis l'année passée sur le carnet de commandes.

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 co-promotion.

Le montant total des réservations s'élève à 792 millions d'euros TTC au premier semestre 2026, en baisse de 9% par rapport au premier semestre 2025, du fait d'une baisse des réservations en France.

Au cours du premier semestre 2026, les réservations ont porté sur 2 890 lots, contre 2 949 sur la même période en 2025, soit -2% en volume.

MONTANT DES RESERVATIONS

En millions d'euros (TTC)	S1 2026	S1 2025	Variation
Promotion immobilière France	583	655	(11)%
Promotion immobilière Etranger	210	214	(2)%
Total	792	869	(9)%

En **France**, les réservations s'inscrivent à 583 millions d'euros TTC, représentant 2 382 logements. Cette baisse de 11% s'explique par une baisse du nombre de ventes, par des prix plus faibles en raison d'efforts commerciaux et par une répartition géographique des ventes plus concentrée dans des zones où les prix sont moins élevés.

En **Espagne**, chez Premier Espana, les réservations s'élèvent à 86 millions d'euros, soit 196 unités vendues, contre 108 millions d'euros et 203 unités au premier semestre 2025, en raison d'une offre à la vente plus faible.

En **Allemagne**, chez **Concept Bau**, les réservations s'élèvent à 52 millions d'euros pour 100 unités réservées, contre 35 millions d'euros et 71 unités au premier semestre 2025, traduisant la hausse de l'offre à la vente générée par les lancements commerciaux réalisés depuis 2024.

En **Belgique**, chez **Maisons Baijot**, les réservations s'élèvent à 72 millions d'euros pour 212 unités réservées, soit +2% par rapport au premier semestre 2025.

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 2026, le carnet de commandes s'élève à 2 258 millions d'euros, en hausse de 3% par rapport au 31 décembre 2025.

Sur la base du chiffre d'affaires de promotion immobilière des douze derniers mois, le carnet de commandes représente environ 1 an et demi d'activité, indicateur stable par rapport à son niveau de fin 2025.

CARNET DE COMMANDES

En millions d'euros (HT)	30.06.2026	31.12.2025	Variation
Promotion immobilière France	1721	1713	+1%
Promotion immobilière Etranger	485	439	+11%
Autres	51	37	+40%
Total	2 258	2 188	+3%

En **France**, le carnet de commandes est en hausse de 1% à 1 721 millions d'euros.

A l'**Étranger** le carnet de commandes augmente de 11%, grâce à la hausse :

- du carnet de commandes de **Concept Bau** de 14%, du fait des nombreux lancements commerciaux intervenus depuis début 2024 ;
- de 23% du carnet de commandes de **Maisons Baijot**, du fait de la dynamique commerciale récente ;
- de 9% du carnet de commandes de **Premier España**, progression liée à un décalage de calendrier entre la commercialisation des biens et la livraison des opérations, qui intervient en majorité au second semestre.

Le carnet de commandes de **Zapf** s'établit à 51 millions d'euros, en progression de 40%, représentant 6 745 garages à livrer contre 4 954 au 31 décembre 2025, du fait du redémarrage de l'activité après plusieurs années consécutives de baisse. Ce chiffre s'élevait à 5 960 lots au 30 juin 2025.

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 2026, le portefeuille foncier de Bassac s'établit à 10 661 millions d'euros, stable par rapport à fin 2025.

Sur la base du chiffre d'affaires de promotion immobilière des douze derniers mois, le portefeuille foncier représente environ 7,2 années d'activité, contre 7,5 années à fin 2025.

PORTEFEUILLE FONCIER MAITRISE

<i>En millions d'euros (HT)</i>	30.06.2026	31.12.2025	<i>Variation</i>
Promotion immobilière France	8 620	8 730	<i>(1)%</i>
Promotion immobilière Etranger	2 041	1 880	<i>+9%</i>
Total	10 661	10 610	<i>+0%</i>

En **France**, le portefeuille foncier diminue de 1%.

À l'**Étranger**, le portefeuille foncier augmente dans chaque pays, de 9% au total.

Compte de résultat consolidé

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2026	30.06.2025
Chiffre d'affaires	857 031	594 642
Coûts des ventes	(604 994)	(472 690)
Marge brute	252 037	121 952
Charges de personnel	(110 724)	(45 688)
Autres charges et produits opérationnels courants	(37 914)	(14 542)
Impôts et taxes	(3 622)	(1 452)
Dotations aux amortissements des actifs incorporels	(8 986)	(9 582)
Dotations aux amortissements des autres actifs	(18 316)	(5 028)
Résultat opérationnel courant	72 475	45 660
Autres charges et produits opérationnels non courants	(305)	-
Résultat opérationnel	72 170	45 660
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	3 515	485
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence	75 685	46 145
Résultat financier	(20 594)	(10 300)
Résultat des activités avant impôts	55 091	35 845
Impôts sur les bénéfices	(15 426)	(10 503)
Résultat net de l'ensemble consolidé	39 665	25 342
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés	2 398	231
Dont Résultat Net Part du Groupe	37 267	25 111
Résultat net par action (en euros)	2,32	1,51
Résultat net par action après dilution (en euros)	2,32	1,51

Marge brute

Entre les deux périodes considérées, la marge brute augmente de 130m€ du fait de l'intégration de la marge commerciale de Feu Vert. À périmètre constant, l'augmentation s'élève à 18m€, provenant principalement de la Promotion immobilière Etranger.

<i>En millions d'euros (HT)</i>	S1 2026	S1 2025	<i>Variation 2026/2025 (en m€)</i>
Promotion immobilière France	86	86	+0
Promotion immobilière Etranger	40	25	+15
Feu Vert	112		+112
Autres	13	10	+3
Total	252	122	+130

Résultat opérationnel courant

Le résultat opérationnel courant s'inscrit à 72m€ au premier semestre 2026, contre 46m€ sur la même période en 2025. Hors Feu Vert, le résultat opérationnel courant augmenterait de 16m€.

Le taux de marge opérationnelle courante augmente de près de 1pt du fait d'une augmentation de la marge opérationnelle de la **Promotion immobilière Etranger** de 11pts.

<i>En millions d'euros (HT)</i>	S1 2026	S1 2025	<i>Variation 2026/2025 (en m€)</i>
Promotion immobilière France	44	46	(2)
Promotion immobilière Etranger	20	3	+16
Feu Vert	10		+10
Autres	-2	-3	+2
Total	72	46	+27

S'agissant du segment **Promotion immobilière France**, le résultat opérationnel courant se dégrade de 2m€, du fait notamment des efforts commerciaux consentis et d'une hausse des charges de personnel succédant à l'augmentation du volume d'activité des sociétés ces dernières années.

Le résultat opérationnel courant du 1^e semestre 2026 de la **Promotion immobilière Etranger** est en hausse de 16m€. Il est en augmentation dans toutes les sociétés de ce segment. Pour Maisons Baijot en particulier, cette hausse s'explique par le moindre impact sur le résultat opérationnel courant de la comptabilité d'acquisition, à hauteur de -8m€, contre -16m€ au 1^e semestre 2025.

L'intégration de **Feu Vert** contribue pour 10m€ au résultat opérationnel courant. Le niveau de marge opérationnel courant de Feu Vert (5%) est comparable au niveau constaté par l'entité sur la même période en 2025.

Quotes-parts dans les résultats des entreprises associées

Les quotes-parts de résultats des entreprises associées représentent 3,5m€ au premier semestre 2026, contre 0,5m€ au 1^e semestre 2025.

Au premier semestre 2026, ce montant se décompose pour l'essentiel en quote-part dans les résultats des sociétés porteuses de projets réalisés en co-promotion en France (3,2m€, contre 4,8m€ au 1^e semestre 2025).

La contribution de Kwerk au résultat est proche de 0, contre une contribution négative de 4,4m€ en 2025, grâce à des taux d'occupation en hausse.

Résultat financier

Le résultat financier s'inscrit à -21m€ au premier semestre 2026, contre -10m€ sur la même période en 2025. La dégradation est liée pour -7m€ à l'intégration sur la période du résultat financier de Feu Vert, principalement constitué de charges financières liées à l'emprunt bancaire contracté par la société.

Résultat net

La charge d'impôt sur les bénéfices est estimée à près de 28% du résultat des activités avant impôts, contre 29% au 1^e semestre 2025. Elle s'élève à 15m€ pour le 1^e semestre 2026, contre 11m€ un an plus tôt.

Enfin, le résultat net part du groupe s'inscrit à 37m€ au 1^e semestre 2026, contre 25m€ au 1^e semestre 2025. Le taux de marge nette est stable à 4%.

Bilan consolidé

ACTIF	30.06.2026	31.12.2025
<i>en milliers d'euros</i>		
Goodwill	184 273	81 386
Immobilisations incorporelles	133 608	11 929
Droits d'utilisation des actifs loués	208 835	33 638
Immobilisations corporelles	108 778	31 824
Immeubles de placement	73 541	71 906
Titres mis en équivalence	46 451	46 627
Autres actifs financiers non courants	18 699	5 233
Impôts différés actifs	2 547	5 893
Total actifs non courants	776 732	288 436
Stocks et encours	1 404 657	1 322 929
Créances clients et actifs sur contrat	268 431	240 849
Créances d'impôts	14 162	3 034
Autres actifs courants	100 888	49 952
Actifs financiers courants	107 631	110 110
Trésorerie et équivalents de trésorerie	268 154	379 069
Total actifs courants	2 163 923	2 105 943
Total actif	2 940 655	2 394 379

PASSIF	30.06.2026	31.12.2025
<i>en milliers d'euros</i>		
Capital	16 051	16 051
Primes liées au capital	61 357	61 357
Réserves	775 003	697 526
Résultat net part du groupe	37 267	93 327
Capitaux propres part du groupe	889 678	868 261
Participations ne donnant pas le contrôle	37 274	34 895
Capitaux propres de l'ensemble	926 952	903 156
Dettes financières et obligations locatives non courantes	779 394	399 878
Avantages du personnel	14 667	4 336
Impôts différés passifs	111 798	77 188
Autres passifs financiers non courants	213	-
Total passifs non courants	906 072	481 402
Dettes financières et obligations locatives courantes	320 522	348 123
Provisions courantes	37 440	37 400
Fournisseurs et autres créditeurs	437 087	380 097
Dettes d'impôts	11 048	21 141
Autres passifs courants et passifs sur contrat	297 018	215 167
Autres passifs financiers courants	4 516	7 893
Total passifs courants	1 107 631	1 009 821
Total passif et capitaux propres	2 940 655	2 394 379

Besoin en Fonds de Roulement

En millions d'euros	30.06.2026	31.12.2025	Variation (en m€)	Variation (en %)
Stocks	1 405	1 323	+82	6%
Clients et autres créances	470	378	+92	24%
Fournisseurs et autres dettes	750	623	+127	20%
BFR	1 125	1 078	+47	4%

Au 30 juin 2026, le BFR augmente de 47 m€ par rapport au 31 décembre 2025, du fait :

- de la progression du besoin en fonds de roulement du périmètre **Promotion Immobilière France** pour 52 m€, liée pour partie à l'augmentation des acquisitions foncières sur la période ;
- de la progression du besoin en fonds de roulement du périmètre **Promotion Immobilière Etrangère** pour 22 m€, due notamment au nombre de livraison plus important au 2nd semestre en Espagne et de l'effet de la comptabilisation des opérations à la livraison dans ce pays, ainsi qu'à une hausse des créances clients portée par la mise en chantier de certains projets de Concept Bau en Allemagne.

L'intégration de **Feu Vert** au cours de la période diminue le besoin en fonds de roulement de Bassac à hauteur de 28 m€.

Endettement net

En millions d'euros	30.06.2026	31.12.2025	Variation (en m€)
Endettement brut hors dettes de loyers (IFRS 16)	889	713	+176
Trésorerie, équivalents de trésorerie et convention de trésorerie	289	404	(114)
Endettement net hors dettes de loyers (IFRS 16)	600	310	+290
Capitaux propres consolidés	927	903	+24
Endettement net / capitaux propres consolidés	65%	34%	

Au 30 juin 2026, Bassac présente une dette nette consolidée hors les emprunts issus des locations (IFRS 16) de 600 m€ contre 310 m€ au 31 décembre 2025. Cette hausse s'explique principalement par l'acquisition de Feu Vert sur la période.

Les emprunts issus des locations (IFRS 16) s'élèvent à 211 m€ au 30 juin 2026, dont 178 m€ au titre de Feu Vert.

Tableau consolidé de variation de la trésorerie

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2026	30.06.2025
Résultat net de l'ensemble consolidé	39 665	25 343
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	263	122
Élimination des amortissements et provisions	24 726	16 441
Élimination des profits / pertes de réévaluation (juste valeur)	(33)	254
Élimination des plus ou moins values de cession	69	372
Élimination des impacts des paiements en actions	-	-
Élimination du résultat des mises en équivalence	(3 515)	(485)
= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	61 176	42 047
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	19 963	9 791
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	15 426	10 503
= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	96 565	62 341
Dividendes reçus des sociétés MEE	7 722	13 425
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(51 558)	(30 273)
Intérêts versés nets	(14 469)	(3 753)
Impôts payés	(36 760)	(40 329)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	1 500	1 410
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise	(45 691)	(0)
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	(6 397)	(1 134)
Acquisition d'immeubles de placement	(1 525)	(1 306)
Acquisition d'actifs financiers	(34 813)	(332)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	138
Cession et remboursement d'actifs financiers	383	5 941
Cession d'immeubles de placement	-	2 343
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	(88 043)	5 650
Transactions avec les actionnaires minoritaires	-	(119)
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	(16 050)	(16 635)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées	32	(19)
Encaissements/Décaissements provenant de nouveaux emprunts	(8 686)	13 297
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(24 704)	(3 476)
Incidence des variations des cours des devises	3	1
Variation de trésorerie	(111 244)	3 585

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2026	30.06.2025
Trésorerie d'ouverture	378 706	377 061
Trésorerie de clôture	267 462	380 646
dont Trésorerie de clôture actif	268 154	381 247
dont Trésorerie de clôture passif	(692)	(600)
Trésorerie de clôture	267 462	380 646

* 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

Au 1^{er} semestre 2026, le chiffre d'affaires de Bassac a progressé de 44% par rapport au 1^{er} semestre 2025, du fait principalement de l'intégration de Feu Vert durant la période. À périmètre constant, le chiffre d'affaires aurait augmenté de 11%, en raison notamment d'une progression de l'activité à l'étranger et d'une hausse de 48% des signatures sur la période.

Dans un environnement commercial toujours difficile, les réservations ont diminué de 9% au 1^{er} semestre 2026 du fait notamment, de prix moins élevés, de rythmes de vente moins dynamiques et d'un moindre nombre deancements commerciaux qu'au 1^{er} semestre 2025 chez Les Nouveaux Constructeurs et de ventes plus concentrées dans des zones à prix moins élevés. A l'étranger, les réservations ont légèrement augmenté du fait d'une offre à la vente plus étoffée en Allemagne. Les ventes de garages en Allemagne ont augmenté sur la période et le chiffre d'affaires de Feu Vert est stable par rapport à la même période de l'année dernière.

La marge brute et la marge opérationnelle, qui augmentent d'un point, sont globalement stables. Outre la fin de l'impact de la comptabilité d'acquisition de Maisons Baijot, cette hausse s'explique par une contribution renforcée au chiffre d'affaires des sociétés de promotion immobilière opérant à l'étranger. Le niveau de marge opérationnelle constaté chez Feu Vert est similaire à celui du 1^{er} semestre l'an dernier.

Bassac dispose d'un carnet de commandes et d'un portefeuille foncier dont le cumul représente 8,5 années de chiffre d'affaires (Feu Vert exclu), offrant une certaine visibilité sur l'activité des prochaines années.

CALENDRIER DE COMMUNICATION FINANCIERE

- Une présentation des comptes semestriels sera accessible vendredi 24 juillet 2026 à 9h par conférence téléphonique Teams

Rejoindre : <https://teams.microsoft.com/meet/313668324683747?p=gSkkeJy2TwpaP1hujE>

Numéro de réunion : 313 668 324 683 747

Code secret : qz7pN2uQ

- Activité et chiffre d'affaires 2026 : jeudi 4 février 2027 (après clôture d'Euronext Paris)

BASSAC

Société familiale fondée en 1972, Bassac est une holding industrielle de participations, œuvrant notamment dans le secteur de la promotion de logements neufs et de bureaux en France, en Espagne et en Allemagne, ainsi que dans la maintenance automobile en France et en Espagne.

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

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 138-144 du Rapport Financier Annuel 2025 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 2026

Période du 1^{er} janvier 2026 au 30 juin 2026

BASSAC

113, avenue de Verdun 92130 Issy-les-Moulineaux

KPMG SA, société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 143008010101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais ("private company limited by guarantee").

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre

Forvis Mazars SA
Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à directoire et conseil de surveillance
Siège social : 45, rue Kléber - 92300 Levallois-Perret
Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153



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 2026

Période du 1^{er} janvier 2026 au 30 juin 2026

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 2026 au 30 juin 2026, 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.

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 31 juillet 2026
KPMG SA

Stéphanie MILLET
Associée

Levallois-Perret, le 31 juillet 2026
Forvis Mazars SA

Signé par :

E24AFD837E85414...

Blandine ROLLAND
Associée

BASSAC

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2026
Période du 1^{er} janvier 2026 au 30 juin 2026

BASSAC

30 juin 2026

Comptes consolidés semestriels résumés

Établis selon le référentiel IFRS

Sommaire

États financiers consolidés	3
Compte de résultat global consolidé	4
État de situation financière consolidée	6
Tableau de variation des capitaux propres	7
Tableau des flux de trésorerie consolidés	8
Annexes aux comptes consolidés	10
Informations générales	11
1 Principes et méthodes comptables	11
2 Évènements significatifs et variations de périmètre	14
3 Informations sectorielles	18
4 Note d'information sur le compte de résultat	21
5 Note d'information sur l'état de situation financière - actif	24
6 Note d'information sur l'état de situation financière - passif	29
7 Informations complémentaires	36

États financiers consolidés

Compte de résultat global consolidé

1. Compte de résultat

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	30.06.2026	30.06.2025
Chiffre d'affaires	3.1	857 031	594 642
Coûts des ventes	3.1	(604 994)	(472 690)
Marge brute	3.1	252 037	121 952
Charges de personnel	4.1.1	(110 724)	(45 688)
Autres charges et produits opérationnels courants	4.1.2	(37 914)	(14 542)
Impôts et taxes		(3 622)	(1 452)
Dotations aux amortissements des actifs incorporels	5.2	(8 986)	(9 582)
Dotations aux amortissements des autres actifs	5.3 - 5.4	(18 316)	(5 028)
Résultat opérationnel courant		72 475	45 660
Autres charges et produits opérationnels non courants		(305)	-
Résultat opérationnel		72 170	45 660
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	5.6	3 515	485
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence		75 685	46 145
Résultat financier	4.2	(20 594)	(10 300)
Résultat des activités avant impôts		55 091	35 845
Impôts sur les bénéfices	4.3	(15 426)	(10 503)
Résultat net de l'ensemble consolidé		39 665	25 342
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés		2 398	231
Dont Résultat Net Part du Groupe		37 267	25 111
Résultat net par action (en euros)	4.4.2	2,32	1,51
Résultat net par action après dilution (en euros)	4.4.3	2,32	1,51

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

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2026	30.06.2025
Résultat net de l'ensemble consolidé	39 665	25 343
Éléments du résultat global reclassés ultérieurement en résultat net	24	34
<i>Ecart de conversion</i>	<i>24</i>	<i>34</i>
Éléments du résultat global non reclassés ultérieurement en résultat net	233	56
<i>Juste valeur des instruments financiers net d'impôt différé</i>	<i>231</i>	<i>-</i>
<i>Ecart actuariels nets d'impôt</i>	<i>2</i>	<i>56</i>
Résultat global	39 921	25 433
<i>dont quote-part du groupe</i>	<i>37 523</i>	<i>25 202</i>
<i>dont quote-part revenant aux intérêts non contrôlés</i>	<i>2 398</i>	<i>231</i>

État de situation financière consolidée

ACTIF	Notes	30.06.2026	31.12.2025
<i>en milliers d'euros</i>			
Goodwill	5.1	184 273	81 386
Immobilisations incorporelles	5.2	133 608	11 929
Droits d'utilisation des actifs loués	5.3	208 835	33 638
Immobilisations corporelles	5.4	108 778	31 824
Immeubles de placement	5.5	73 541	71 906
Titres mis en équivalence	5.6	46 451	46 627
Autres actifs financiers non courants	5.7	18 699	5 233
Impôts différés actifs		2 547	5 893
Total actifs non courants		776 732	288 436
Stocks et encours	5.8	1 404 657	1 322 929
Créances clients et actifs sur contrat	5.9	268 431	240 849
Créances d'impôts		14 162	3 034
Autres actifs courants	5.10	100 888	49 952
Actifs financiers courants	5.7	107 631	110 110
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.11	268 154	379 069
Total actifs courants		2 163 923	2 105 943
Total actif		2 940 655	2 394 379

PASSIF	Notes	30.06.2026	31.12.2025
<i>en milliers d'euros</i>			
Capital	6.1	16 051	16 051
Primes liées au capital		61 357	61 357
Réserves		775 003	697 526
Résultat net part du groupe		37 267	93 327
Capitaux propres part du groupe		889 678	868 261
Participations ne donnant pas le contrôle		37 274	34 895
Capitaux propres de l'ensemble		926 952	903 156
Dettes financières et obligations locatives non courantes	6.4.1	779 394	399 878
Avantages du personnel	6.3	14 667	4 336
Impôts différés passifs		111 798	77 188
Autres passifs financiers non courants		213	-
Total passifs non courants		906 072	481 402
Dettes financières et obligations locatives courantes	6.4.1	320 522	348 123
Provisions courantes	6.2	37 440	37 400
Fournisseurs et autres créditeurs		437 087	380 097
Dettes d'impôts		11 048	21 141
Autres passifs courants et passifs sur contrat	6.5	297 018	215 167
Autres passifs financiers courants	6.6	4 516	7 893
Total passifs courants		1 107 631	1 009 821
Total passif et capitaux propres		2 940 655	2 394 379

Tableau de variation des capitaux propres

Au 30 juin 2026

<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 01.01.2026	16 051	61 357	-	790 853	868 261	34 896	903 157
Ecart de conversion	-	-	-	23	23	0	24
Ecart actuariels nets d'impôt	-	-	-	2	2	-	2
Juste valeur des instruments financiers net d'impôt	-	-	-	231	231	-	231
Total des variations directement reconnues en autres éléments du résultat global (a)	-	-	-	256	256	0	256
Résultat de l'exercice (b)	-	-	-	37 267	37 267	2 398	39 665
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)	-	-	-	37 523	37 523	2 398	39 921
Variation de capital	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes versés (1)	-	-	-	(16 050)	(16 050)	32	(16 018)
Variation de périmètre	-	-	-	(58)	(58)	(5)	(63)
Autres variations	-	-	-	2	2	(47)	(45)
Total des mouvements liés aux opérations avec les actionnaires	-	-	-	(16 106)	(16 106)	(20)	(16 126)
CAPITAUX PROPRES au 30.06.2026	16 051	61 357	-	812 270	889 678	37 274	926 952

(1) La part revenant aux intérêts non contrôlés des dividendes versés de 32 k€ correspond à la remontée de quotes-parts de résultats 2025 des SCI en co-promotion.

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.

Tableau des flux de trésorerie consolidés

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	30.06.2026	30.06.2025
Résultat net de l'ensemble consolidé		39 665	25 343
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie		263	122
Élimination des amortissements et provisions		24 726	16 441
Élimination des profits / pertes de réévaluation (juste valeur)		(33)	254
Élimination des plus ou moins values de cession	4.1.2	69	372
Élimination des impacts des paiements en actions		-	-
Élimination du résultat des mises en équivalence	5.6	(3 515)	(485)
= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		61 176	42 047
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	4.2	19 963	9 791
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)		15 426	10 503
= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		96 565	62 341
Dividendes reçus des sociétés MEE		7 722	13 425
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité (1)		(51 558)	(30 273)
Intérêts versés nets (2)		(14 469)	(3 753)
Impôts payés		(36 760)	(40 329)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		1 500	1 410
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise (3)		(45 691)	(0)
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		(6 397)	(1 134)
Acquisition d'immeubles de placement		(1 525)	(1 306)
Acquisition d'actifs financiers (4)		(34 813)	(332)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		-	138
Cession et remboursement d'actifs financiers		383	5 941
Cession d'immeubles de placement		-	2 343
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(88 043)	5 650
Transactions avec les actionnaires minoritaires		-	(119)
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	6.1.2	(16 050)	(16 635)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		32	(19)
Encaissements/Décaissements provenant de nouveaux emprunts (5)	6.4.2	(8 686)	13 297
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		(24 704)	(3 476)
Incidence des variations des cours des devises		3	1
Variation de trésorerie		(111 244)	3 585

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	30.06.2026	30.06.2025
Trésorerie d'ouverture		378 706	377 061
Trésorerie de clôture		267 462	380 646
dont Trésorerie de clôture actif	5.11	268 154	381 247
dont Trésorerie de clôture passif		(692)	(600)
Trésorerie de clôture		267 462	380 646

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

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2026	30.06.2025
Incidence de la var. des stocks et en cours nets	(7 174)	(86 284)
Incidence de la var. des clients & autres débiteurs nets	(15 321)	27 055
Incidence de la var. des fournisseurs & autres créditeurs	(29 062)	28 956
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(51 558)	(30 273)

La variation du BFR est de 51,6 m€ sur le premier semestre 2026.

(2) Ce poste inclut les intérêts versés relatifs aux dettes de loyers pour 3,3 m€ au 30 juin 2026 et 0,4 m€ au 30 juin 2025.

(3) Ce poste correspond à hauteur de (44,8) m€ à la prise de contrôle du groupe Feu Vert au 30 juin 2026. (cf note 2.3).

(4) Ce poste inclut notamment le rachat d'une créance auprès des anciens actionnaires du groupe Feu Vert à hauteur de (32,2) m€.

(5) Ce poste inclut :

- la variation des tirages sur le crédit corporate dont dispose LNC : elle est nulle au 30 juin 2026 et (5,0) m€ au 30 juin 2025 ;
- le remboursement de dettes de loyers à hauteur de (8,7) m€ au 30 juin 2026 et à hauteur de (3,0) m€ au 30 juin 2025.

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 113, avenue de Verdun 92130 Issy-Les-Moulineaux.

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 que des activités de maintenance automobile en France et en Espagne et 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 2026.

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 2025 ;
- 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 2025.

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.fr

Les comptes consolidés semestriels résumés ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 23 juillet 2026 et sont exprimés en milliers d'euros sauf indication contraire.

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

À la date d'arrêté des comptes, les nouvelles normes, interprétations et décisions de l'IFRS IC n'ont pas d'impact sur l'information financière présentée.

- IFRS 18 « Présentation et informations à fournir dans les états financiers » :

Cette norme :

- Remplace la norme IAS 1, "Présentation des états financiers",
- Apporte des modifications significatives à la structure du compte de résultat,
- Renforce les dispositions concernant l'agrégation / désagrégation des éléments des états financiers,
- Requiert des informations sur les indicateurs de la performance définis par la direction (MPM) dans une note dédiée.

Le Groupe BASSAC travaille sur l'analyse et les impacts de la mise en œuvre de la norme.

À ce stade, le Groupe n'envisage pas d'appliquer IFRS 18 de façon anticipée.

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) ;

- L'évaluation des droits d'utilisation de l'actif et des engagements locatifs retenus ;
- La détermination de la juste valeur des actifs acquis et des passifs assumés lors d'un regroupement d'entreprises.

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 2025. 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.

Les principes comptables appliqués au 31 décembre 2025 précisent la définition de la marge brute pour l'activité de promotion immobilière. Pour cette activité, la marge brute correspond au chiffre d'affaires diminué du coût des ventes. Ce dernier comprend l'ensemble des coûts directement engagés pour la réalisation des programmes au cours de la période, notamment les coûts d'acquisition du foncier, les coûts de construction, ainsi que les honoraires et commissions.

À la suite de la prise de contrôle du groupe Feu Vert, la définition de la marge brute est étendue afin d'inclure également les activités de prestations de services et de vente d'accessoires. Pour ces activités, la marge brute correspond au chiffre d'affaires diminué du coût des marchandises vendues.

2 Évènements significatifs et variations de périmètre

2.1 Évènements significatifs au 30 juin 2026

- **Acquisition de 100% du capital de Feu Vert (cf note 2.3)**

Bassac a finalisé, le 24 février 2026, l'acquisition de 100% du capital et des droits de vote de Financière Ramsès I SAS, holding de tête du groupe de centres d'entretien automobile Feu Vert, auprès de la société d'investissement Alpha Private Equity.

À l'issue de cette opération, Bassac exerce le contrôle exclusif de Feu Vert au sens de la norme IFRS 10, et consolide la société par intégration globale dans ses comptes consolidés à compter du 24 février 2026.

Feu Vert est un acteur de référence dans le domaine de l'entretien et de l'équipement automobile, présent principalement en France et en Espagne. Le groupe a réalisé un chiffre d'affaires de 663 millions d'euros au titre de son exercice 2025, clôturé le 30 septembre.

- **Activité :**

Au premier semestre 2026, le chiffre d'affaires consolidé de Bassac s'élève à 857 millions d'euros, en hausse de 44% par rapport à la même période en 2025.

Le chiffre d'affaires dégagé par le périmètre **Promotion immobilière France** est en hausse de 4%. Cette augmentation est principalement liée à la hausse du nombre d'actes signés au 1^{er} semestre 2026.

Le chiffre d'affaires de l'activité **Promotion immobilière Étranger**, est en hausse de 47% du fait notamment d'un calendrier des livraisons plus favorable qu'au premier semestre 2025 en Espagne et du démarrage de plusieurs chantiers en Allemagne.

L'activité de **Feu Vert**, intégrée à compter de fin février, a contribué au chiffre d'affaires à hauteur de 197 millions d'euros sur la période.

Le chiffre d'affaires des **Autres** activités est en hausse de 19% du fait de ZAPF, dont les livraisons ont réaugmenté au premier semestre 2026 après plusieurs années de baisse d'activité.

- **Environnement macroéconomique et incertitudes actuelles :**

Le Groupe continue d'être affecté par un environnement macroéconomique peu propice au secteur de la promotion immobilière : faible croissance économique dans la majorité des géographies hormis l'Espagne, taux d'intérêt revenus à des niveaux supérieurs à ceux prévalant avant 2022, incertitude politique en France, affectant notamment la visibilité sur la politique fiscale, pouvant freiner les investissements des particuliers.

En 2026, les effets du changement climatique n'ont pas eu d'impact significatif sur les jugements et estimations nécessaires à l'établissement des états financiers.

2.2 Périmètre de consolidation

Au cours du 1^{er} semestre 2026, les principales variations de périmètre ont été les suivantes :

- La prise de contrôle du Groupe Feu Vert.

2.3 Prise de contrôle du groupe Feu Vert : Détermination du goodwill provisoire

La prise de contrôle du groupe Feu Vert est effective au 24 février 2026. Si cette opération avait eu lieu au 1^{er} janvier 2026, le groupe Feu Vert aurait contribué à hauteur de :

- 319 m€ au chiffre d'affaires ;
- 14 m€ au résultat opérationnel.

Les actifs nets acquis et l'écart d'acquisition provisoire (Goodwill) liés à l'acquisition du périmètre Feu Vert sont détaillés ci-dessous :

L'actif net acquis correspond à la somme des comptes arrêtés au 24 février 2026 et des écarts de réévaluation des actifs acquis et des passifs assumés à leur juste valeur.

- La juste valeur provisoire des actifs et passifs a été déterminée sur la base de la situation comptable réévaluée des entités acquises :

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	
Immobilisations incorporelles (1)	5.2	129 567
Droits d'utilisation des actifs loués	5.3	185 105
Immobilisations corporelles (2)	5.4	78 130
Titres mis en équivalence	5.6	7
Autres actifs financiers non courants	5.7	13 250
Total actifs non courants		406 059
Stocks et encours		70 196
Créances clients		32 984
Autres actifs courants		31 407
Actifs financiers courants		104
Trésorerie et équivalents de trésorerie		48 159
Total actifs courants		182 850
Total actifs acquis (a)		588 909
Dettes financières et obligations locatives non courantes	6.4.2	323 974
Avantages du personnel		10 393
Impôts différés passifs		36 457
Autres passifs financiers non courants		213
Total passifs non courants		371 037
Dettes financières et obligations locatives courantes	6.4.2	32 463
Provisions courantes		1 885
Fournisseurs et autres créditeurs		105 285
Dettes d'impôts		1 524
Autres passifs courants et passifs sur contrat		55 155
Autres passifs financiers courants		32 248
Total passifs courants		228 560
Total passifs assumés (b)		599 597
Actifs nets acquis (100%) (a - b)		(10 688)

(1) Dont 118,1m€ liés à la valorisation de la marque et 4,7m€ liés à la valorisation de contrats de franchise ;

(2) Dont 17,1m€ liés à la réévaluation des immobilisations corporelles

- Détermination provisoire du Goodwill sur l'acquisition du périmètre Feu Vert :

<i>en milliers d'euros</i>	
Montant versé en numéraire (i)	92 198
Juste valeur des actifs nets acquis (ii)	(10 688)
Goodwill provisoire (i - ii)	102 886

- Impact de cette acquisition sur la trésorerie au 30 juin 2026 :

<i>en milliers d'euros</i>	
Prix d'acquisition versé en numéraire	(92 198)
Coûts liés à l'acquisition	(305)
Trésorerie et équivalents de trésorerie des filiales acquises	47 449
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise	(45 054)

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 ;
- **Feu Vert** : activités de maintenance automobile en France et en Espagne ;
- **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 2026

<i>En milliers d'euros</i>	Promotion Immobilière France	Promotion Immobilière Etranger (1)	Feu Vert	Autres (2)	Total
Compte de résultat	30.06.2026				
Total du chiffre d'affaires	497 031	133 108	197 191	29 701	857 031
Total du chiffre d'affaires par secteur	497 252	133 108	197 191	29 822	857 373
Ventes interactivités éliminées (groupe)	(221)	-	-	(121)	(342)
Total du coût des ventes	(410 836)	(92 978)	(84 925)	(16 255)	(604 994)
Marge brute	86 195	40 130	112 266	13 446	252 037
% Marge brute / Chiffre d'affaires	17,34%	30,15%	56,93%	45,27%	29,41%
Résultat opérationnel courant	42 667	19 703	10 479	(374)	72 475
% résultat opérationnel courant / CA	8,58%	14,80%	5,31%	(1,26%)	8,46%
Autres charges et produits opérationnels non courants	-	-	-	(305)	(305)
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	3 396	(92)	-	211	3 515
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence	46 063	19 611	10 479	(468)	75 685
Bilan	30.06.2026				
Actifs sectoriels	1 205 447	827 371	680 308	227 529	2 940 655
dont stocks et en-cours	768 088	553 659	69 446	13 465	1 404 657
Passifs sectoriels	791 412	542 049	562 969	117 273	2 013 703
dont dettes financières	311 079	378 703	346 085	64 049	1 099 916
Flux de trésorerie	30.06.2026				
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(2 421)	(8 211)	(15 288)	(1 354)	(27 274)
Investissements corporels et incorporels	96	155	6 026	120	6 397
Cessions d'actifs corporels et incorporels	-	-	-	-	0

- (1) Le résultat opérationnel courant est affecté par l'amortissement des relations clientèle Maisons Baijot pour (7,7) m€ en résultat opérationnel courant.
- (2) Le segment « Autres » regroupe la holding Bassac, la Pologne et les autres activités hors promotion immobilière.

Le poste « Dettes financières » inclut notamment les dettes de location à hauteur de 210,9 m€ dont 178,2 m€ liés au groupe Feu Vert (cf. note 2.3).

3.2 Au 30 juin 2025 et au 31 décembre 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	17,9%	28,1%	42,1%	20,5%
Résultat opérationnel courant	45 668	3 489	(3 496)	45 660
% résultat opérationnel courant / CA	9,5%	3,9%	(14,0%)	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
Etat de situation financière consolidée	31.12.2025			
Actifs sectoriels	1 239 580	802 036	352 758	2 394 379
dont stocks et en-cours	766 877	547 483	8 568	1 322 929
Passifs sectoriels	849 679	527 182	114 360	1 491 223
dont dettes financières	319 169	365 880	62 952	748 001
Flux de trésorerie consolidés	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 autres activités hors promotion immobilière.

Le poste « Dettes financières » inclut notamment les dettes de location à hauteur de 34,3 m€.

Note d'information sur le compte de résultat

4.1 Résultat opérationnel

4.1.1 Charges de personnel

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2026	30.06.2025
Rémunération du personnel	(80 606)	(32 902)
Charges sociales	(30 118)	(12 786)
Total charges de personnel	(110 724)	(45 688)

Ce poste inclut notamment les charges de personnel liées au groupe Feu Vert (cf. note 2.3) à hauteur de (61,8)m€ au 30 juin 2026.

4.1.2 Autres charges et produits opérationnels courants

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2026	30.06.2025
Locations et charges locatives (1)	(4 061)	(1 883)
Services extérieurs et honoraires externes	(50 365)	(27 604)
Honoraires internes stockés (techniques et commerciaux)	20 477	20 166
Juste valeur des immeubles de placement	116	(103)
Plus ou moins-values sur cessions d'immobilisation	(39)	(359)
Autres produits et autres charges	(4 042)	(4 759)
Total autres charges et produits opérationnels courants (2)	(37 914)	(14 542)

(1) Ce poste inclut principalement les loyers non retraités au titre des exemptions pour faible valeur à hauteur de (3,2) m€ au 30 juin 2026, dont (2,1) m€ au groupe Feu Vert et (1,4) m€ au 30 juin 2025.

Ce poste inclut notamment les autres charges et produits opérationnels courants liés au groupe Feu Vert (cf. note 2.3) à hauteur de (22,4) m€ au 30 juin 2026.

4.2 Résultat financier

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2026	30.06.2025
Charges d'intérêts sur emprunts et sur lignes de crédit (1)	(21 459)	(12 722)
Coût de l'endettement brut	(21 459)	(12 722)
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie (2)	1 496	2 931
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	1 496	2 931
Coût de l'endettement net	(19 963)	(9 791)
Autres charges financières	(1 857)	(1 141)
Autres produits financiers	1 309	783
Juste valeur des instruments financiers	(83)	(151)
Autres produits et charges financiers	(631)	(509)
Résultat financier	(20 594)	(10 300)

(1) Dont (3,3) m€ de charges d'intérêts relatives aux dettes de loyers, dont (2,6) m€ liés au groupe Feu Vert

(2) Dont les intérêts sur comptes bancaires rémunérés à taux variable pour 1,5 m€ au 30 juin 2026 et 2,9 m€ au 30 juin 2025.

Le coût de l'endettement financier brut s'élève à 21,5 m€ au 1^{er} semestre 2026 (dont 6,8 m€ liés au groupe Feu Vert) contre 12,7 m€ au 1^{er} semestre 2025, soit une augmentation de 2,0 m€ à périmètre constant.

L'encours d'endettement brut moyen est de 836 m€ au premier semestre 2026, contre 631 m€ au premier semestre 2025, en augmentation de 32%.

Sur cette base, les intérêts d'emprunts et agios, exprimés en base annuelle, s'élèvent à 5,6% au premier semestre 2026, contre 4,9% au premier semestre 2025 (après prise en compte des intérêts activés selon IAS 23).

En Espagne, un montant de frais financiers a été activé pour 2,1 m€ au 30 juin 2026, contre 2,6 m€ au 30 juin 2025. Au total, le montant des coûts d'emprunts (en charges et activés en stocks) passe de 15,3 m€ à 23,6 m€ entre les deux périodes.

4.3 Impôts

Au 30 juin 2026, la charge d'impôt a été estimée sur la base du taux d'impôt annuel moyen prévisionnel de l'exercice 2025 soit 28% (yc CVAE).

4.4 Résultat par action

4.4.1 Instruments dilutifs

Au 30 juin 2026, le nombre de titres pouvant donner accès au capital est le suivant :

	Nombre de titres	Ouvrant droit à nombre de titres
Actions	16 050 945	16 050 945
Actions propres	-	-
Actions gratuites	-	-
TOTAL	16 050 945	16 050 945

4.4.2 Résultat net par action

	30.06.2026	30.06.2025
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	37 267	25 111
Nombre moyen d'actions sur la période	16 050 945	16 644 275
<i>Impact des actions propres</i>	-	-
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	16 050 945	16 644 275
Résultat net par action (en euros)	2,32	1,51

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

	30.06.2026	30.06.2025
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	37 267	25 111
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	16 050 945	16 644 275
Nombre moyen d'actions en circulation après effets de dilution	16 050 945	16 644 275
Résultat net par action dilué (en euros)	2,32	1,51

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

5.1 Goodwill

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2026			31.12.2025		
	Valeurs brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes	Valeurs brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes
Promotion Etranger	81 386	-	81 386	81 386	-	81 386
Feu Vert	102 886	-	102 886	-	-	-
Total Goodwill	184 272	-	184 272	81 386	-	81 386

Aucun test n'a été réalisé au 30 juin 2026 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 Feu Vert en 2026, Maisons Baijot en 2022 et Bayard Holding en 2021.

<i>en milliers d'euros</i>	Concessions, brevets & droits similaires	Marque	Relations clientèle / Contrats de franchise	Autres immobilisations incorporelles	TOTAL
31.12.2025	303	-	11 567	58	11 928
Augmentations - en valeur brute	812	-	-	193	1 005
Diminutions	-	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et provisions	(1 112)	-	(7 853)	(21)	(8 986)
Effets de change	-	-	-	-	-
Virement de poste à poste	353	-	-	(260)	93
Variations de périmètre	6 360	118 100	4 700	407	129 567
30.06.2026	6 716	118 100	8 414	377	133 608
<i>dont :</i>					
Valeurs brutes	11 953	118 100	145 298	1 835	277 187
Amortissements	(5 237)	-	(136 884)	(1 458)	(143 579)

5.3 Droits d'utilisation des actifs loués

Les droits d'utilisation concernent principalement les magasins, ateliers et entrepôts de l'ensemble Feu Vert, ainsi que les différents sites administratifs du Groupe.

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2025	Augmentations	Diminutions	Modification de contrat	Variations de périmètre	30.06.2026
Valeurs brutes	48 163	2 417	-	(110)	185 105	235 575
Amortissements	(14 525)	(12 215)	-	-	-	(26 740)
Total valeurs nettes	33 638	(9 798)	-	(110)	185 105	208 835

La colonne « Variations de périmètre » correspond notamment aux droits d'utilisation liés du groupe Feu Vert.

5.4 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont constituées principalement des emplacements commerciaux de Feu Vert et des sites et du matériel de production de ZAPF nécessaires 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
31.12.2025	8 892	11 627	11 305	31 824
Augmentations - en valeur brute	-	1 543	3 870	5 413
Diminutions	57	(60)	(15)	(18)
Dotations aux amortissements et provisions	-	(2 172)	(3 949)	(6 121)
Effets de change	-	-	-	-
Virement de poste à poste	-	558	(1 007)	(449)
Variations de périmètre	7 608	52 257	18 264	78 129
30.06.2026	16 557	63 753	28 468	108 778
<i>dont :</i>				
Valeurs brutes	16 557	76 539	86 492	179 588
Amortissements	-	(12 786)	(58 024)	(70 810)

5.5 Immeubles de placement

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

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2025	Augmentations	Diminutions	Variation de Juste Valeur	Virement de poste à poste	30.06.2026
Immeubles de placement	65 904	-	-	-	4 052	69 956
Immeubles de placement - en développement	6 002	1 519	-	116	(4 052)	3 584
Total Immeubles de placement	71 906	1 519	-	116	-	73 541

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>	31.12.2025	Distribution	Résultat	Capital souscrit	Autres variations	30.06.2026
Titres mis en équivalence (1)	46 627	(3 252)	3 515	2	(441)	46 451
(1) Dont :						
Promotion immobilière France	19 703	(2 899)	3 396	2	(1 048)	19 154
Promotion immobilière Etranger	3 653	-	(92)	-	11	3 572
Autres	23 271	(353)	211	(0)	596	23 725

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

5.7 Autres actifs financiers courants et non courants

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2026	Part courante	Part non courante	31.12.2025	Part courante	Part non courante
Comptes courants co-promotions et SCI	85 282	85 282	-	84 127	84 127	-
Conventions de trésorerie (1)	21 138	21 138	-	24 689	24 689	-
Investissements	-	-	-	-	-	-
Prêts	43	-	43	5	-	5
Dépôts et cautionnements versés (2)	17 309	854	16 455	6 264	1 216	5 048
Titres disponibles mis à la vente	2 201	-	2 201	179	-	179
Autres immobilisations financières	357	357	-	78	78	-
Autres créances financières non courantes	-	-	-	-	-	-
Total autres actifs financiers	126 330	107 631	18 699	115 342	110 110	5 232

(1) La société Bassac a réalisé des avances de trésorerie à sa holding Premier Investissement pour un montant total de 21,1 m€ au 30 juin 2026 (cf note 7.4.1).

(2) Ce poste inclut notamment les dépôts et cautionnements versés par le groupe Feu Vert à hauteur de 11,7 m€.

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	Marchandises	Valeurs brutes	Pertes de valeur (1)	Valeurs nettes
30.06.2026						
Promotion immobilière France	38 418	769 606	-	778 531	(10 444)	768 087
Promotion immobilière Etranger	16 284	552 969	-	553 986	(327)	553 659
Feu Vert	-	-	69 462	69 462	(16)	69 446
Autres	5 102	10 834	-	15 936	(2 471)	13 465
Total	59 804	1 333 409	69 462	1 417 915	(13 258)	1 404 657
31.12.2025						
Promotion immobilière France	37 434	739 812	-	777 246	(10 369)	766 878
Promotion immobilière Etranger	16 285	531 655	-	547 939	(456)	547 483
Feu Vert	-	-	-	-	-	-
Autres	5 110	5 932	-	11 042	(2 474)	8 568
Total	58 828	1 277 399	-	1 336 227	(13 299)	1 322 929

(1) Dont pertes de valeurs sur réserves foncières, à l'étranger, à hauteur de 2,2 m€ au 30 juin 2026.

Sur le premier semestre 2026, 2,1 m€ de frais financiers ont été stockés en Espagne contre 2,6 m€ au premier semestre 2025. En parallèle, la marge brute a été impactée par le déstockage de frais financiers antérieurs (0,9) m€ au 30 juin 2026.

Au 30 juin 2026, ce poste inclut notamment 69,4m€ de stocks et en cours liés au groupe Feu Vert (cf. note 2.3).

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>	30.06.2026	31.12.2025
Solde à l'ouverture	(13 299)	(13 854)
Dotations de l'exercice	(256)	(540)
Reprises de l'exercice	150	1 123
Virements de poste à poste	144	-
Effets de change	3	(28)
Solde à la clôture	(13 258)	(13 299)

Au 30 juin 2026, les dotations et reprises sur les dépréciations de stocks ont été comptabilisées principalement en France (idem au 31 décembre 2025).

5.9 Créances clients et actifs sur contrat

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2026		Valeurs Nettes	31.12.2025		
	Valeurs Brutes	Pertes de valeur		Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes
Créances clients	95 353	(2 094)	93 259	106 264	(2 098)	104 166
Actifs sur contrat	175 172	-	175 172	136 683	-	136 683
Total Créances clients et actifs sur contrat	270 525	(2 094)	268 431	242 947	(2 098)	240 849

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 2026 à 2,3 milliards d'€, contre 1,1 milliard d'€ au 31 décembre 2025. Ces prestations seront principalement enregistrées en chiffre d'affaires dans les deux prochaines années.

Au 30 juin 2026, ce poste inclut notamment 30,9m€ de créances clients et actifs sur contrat liés au groupe Feu Vert (cf. note 2.3).

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>	30.06.2026	31.12.2025
Solde à l'ouverture	(2 098)	(2 166)
Dotations de l'exercice	(48)	(90)
Reprises de l'exercice	22	160
Variations de périmètre	-	(2)
Solde à la clôture	(2 094)	(2 098)

5.10 Autres actifs courants

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2026			31.12.2025		
	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes
Fournisseurs : avances et acomptes versés	19 220	-	19 220	2 467	-	2 467
Charges constatées d'avance	13 927	-	13 927	2 666	-	2 666
Créances fiscales	57 143	-	57 143	36 014	-	36 014
Autres créances	15 482	(4 884)	10 598	13 787	(4 982)	8 805
Total autres actifs courants	105 772	(4 884)	100 888	54 934	(4 982)	49 952

Au 30 juin 2026, ce poste inclut notamment 31,4m€ d'autres actifs courants liés au groupe Feu Vert (cf. note 2.3).

5.11 Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2026	31.12.2025
Investissements court terme	34 462	-
Equivalents de trésorerie (a)	34 462	-
Disponibilités (b)	233 692	379 069
Trésorerie et équivalents de trésorerie (a)+(b)	268 154	379 069

Les investissements à court terme représentent essentiellement de comptes à terme.

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 81,1 m€ au 30 juin 2026, sous forme de disponibilités ; ils s'élevaient à 110,5 m€ au 30 juin 2025.

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 16 050 945 actions d'une valeur nominale de 1 euro au 30 juin 2026, stable par rapport au 31 décembre 2025.

6.1.2 Dividendes

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2026	31.12.2025
Dividendes versés en numéraire	16 050	16 635
Total	16 050	16 635

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

Néant.

6.2 Provisions

en milliers d'euros	31.12.2025	Variation de pé- ri- mètre	Dotations	Reprises consom- mées	Reprises excédentaires ou devenues sans objet	Autres mou- vements	30.06.2026
Provisions pour risques	35 106	1 361	1 277	(3 110)	(134)	468	34 968
Garanties	4 868	-	12	(315)	(40)	-	4 525
Litiges clients	7 360	-	898	(1 667)	-	-	6 591
Litiges fournisseurs	81	-	-	(3)	-	-	78
Pertes dans les entreprises associées	16 090	-	-	-	-	(260)	15 831
Litiges autres	6 707	1 361	367	(1 125)	(94)	728	7 943
Provisions pour charges	2 294	524	161	(413)	(94)	-	2 472
Service clients	1 596	-	-	(37)	-	-	1 559
Restructuration	317	-	79	(223)	(94)	-	79
Autres charges	381	524	82	(153)	-	-	834
Total	37 400	1 885	1 438	(3 523)	(228)	468	37 440
dont:							
Promotion immobilière France	13 225	-	813	(2 821)	(91)	(133)	10 993
Promotion immobilière Etranger	6 874	-	392	(353)	-	-	6 913
Feu Vert	-	1 885	147	(117)	-	-	1 915
Autres	17 301	-	86	(232)	(137)	601	17 619

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.

Au 30 juin 2026, ce poste inclut notamment 1,9m€ de provisions liées au groupe Feu Vert (cf. note 2.3).

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 2026

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	Feu Vert	Autres
Taux d'actualisation	4,00%	3,63%	4,04%	3,95%
Table de mortalité	INSEE F 2016 - 2018	Heubeck-Richttafel 2018 G	TFH00-02	Heubeck-Richttafel 2018 G
Départs à la retraite	A l'initiative des salariés	RVAGAnpg 2007	A l'initiative des salariés	RVAGAnpg 2007
Age de départ à la retraite	65 ans	63 ans	62 à 64 ans	63 ans
Taux de projection des salaires	Entre 4,5% et 2% jusqu'à 60 ans et plus	2,50%	2,00%	2,00%
Taux de charges sociales	45,00%	20,00%	Cadre 48,09% / Agent de maîtrise 43,39% / Employé 32,55%	20,00%
Turn over	Entre 11% et 1% jusqu'à 54 ans puis 0%	n.a.	Entre 10,46 % et 4,36 % jusqu'à 59 ans puis 0%	n.a.

Les engagements sur les retraites varient de la manière suivante :

<i>en milliers d'euros</i>	Promotion immobilière France	Promotion immobilière Etranger	Feu Vert	Autres	Total
Solde à l'ouverture	2 748	1 191	-	397	4 336
Coûts des services rendus au cours de l'exercice	103	-	230	-	333
Coût financier de l'exercice	52	-	124	-	176
Prestations versées	(155)	-	(395)	(18)	(568)
Pertes (gains) actuariels générés au cours de l'exercice au titre de l'obligation	15	-	(18)	-	(3)
Reprise d'engagements (sortie de salariés et mandataires sociaux)	-	-	-	-	-
Variations de périmètre	-	-	10 394	-	10 394
Solde à la clôture	2 763	1 191	10 334	379	14 667

6.3.2 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

6.4 Dettes financières et obligations locatives

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

en milliers d'euros	30.06.2026			31.12.2025		
	Non courant	Courant	Total	Non courant	Courant	Total
Emprunts bancaires (1)	583 253	289 223	872 476	356 762	341 984	698 746
Autres emprunts et dettes assimilées	14 577	1 999	16 576	13 005	1 991	14 996
Dettes de loyers	181 565	29 300	210 865	30 112	4 148	34 260
Total Endettement brut	779 394	320 522	1 099 917	399 878	348 123	748 002

Au 30 juin 2026, ce poste inclut notamment 346,1m€ d'endettement brut liés au groupe Feu Vert (cf. note 2.3), dont 178,2m€ de dettes de loyers.

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

	Date d'échéance finale	Montant maximum	Intérêts	Capital restant dû au 30.06.2026	Remboursement
Crédit souscrit par LNC le 29 juin 2026					
Tranche A	29/06/2031	200 m€	Euribor (flooré à zéro) + 170bps	155 m€	mobilsable sous forme d'avances en mode « revolving »
Tranche B	29/06/2031	75 m€	Euribor (flooré à zéro) + 210bps	0 m€	mobilsable 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	17,6 m€	amortissements linéaires sur 5 ans
Tranche B	26/07/2028	31,5 m€	Euribor (flooré à zéro) + 200bps	31,6 m€	remboursables in fine
Tranche C	26/07/2027	70 m€	Euribor (flooré à zéro) + 170bps	42 m€	mobilsable 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	mobilsable sous forme d'avances en mode « revolving »
Tranche C	20/06/2029	25m€	Euribor (flooré à zéro) + 380bps	20 m€	mobilsable 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	9,63 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	39,2 m€	amortissements linéaires sur 5 ans
Tranche B	21/10/2029	21 m€	Euribor (flooré à zéro) + 185bps	21 m€	remboursable in fine
Crédit souscrit par Financière Ramsès le 17 Décembre 2024, amendé le 24 Février 2026 avec Tranche C supplémentaire pour 10 m€					
Tranche A	17/12/2030	50 m€	Euribor (flooré à zéro) + 350bps	38,4 m€	amortissements linéaires sur 5 ans
Tranche B	17/06/2031	31 m€	Euribor (flooré à zéro) + 425bps	30,1 m€	In fine
Tranche C	17/12/2031	97 m€	Euribor (flooré à zéro) + 500bps	92,8 m€	In fine
RCF	17/12/2030	20 m€	Euribor (flooré à zéro) + 350bps		Ligne de crédit non utilisée au 30/06/2026
Crédits souscrits par Feu Vert le 17 Décembre 2024 et le 19 Décembre 2024					
Prêt BPI	31/01/2029	5 m€	4,97%	2,3 m€	Amortissement
Prêt BPI	31/12/2032	5 m€	5,65%	4,1 m€	Amortissement

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 2026

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2025	Flux de trésorerie	Variation de périmètre	Variation des justes valeurs	Modifica- tion de contrat	Autres variations	30.06.2026
Emprunts bancaires	698 746	(919)	175 083	-	-	(434)	872 476
Autres emprunts et dettes assimilées	14 996	220	2 020	-	-	(660)	16 576
Dettes de loyers	34 260	(8 060)	182 321	-	-	2 344	210 865
Instruments financiers	-	73	-	(82)	-	9	-
Total Endettement brut	748 002	(8 686)	359 424	(82)	-	1 259	1 099 917

La colonne « Variations de périmètre » correspond à la prise de contrôle du groupe Feu Vert (cf. note 2.3).

Au 31 décembre 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	31.12.2025
Emprunts bancaires	636 335	57 819	4 741	-	-	(149)	698 746
Autres emprunts et dettes assimilées	20 218	(5 717)	-	-	-	495	14 996
Dettes sur acquisition de titres	-	-	-	-	-	-	-
Dettes de loyers	33 056	(3 840)	-	-	-	5 044	34 260
Instruments financiers	586	-	-	(586)	-	-	-
Total Endettement brut	690 195	48 262	4 741	(586)	-	5 390	748 002

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

Au 30 juin 2026

<i>en milliers d'euros</i>	Non courant	> 1an et ≤ 3ans	> 3ans et ≤ 5ans	> 5 ans
Emprunts bancaires	583 253	284 633	93 267	205 353
Autres emprunts et dettes assimilées	14 577	6 891	6 405	1 281
Dettes de loyers	181 565	57 674	54 881	69 010
Instruments financiers	-	-	-	-
Total Endettement brut	779 395	349 198	154 553	275 644

Au 31 décembre 2025

<i>en milliers d'euros</i>	Non courant	> 1an et ≤ 3ans	> 3ans et ≤ 5ans	> 5 ans
Emprunts bancaires	356 762	271 438	47 642	37 682
Autres emprunts et dettes assimilées	13 005	5 731	6 229	1 045
Dettes de loyers	30 112	8 112	7 907	14 093
Instruments financiers	-	-	-	-
Total Endettement brut	399 878	285 281	61 778	52 819

6.4.4 Utilisation des lignes de crédit bancaires

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2026	31.12.2025	Échéance crédits
Crédits corporate	573 403	386 200	(1)
Crédits sur opérations de promotion	779 758	694 176	(2)
Total lignes de crédit autorisées	1 353 161	1 080 376	
Montant utilisé - emprunts bancaires	872 476	698 746	

(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 2026.

(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>	30.06.2026	31.12.2025
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	292	83
Dettes sociales	49 388	27 655
Dettes fiscales	50 472	41 284
Passifs sur contrat (1)	174 026	125 339
Autres dettes d'exploitation	22 840	20 806
Total autres passifs courants et passifs sur contrat	297 018	215 167

(1) inclut notamment les acomptes reçus des clients de la promotion immobilière en Espagne (74,2 m€ au 30 juin 2026 et 68,4m€ au 31 décembre 2025) et de l'activité de construction de garages de ZAPF en Allemagne (14,7m€ au 30 juin 2026 et 7,3m€ au 31 décembre 2025).

Au 30 juin 2026, ce poste inclut notamment 31,4m€ d'autres passifs courants et passifs sur contrat liés au groupe Feu Vert (cf. note 2.3).

6.6 Autres passifs financiers courants

Ils concernent des comptes courants créditeurs (sociétés de programme) pour un montant de 4,4 m€ au 30 juin 2026 contre 7,9 m€ au 31 décembre 2025.

6.7 Ventilation des actifs et passifs financiers par catégorie

Au 30 juin 2026

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
Actifs									
Actifs non courants									
Actifs financiers non courants	18 699	-	-	-	18 699	-	18 699	-	18 699
Actifs courants									
Actifs financiers courants	107 306		357	-	107 663	357	107 306	-	107 663
Trésorerie et équivalents	233 692	34 462	-	-	268 154	268 154	-	-	268 154
Passifs									
Passifs non courants									
Dettes financières et obligations locatives non courantes	-	-	-	779 394	779 394	-	779 394	-	779 394
Instruments financiers	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Passifs courants									
Dettes financières et obligations locatives courantes	-	-	-	320 522	320 522	692	319 830	-	320 522
Autres passifs financiers courants	-	-	-	4 516	4 516	-	4 516	-	4 516

(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 2025

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
Actifs									
Actifs non courants									
Actifs financiers non courants	5 233	-	-	-	5 233	-	5 233	-	5 233
Actifs courants									
Actifs financiers courants	110 110			-	110 110	-	110 110	-	110 110
Trésorerie et équivalents	379 069	-	-	-	379 069	379 069	-	-	379 069
Passifs									
Passifs non courants									
Dettes financières et obligations locatives non courantes	-	-	-	399 878	399 878	-	399 878	-	399 878
Instruments financiers	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Passifs courants									
Dettes financières et obligations locatives courantes	-	-	-	348 123	348 123	363	347 760	-	348 123
Autres passifs financiers courants	-	-	-	7 893	7 893	-	7 893	-	7 893

(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 2026, le Groupe dispose d'une trésorerie et équivalents de trésorerie s'élevant à 268,2 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 2026, l'encours d'emprunt s'établit à 1 099,9 m€ et se répartit dans les différents pays où le Groupe est présent. L'endettement non courant de 779,4 m€ se situe principalement dans la fourchette de maturité 1 an - 5 ans.

Bassac confère des garanties aux partenaires financiers de ses filiales étrangères. Au 30 juin 2026, ce type de garantie a été accordé aux partenaires financiers de Premier España à hauteur de 2 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 2026, 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	30.06.2026	31.12.2025
Emprunt supérieur à cinq ans		275,6	52,8
Emprunt de un à cinq ans		503,8	347,1
Emprunt à moins d'un an		320,5	348,1
Total dettes financières (a)	6.4.3	1 099,9	748,0
Conventions de trésorerie	7.5	(21,1)	(24,7)
Trésorerie de clôture actif	5.11	(268,2)	(379,1)
Total actifs financiers liquides (b)		(289,3)	(403,8)
Endettement net (a + b)		810,6	344,2

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

Au 30 juin 2026, le Groupe se trouve en situation d'endettement net de 810,6 m€. De ce fait, sur la base de la dette nette à taux variable du Groupe au 30 juin 2026, une hausse de 1% des taux d'intérêt sur une année pleine aurait un impact sur le résultat annuel de l'ordre de 8,11 millions d'euros.

Au 30 juin 2026, 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
CAP	26/01/2028	8 175	EUR3M
CAP	26/01/2028	16 350	EUR3M
CAP	21/10/2029	21 000	EUR3M
CAP	21/10/2029	39 200	EUR3M
CAP	31/03/2029	6 700	EUR3M
CAP	30/06/2027	3 700	EUR3M
CAP	31/12/2027	54 000	EUR3M
CAP	31/12/2027	54 000	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 2026, le Groupe détenait 93,3 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

	30.06.2026	30.06.2025
Promotion immobilière France	575	536
Promotion immobilière Etranger	173	180
Feu Vert	4 462	-
Autres	325	346
Total	5 535	1 062

7.3 Engagements hors bilan

7.3.1 Engagements reçus

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2026	31.12.2025
Avals et garanties reçus	10 752	12 854
Total engagements reçus	10 752	12 854

7.3.2 Engagements donnés

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2026	31.12.2025
Avals et garanties donnés dans le cadre du financement ou du déroulement des opérations réalisées par les filiales de construction-vente (1)	19 888	24 396
Autres avals et garanties donnés (2)	63 490	58 408
Indemnités d'immobilisation (3)	18 028	29 861
Loyers non échus (4)	2 754	2 965
Engagements illimités en qualité d'associé de SNC (5)	3 423	4 575
Total engagements donnés	107 582	120 204

(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 28m€ 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 retraits 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>	30.06.2026	31.12.2025
Promesses de vente synallagmatiques	111 769	111 093
Total engagements réciproques	111 769	111 093

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>	30.06.2026	30.06.2025
Avantages à court terme	1 355	230
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>	30.06.2026	31.12.2025
Convention de trésorerie (1)	(21 138)	(24 689)
Montant des transactions nettes (2)	12 564	12 364
Total	(8 574)	(12 325)

(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 86,5% au 30 juin 2026. Les sociétés Magellan et Premier Investissement sont contrôlées 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	30.06.2026	31.12.2025
Créances associées	5.7	85 282	84 127
Dettes associées		(4 516)	(7 893)
Total		80 766	76 234

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

Le 20 juillet 2026, la société Marignan a mis en place un nouveau crédit *corporate* refinançant son crédit précédent. Ce nouveau financement, d'une maturité de 5 ans minimum pouvant atteindre 7 ans au maximum, est intégralement mobilisable sous forme d'avances revolving, dans la limite d'un montant maximal de 200 millions d'euros. Il est assorti d'une marge de 1,7 à 2,50 points de base au-dessus de l'Euribor selon le niveau de levier financier du groupe Marignan.