

# BASSAC

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

**BOULOGNE-BILLANCOURT, JEUDI 9 MARS 2023** - La société Bassac communique aujourd'hui ses résultats de l'exercice 2022.

Les comptes 2022 ont été arrêtés aujourd'hui par le Conseil d'Administration. Les procédures d'audit sur les comptes consolidés ont été effectuées. Le rapport de certification sera émis après finalisation des diligences des commissaires aux comptes.

## Bassac - Résultats 2022

### Principaux indicateurs opérationnels

En millions d'euros	2022 consolidé	2021 consolidé	Variation 2022/2021 (consolidé)	2022 pro forma*	2021 pro forma**	Variation 2022/2021 (pro forma)
Chiffre d'affaires (HT)	1297	1209	+7%	1279	1451	(12)%
Réservations (TTC)	1 599	1 469	+9%	1 599	1 794	(11)%
Carnet de commandes (HT)	2 074	1 950	+6%	2 074	1 950	+6%
Portefeuille foncier (HT)	8 761	8 105	+8%	8 761	8 105	+8%

(\*) correspond au chiffre d'affaires consolidé hors contribution de Maisons Bajot sur l'exercice 2022.

(\*\*) pro forma des indicateurs de Marignan, comme si la société avait été consolidée par la méthode de l'intégration globale dès le 1<sup>er</sup> janvier 2021.

#### Périmètre d'intégration :

- La société Maisons Bajot est consolidée par la méthode d'intégration globale depuis le 30 septembre 2022, date d'acquisition par Bassac de 55% de son capital.
- La société Marignan est consolidée par la méthode d'intégration globale depuis le 13 août 2021, date d'acquisition par Bassac du solde du capital de Marignan et de passage à un contrôle exclusif exercé par Bassac sur Marignan.

Principaux indicateurs financiers - (en m€)	2022	2021
<b>Chiffre d'affaires (HT)</b>	1 297	1 209
<b>Marge brute</b>	334	299
<i>Taux de Marge brute</i>	25,7%	24,8%
<b>Résultat opérationnel courant</b>	159	168
<i>Taux de marge opérationnelle courante</i>	12,3%	13,9%
<b>Résultat net - part du groupe</b>	102	159

  

(en m€)	31-12-2022	31-12-2021
<b>Capitaux propres consolidés</b>	758	696
<b>Endettement net (yc IFRS 16)</b>	325	14

## CHIFFRE D'AFFAIRES

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

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

En 2022, le chiffre d'affaires à périmètre constant de Bassac (hors contribution de Maisons Baijot) décroît de 12% et s'élève à 1 279 millions d'euros.

Le chiffre d'affaires consolidé 2022 s'élève quant à lui à 1 297 millions d'euros.

L'écart entre ces deux agrégats tient à l'intégration sur 3 mois du chiffre d'affaires de Maisons Baijot dans les comptes consolidés, depuis la date de l'acquisition de 55% de son capital, le 30 septembre 2022.

En millions d'euros (HT)	2022 consolidé	2021 consolidé	2022 pro forma*	2021 pro forma**	Variation / pro forma
France – Les Nouveaux Constructeurs & Marignan	969	868	969	1 110	(13)%
Espagne - Premier	106	147	106	147	(28)%
Allemagne - Concept Bau	86	82	86	82	+6%
Belgique - Maisons Baijot	19	-	-	-	-
<b>Promotion immobilière</b>	<b>1181</b>	<b>1097</b>	<b>1162</b>	<b>1339</b>	<b>(13)%</b>
Garages - ZAPF	115	111	115	111	+4%
France - Foncière Main Street	2	2	2	2	+20%
<b>Total</b>	<b>1297</b>	<b>1209</b>	<b>1279</b>	<b>1451</b>	<b>(12)%</b>

(\*) correspond au chiffre d'affaires consolidé hors contribution de Maisons Baijot sur l'exercice 2022.

(\*\*) pro forma des indicateurs de Marignan, comme si la société avait été consolidée par la méthode de l'intégration globale dès le 1<sup>er</sup> janvier 2021.

### En France,

- le chiffre d'affaires dégagé par **Les Nouveaux Constructeurs** est en diminution de 13%. Cette diminution s'explique principalement par la forte augmentation de la proportion d'opérations menées en co-promotion, consolidées par la méthode de la mise en équivalence, qui ne dégagent aucun chiffre d'affaires dans les comptes consolidés en normes IFRS. Le nombre de signatures d'actes notariés est en légère diminution en 2022 et explique le solde de l'écart en chiffre d'affaires entre 2022 et 2021.
- le chiffre d'affaires dégagé par **Marignan** est en baisse de 13%, du fait d'une production technique plus faible qu'en 2021.

En **Espagne**, le chiffre d'affaires - reconnu à la livraison - s'inscrit à 106 millions d'euros, contre 147 millions d'euros en 2021. Ce chiffre d'affaires reflète un calendrier de livraisons moins dense en 2022 : 472 logements ont été livrés en 2022 contre 740 l'année précédente. Le prix unitaire moyen a lui progressé de 18%, sous l'effet d'une diminution de la proportion de logements sociaux livrés.

En **Allemagne**, le chiffre d'affaires de **Concept Bau** s'établit à 86 millions d'euros en 2022, contre 82 millions d'euros en 2021. Il correspond à 87 signatures en 2022 contre 116 en 2021, sur les trois mêmes programmes qu'en 2021, dont l'avancement technique a donc progressé et explique le maintien du chiffre d'affaires.

Le chiffre d'affaires de **Zapf** s'élève à 115 millions d'euros, en progression de 4%. Au cours de l'année 2022, Zapf a livré 14 618 garages contre 15 547 l'an dernier. Cette croissance du chiffre d'affaires est donc le fait des augmentations de prix de ventes décidées au cours des années 2022 et 2021.

## ACTIVITÉ COMMERCIALE

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

Le montant total des réservations (hors Maisons Baijot) s'élève à 1 599 millions d'euros TTC en 2022, en diminution de 11% par rapport à 2021, à périmètre comparable (intégrant les indicateurs de Marignan sur 12 mois en 2021).

Au cours de l'exercice, les réservations ont porté sur 5 625 lots, contre 6 433 en 2021 (intégrant les réservations de Marignan sur 12 mois), soit une diminution de 13% en volume. Cette baisse s'explique par le fort ralentissement des rythmes de vente survenu au second semestre 2022.

### MONTANT DES RÉSERVATIONS

En millions d'euros (TTC)	2022 consolidé	2021 pro forma*	Variation
France - Les Nouveaux Constructeurs & Marignan	1411	1541	(8,5)%
Espagne - Premier	153	148	+3,2%
Allemagne - Concept Bau	35	104	(66,2)%
<b>Total</b>	<b>1 599</b>	<b>1 794</b>	<b>(10,9)%</b>

(\*) pro forma des indicateurs de Marignan, comme si la société avait été consolidée par la méthode de l'intégration globale dès le 1er janvier 2021

#### En France,

- Chez **Les Nouveaux Constructeurs**, les réservations en immobilier résidentiel s'inscrivent à 739 millions d'euros TTC, représentant 2 779 logements, contre 938 millions d'euros TTC et 3 583 logements en 2021, soit une baisse de 21% en valeur et de 16% en volume. En volume, les ventes aux particuliers représentent 77% des réservations, le solde de 23% étant constitué essentiellement des ventes en bloc, principalement à des bailleurs sociaux. Celles-ci continuent d'être conclues selon une stratégie opportuniste.
- Chez **Marignan**, les réservations pro forma s'inscrivent à 591 millions d'euros TTC, représentant 2 141 lots, contre 538 millions d'euros TTC et 2 103 lots en 2021, soit une hausse de 10% en valeur et de 2% en volume.

En **Espagne**, les réservations s'élèvent à 153 millions d'euros, soit 379 unités vendues, contre 148 millions d'euros et 429 unités en 2021.

En **Allemagne**, chez **Concept Bau**, les réservations s'élèvent à 35 millions d'euros, soit 41 unités vendues, contre 104 millions d'euros et 144 unités en 2021. Cette diminution des ventes s'explique essentiellement par la réduction de l'offre à la vente, constituée des 3 mêmes programmes qu'en 2021, mais également par la forte contraction des rythmes de ventes à partir du troisième trimestre 2022.

Cette variation atypique de l'offre à la vente s'explique par la taille des programmes de Concept Bau, plus importante qu'en France ou en Espagne, et leur nombre, limité. Cette concentration peut donc faire varier fortement l'offre à la vente, donc les réservations, et par conséquent le carnet de commandes (voir ci-dessous). Il n'y a pas eu de lancement commercial en 2022.

Les ventes munichoises portent sur des logements à prix moyen unitaire élevé (proche de 850 k€ cette année) du fait de leurs localisations centrales.

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

Au 31 décembre 2022, le carnet de commandes s'élève à 2 074 millions d'euros, en hausse de 6% par rapport au 31 décembre 2021 à périmètre comparable.

Sur la base du chiffre d'affaires des douze derniers mois, le carnet de commandes représente environ 19 mois d'activité, indicateur en hausse par rapport à son niveau de fin 2021.

## CARNET DE COMMANDES

En millions d'euros (HT)	31-12-2022	31-12-2021	Variation
France - Les Nouveaux Constructeurs & Marignan	1 720	1 548	+11%
Espagne - Premier	254	250	+2%
Allemagne - Concept Bau	23	76	(70)%
<b>Promotion immobilière</b>	<b>1 997</b>	<b>1 874</b>	<b>+7%</b>
<b>Garages - ZAPF</b>	<b>77</b>	<b>76</b>	<b>+2%</b>
<b>Total</b>	<b>2 074</b>	<b>1 950</b>	<b>+6%</b>

En **France**, le carnet de commandes total de **Les Nouveaux Constructeurs** et Marignan augmente de 11%.

En **Espagne**, le carnet de commandes de **Premier** s'établit à 254 millions d'euros.

En **Allemagne**, le carnet de commandes de **Concept Bau** s'établit à 23 millions d'euros en forte contraction. Ceci est la conséquence de la baisse des réservations, et de l'avancement technique des 3 chantiers offerts à la vente.

Le carnet de commandes de **Zapf** s'établit à 77 millions d'euros au 31 décembre, représentant environ 9 900 garages à livrer. Sa légère progression traduit les hausses de prix décidées cette année, mais masque la forte diminution des volumes vendus, notamment pour l'activité de ventes aux particuliers.

## PORTEFEUILLE FONCIER

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

Au 31 décembre 2022, le portefeuille foncier de Bassac s'établit à 8 761 millions d'euros, en progression de 8% par rapport à fin 2021, à périmètre comparable (intégrant les indicateurs de Marignan sur 12 mois en 2021).

Sur la base du chiffre d'affaires 2022, le portefeuille foncier représente un peu plus de 6 années d'activité, indicateur stable par rapport à son niveau de fin 2021.

## PORTEFEUILLE FONCIER MAÎTRISÉ

<i>En millions d'euros HT</i>	<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>Variation</b>
France - <i>Les Nouveaux Constructeurs &amp; Marignan</i>	7 549	7 333	+3%
Espagne - <i>Premier</i>	288	325	(11)%
Allemagne - <i>Concept Bau</i>	924	447	+107%
<b>Total</b>	<b>8 761</b>	<b>8 105</b>	<b>+8%</b>

En **France**, le portefeuille foncier **Les Nouveaux Constructeurs** et **Marignan** progresse de 3%.

En **Espagne**, le portefeuille foncier s'établit à 288 millions d'euros, contre 325 millions d'euros à fin 2021. Il représente 737 logements, contre 850 en début d'année.

En **Allemagne**, le portefeuille foncier de **Concept Bau** s'établit à 924 millions d'euros, soit 1 511 logements, contre 447 millions d'euros et 630 logements à fin 2021. Celui-ci s'étoffe notamment de deux importants programmes, dont la programmation a été précisée, en particulier le quartier de Feldmoching à Munich, qui représente 500 lots.

## I. Compte de résultat consolidé

<i>en milliers d'euros</i>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Chiffre d'affaires	1 297 162	1 209 497
Coûts des ventes	(963 452)	(910 001)
<b>Marge brute</b>	<b>333 710</b>	<b>299 496</b>
Charges de personnel	(103 513)	(82 239)
Autres charges et produits opérationnels courants	(26 385)	(27 286)
Juste valeur des immeubles de placement	6 684	5 101
Impôts et taxes	(5 983)	(5 635)
Dotations aux amortissements des actifs incorporels	(34 162)	(12 376)
Dotations aux amortissements des autres actifs	(11 438)	(9 074)
<b>Sous-total Résultat opérationnel courant</b>	<b>158 913</b>	<b>167 987</b>
Autres charges et produits opérationnels non courants	(1 170)	30 043
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>157 743</b>	<b>198 030</b>
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	2 267	4 229
<b>Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence</b>	<b>160 010</b>	<b>202 259</b>
Résultat financier	(13 805)	(3 498)
<b>Résultat des activités avant impôts</b>	<b>146 205</b>	<b>198 761</b>
Impôts sur les bénéfices	(42 065)	(38 094)
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>104 140</b>	<b>160 667</b>
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés	1 821	2 166
<b>Dont Résultat Net Part du Groupe</b>	<b>102 319</b>	<b>158 501</b>
Résultat net par action (en euros)	6,38	9,88
Résultat net par action après dilution (en euros)	6,38	9,88

## Marge brute

Entre les deux exercices, la marge brute augmente de 34m€, passant de 299m€ en 2021 à 334m€ en 2022, sous l'effet principalement de la contribution sur une année pleine en 2022 de Marignan, qui ne contribuait que sur 4,5 mois en 2021.

<i>En millions d'euros (HT)</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<i>Variation (en m€)</i>
France - <i>Les Nouveaux Constructeurs &amp; Marignan</i>	220	182	+38
Espagne - <i>Premier</i>	22	29	-7
Allemagne - <i>Concept Bau</i>	35	40	-5
Belgique - <i>Maisons Bajjot</i>	8	-	+8
<b>Promotion immobilière</b>	<b>285</b>	<b>251</b>	<b>+34</b>
Garages - <i>ZAPF</i>	47	47	+0
France - <i>Foncière Main Street</i>	2	2	+0
<b>Total</b>	<b>334</b>	<b>299</b>	<b>+34</b>

## Résultat opérationnel courant

Le résultat opérationnel courant (« ROC ») s'inscrit à 159m€ en 2022, contre 168m€ en 2021, en diminution de 9m€. La marge opérationnelle courante est en baisse entre les deux exercices, s'inscrivant à 12,3% du CA en 2022, contre 13,9% en 2021.

<i>En millions d'euros (HT)</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<i>Variation (en m€)</i>
France - <i>Les Nouveaux Constructeurs &amp; Marignan</i>	98	93	+5
Espagne - <i>Premier</i>	15	20	-6
Allemagne - <i>Concept Bau</i>	30	36	-6
Belgique - <i>Maisons Bajjot</i>	(3)	-	-3
<b>Promotion immobilière</b>	<b>140</b>	<b>150</b>	<b>-9</b>
Allemagne - <i>ZAPF</i>	14	15	-1
France - <i>Foncière Main Street</i>	7	6	+1
Autres	(2)	(2)	+0
<b>Total</b>	<b>159</b>	<b>168</b>	<b>-9</b>

En 2022, le résultat opérationnel courant de Bassac est notablement affecté par les effets de l'allocation du prix d'acquisition de Marignan (-26,6m€) et de Maisons Bajjot (-10,4m€, sur 3 mois depuis le 30 septembre 2022).

**Marignan** : lors de l'acquisition du solde de 40% du capital par Bassac le 13 août 2021, un écart d'acquisition s'élevant à 77,5m€ (avant impôts) a été constaté, et affecté en totalité à la Relation Clientèle et aux Titres mis en équivalence. Cet actif incorporel est amorti sur la durée moyenne des contrats, à compter du 13 août 2021. À ce titre le ROC de Marignan est impacté par l'amortissement de cet actif à hauteur de 26,6m€ en 2022 (contre 12,2m€ en 2021). Au 31 décembre 2022, le solde net de la Relation Clientèle Marignan au bilan de Bassac s'élevait à 19,3m€.

**Maisons Bajjot** : lors de l'acquisition de 55% du capital par Bassac le 30 septembre 2022, un écart d'évaluation provisoire de 119,3m€ et un goodwill résiduel de 67m€ ont été constatés (à 100%). L'écart d'évaluation provisoire a été affecté pour 82,5m€ à la Relation Clientèle et pour 36,8m€ aux Stocks. La Relation Clientèle est amortie sur la durée moyenne des contrats, à compter du 30 septembre 2022. À ce titre le ROC de Maisons Bajjot est impacté par l'amortissement de cet actif à hauteur de 7,3m€ en 2022.

Le passage en charge progressif de l'écart d'évaluation affecté aux stocks représente quant à lui 3,1m€ en 2022, et impacte la marge brute de Maisons Baijot.

Le résultat opérationnel courant de la foncière Main Street provient essentiellement de l'ajustement de la valeur des immeubles de placement, du fait de l'avancement technique des commerces acquis en VEFA et de la revalorisation des actifs

## Autres charges et produits opérationnels non courants

En 2021, ce poste représentait essentiellement l'ajustement de Juste Valeur de la participation de 60% que Bassac détenait dans Bayard Holding, constaté à l'occasion de la prise de contrôle de cette dernière le 13 août 2021. Cet écart de réévaluation, ponctuel par essence, s'est élevé à 28m€.

## Quotes-parts dans les résultats des entreprises associées

Les quotes-parts de résultats des entreprises associées représentent +2,3m€ en 2022, contre +4,2m€ en 2021.

En 2022, ce montant se décompose notamment en quote-part dans les résultats :

1. de la filiale Kwerk, opérateur de bureaux d'exception, pour -2,1m€ ;
2. des entreprises associées du périmètre Les Nouveaux Constructeurs & Marignan, constituées de sociétés porteuses de projet réalisés en co-promotion pour +1,9m€.

En 2021, le montant de +4,2m€ se composait essentiellement de la quote-part de perte de Kwerk pour -7,0m€ ; des sociétés de co-promotion pour +5,5m€, et de la quote-part de résultats de Bayard Holding pour +4,7m€.

## Résultat financier

Le résultat financier s'inscrit à -13,8m€ en 2022, contre -3,5m€ en 2021.

Cette dégradation s'explique par

- la hausse rapide de l'EURIBOR 3 mois au cours du second semestre 2022, auquel la plupart des crédits du groupe sont indexés ;
- un recours au financement par endettement plus important que par le passé dans les filiales de Bassac ;
- un effet de base favorable lié à la perception d'un coupon de 3,3m€ au premier semestre 2021 sur l'obligation émise par Bayard à laquelle Bassac avait souscrit en 2018 au moment de l'acquisition de Marignan (avant consolidation en Intégration Globale à partir du 13 août 2021).

En 2022, le coût moyen de la dette financière s'élève à 3,3%, contre 2,4% en 2021.

## Résultat net

Le résultat des activités avant impôts est en diminution de 53m€, s'élevant à 146,2m€ en 2022, contre 198,8m€ en 2021, du fait notamment de l'impact ponctuel en 2021 de l'ajustement de JV des titres de Marignan, pour un montant de 28m€, et de la diminution en 2022 du résultat opérationnel courant sous l'effet de l'allocation du prix d'acquisition de Marignan (26,6m€) et de Maisons Baijot (10,4m€, sur 3 mois depuis le 30 septembre 2022).

En 2022, l'impôt sur les bénéfices s'élève à 42m€, contre 38,1m€ en 2021. Cette charge d'impôt de 2022 se décompose en un IS exigible de 37,7m€ et 4,4m€ d'impôt différé. Le taux d'imposition effectif passe ainsi de 19,2% en 2021 à 28,8%.

Ce taux effectif en nette augmentation reflète un effet de base très favorable en 2021, lié à l'ajustement de JV de Marignan (cf. supra), qui n'était pas fiscalisé.

Le résultat net part du groupe en 2022 est donc en diminution, sous les effets décrits dans les paragraphes précédents, passant de 158,5m€ en 2021 à 102,3m€.

## II. Bilan consolidé

<b>ACTIF</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<i>en milliers d'euros</i>		
Goodwill	67 008	-
Immobilisations incorporelles	94 749	46 394
Droits d'utilisation des actifs loués	10 892	18 871
Immobilisations corporelles	30 388	28 872
Immeubles de placement	57 362	42 074
Titres mis en équivalence	110 707	36 156
Autres actifs financiers non courants	4 206	3 331
Impôts différés actifs	2 567	1 654
<b>Total actifs non courants</b>	<b>377 879</b>	<b>177 352</b>
Stocks et encours	982 273	792 835
Créances clients	176 148	174 067
Créances d'impôts	18 268	1 181
Autres actifs courants	51 181	64 714
Actifs financiers courants	128 762	84 738
Trésorerie et équivalents de trésorerie	383 749	344 577
<b>Total actifs courants</b>	<b>1 740 381</b>	<b>1 462 112</b>
<b>Total actif</b>	<b>2 118 260</b>	<b>1 639 464</b>

<b>PASSIF</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<i>en milliers d'euros</i>		
Capital	16 043	16 043
Primes liées au capital	81 286	81 286
Réserves	548 876	431 973
Résultat net part du groupe	102 319	158 501
<b>Capitaux propres part du groupe</b>	<b>748 524</b>	<b>687 803</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	9 179	8 381
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>	<b>757 703</b>	<b>696 184</b>
Dettes financières et obligations locatives non courantes	370 354	175 544
Avantages du personnel	4 019	4 736
Impôts différés passifs	99 587	64 334
Autres passifs non courants	1 954	-
<b>Total passifs non courants</b>	<b>475 914</b>	<b>244 614</b>
Dettes financières et obligations locatives courantes	337 871	183 426
Provisions courantes	46 257	43 106
Fournisseurs et autres crédateurs	290 254	292 714
Dettes d'impôts	17 995	18 674
Autres passifs courants	178 206	152 152
Autres passifs financiers courants	14 060	8 594
<b>Total passifs courants</b>	<b>884 643</b>	<b>698 666</b>
<b>Total passif et capitaux propres</b>	<b>2 118 260</b>	<b>1 639 464</b>

## Actifs non courants – Goodwill, Immobilisation incorporelles

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

L'écart d'acquisition provisoire a été affecté pour 82,5m€ à la Relation Clientèle et pour 36,8m€ aux Stocks. La Relation Clientèle est amortie sur la durée moyenne des contrats, à compter du 30 septembre 2022.

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

Au 31 décembre 2022, le solde net de la Relation Clientèle Marignan au bilan de Bassac s'élevait à 19,3m€.

### Titres mis en équivalence

Les Titres mis en équivalence augmentent essentiellement du fait d'une injection de capital de 78m€ dans la société de co-promotion qui porte le projet de Feldmoching à Munich.

### Besoin en Fonds de Roulement

<i>(En millions d'euros)</i>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>	<i>évolution en m€</i>	<i>évolution en %</i>
Stocks	982,3	792,8	+189,5	+24%
Clients et autres créances	308,0	309,5	-1,5	0%
Fournisseurs et autres dettes	484,4	453,1	+31,3	+7%
<b>TOTAL BFR</b>	<b>805,9</b>	<b>649,2</b>	<b>+156,7</b>	<b>+24%</b>

Au 31 décembre 2022, le BFR augmente de 157m€ sur un an, principalement du fait de l'augmentation du BFR de l'activité Les Nouveaux Constructeurs et de la consolidation de Maisons Baijot depuis le 30 septembre 2022.

### Endettement net

<i>(en millions d'euros)</i>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>Variation</b>
Emprunts bancaires	598,2	330,9	+267
Autres emprunts et dettes assimilées	24,0	8,1	+16
Options de vente accordées aux minoritaires	74,4	0,0	+74
Dettes de loyers	11,6	19,9	(8)
Instruments financiers	0,0	0,1	-
<b>Endettement brut</b>	<b>708,2</b>	<b>359,0</b>	<b>+349</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	383,7	344,6	+39
<b>Endettement net</b>	<b>324,5</b>	<b>14,4</b>	<b>+310</b>
<b>Capitaux propres consolidés</b>	<b>757,7</b>	<b>696,2</b>	<b>+62</b>
Endettement net / capitaux propres consolidés	42,8%	2,1%	-
Endettement net / (ROC + dotation aux amortissements)	1,6x	0,1x	-

Au 31 décembre 2022, Bassac présente une dette nette consolidée y compris les emprunts issus des locations (IFRS 16) de 325m€, contre une dette nette de 14m€ un an plus tôt. Cette forte augmentation de l'endettement net est liée à l'acquisition de 55% du capital de Maisons Baijot le 30 septembre 2022, à l'option de vente accordée aux minoritaires de Maisons Baijot et enfin à l'acquisition du terrain de Feldmoching en juin 2022.

### III. Tableau consolidé de variation de la trésorerie

<i>en milliers d'euros</i>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>104 140</b>	<b>160 667</b>
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	1 794	(5 192)
Élimination des amortissements et provisions	45 068	17 361
Élimination des profits / pertes de réévaluation (juste valeur)	(6 802)	(33 428)
Élimination des plus ou moins values de cession	274	136
Élimination des impacts des paiements en actions	1 513	112
Élimination des produits de dividendes	-	(182)
Élimination du résultat des mises en équivalence	(2 267)	(4 229)
<b>= Capacité d'autofin. après coût du financement et impôts</b>	<b>143 720</b>	<b>135 244</b>
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	13 139	4 942
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	42 065	38 094
<b>= Capacité d'autofin. avant coût du financement et impôts</b>	<b>198 924</b>	<b>178 280</b>
Dividendes reçus des sociétés MEE	15 099	4 078
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité*	(97 477)	51 472
Intérêts versés nets	(9 856)	(5 622)
Impôts payés	(64 167)	(40 076)
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>	<b>42 523</b>	<b>188 133</b>
Investissements bruts dans les entités mises en équivalence	(80 440)	(910)
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise	(89 866)	(32 462)
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	(3 777)	(2 816)
Acquisition d'immeuble de placement	(8 927)	(9 154)
Acquisition d'actifs financiers	(35 866)	(13 542)
Dividendes reçus	-	182
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles	472	31
Cession et remboursement d'actifs financiers	2 366	29 156
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>	<b>(216 038)</b>	<b>(29 515)</b>
Transactions avec les actionnaires minoritaires	(407)	-
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	(40 109)	(40 095)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées	(883)	(1 033)
Acquisition et cession d'actions propres	-	392
Encaissements/Décaissements provenant de nouveaux emprunts	254 775	(41 963)
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	<b>213 376</b>	<b>(82 699)</b>
Incidence des variations des cours des devises	(1)	-
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>39 860</b>	<b>75 919</b>
<i>en milliers d'euros</i>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>	<b>343 200</b>	<b>267 281</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>383 061</b>	<b>343 200</b>
dont Trésorerie de clôture actif	383 749	344 577
dont Trésorerie de clôture passif	(688)	(1 377)
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>383 061</b>	<b>343 200</b>

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

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

En 2022, la trésorerie consolidée affiche une progression plus faible en 2022 qu'en 2021, augmentant de 39,9m€ (contre 75,9m€) du fait principalement d'une importante augmentation du BFR en 2022.

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET DIVIDENDE

Il sera proposé à l'Assemblée Générale des actionnaires, qui se tiendra vendredi 12 mai 2023, la distribution d'un dividende de 1,50 euros par action, soit une diminution de 1 euro par rapport à ce qui avait été proposé l'an dernier.

## PERSPECTIVES

Toutes les activités de Bassac, la promotion immobilière, la construction de garages et la construction de maisons individuelles sont affectées négativement par l'inflation qui a fait son retour en 2022.

Celle-ci a naturellement renchéri les coûts de construction, et devrait également avoir un impact sur le chiffre d'affaires de Bassac, du fait de la hausse des taux directeurs censée la contenir, qui réduit le pouvoir d'achat de ses clients.

L'effet dépressif sur la demande de cette réduction de pouvoir d'achat ainsi que la dégradation des anticipations fragilisent les prix de vente et ralentissent les rythmes de commercialisation.

Ces rythmes de vente en promotion immobilière ont ralenti depuis septembre 2022 en France et étaient à l'arrêt pendant les deux derniers mois de l'année en Allemagne, où Bassac opère dans la région de Munich. L'activité commerciale semble néanmoins y présenter quelques signes de reprise.

L'offre limitée, notamment sur le marché français, paraît cependant tempérer le risque d'une correction trop forte des prix de vente.

Les activités de promotion immobilière disposent d'un carnet de commandes et d'un portefeuille foncier représentant à eux deux 8 années d'activités, et qui offrent donc à Bassac une visibilité rassurante.

Forte enfin d'un bilan solide, la société demeure concentrée sur la qualité de ses produits et les leviers d'optimisation qui sont à sa main.

### CALENDRIER DE COMMUNICATION FINANCIÈRE

- Une présentation des comptes 2022 sera accessible vendredi 10 mars 2023 à 9h au lien suivant : <https://events.teams.microsoft.com/event/dc6f71e4-0ce0-46c7-a759-7f78f4e0cdda@db7035c5-c725-448a-b1fc-fb12f1edad44>
- Résultats du premier semestre 2023 : jeudi 27 juillet 2023 (après clôture d'Euronext Paris)

## BASSAC

Société familiale fondée en 1972, Bassac détient notamment des participations majoritaires dans des sociétés œuvrant dans le secteur de la promotion de logements neufs et de bureaux en France, en Espagne, en Allemagne et en Belgique.

Depuis leurs créations, Bassac et ses filiales ont livré près de 90 000 appartements et maisons individuelles, en France et à l'étranger.

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

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

## CONTACTS

### Relations Analystes et Investisseurs - Bassac

Arthur Marle - Directeur Délégué Finances

Tél. : 01 55 60 45 45

## GLOSSAIRE

### Chiffre d'affaires

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

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

### Réservations

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

### Carnet de commandes

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

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

### Portefeuille foncier

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

### ROC

Correspond au Résultat Opérationnel Courant.

### Endettement net

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

### BFR

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

## ANNEXES

### CHIFFRE D'AFFAIRES PAR PÔLE

En millions d'euros HT	2022		2021	
	S2	S1	S2	S1
France - <i>Les Nouveaux Constructeurs</i>	328	300	376	343
France - <i>Marignan</i>	190	152	194	198
Espagne - <i>Premier</i>	73	33	83	64
Allemagne - <i>Concept Bau</i>	40	46	52	29
Belgique - <i>Maisons Bajot</i>	19	-	-	-
Allemagne - <i>ZAPF</i>	67	47	67	44
France - <i>Foncière Main Street</i>	1	1	na	na
<b>Total</b>	<b>718</b>	<b>579</b>	<b>773</b>	<b>678</b>

### NOMBRE DE RÉSERVATIONS NETTES

En nombre de lots	2022		2021	
	S2	S1	S2	S1
France - <i>Les Nouveaux Constructeurs</i>	1 278	1 786	1 840	1 917
France - <i>Marignan</i>	1 239	902	1 050	1 053
Espagne - <i>Premier</i>	170	209	162	267
Allemagne - <i>Concept Bau</i>	9	32	70	74
<b>Total</b>	<b>2 696</b>	<b>2 929</b>	<b>3 122</b>	<b>3 311</b>

### CARNET DE COMMANDES PAR SEMESTRE (en fin de période)

En millions d'euros HT	2022		2021	
	S2	S1	S2	S1
France - <i>Les Nouveaux Constructeurs</i>	1 038	1 042	980	978
France - <i>Marignan</i>	682	634	568	493
Espagne - <i>Premier</i>	254	263	250	320
Allemagne - <i>Concept Bau</i>	23	52	76	74
Allemagne - <i>ZAPF</i>	77	87	76	70
<b>Total</b>	<b>2 074</b>	<b>2 078</b>	<b>1 950</b>	<b>1 935</b>

### PORTFEUILLE FONCIER PAR SEMESTRE (en fin de période)

En millions d'euros HT	2022		2021	
	S2	S1	S2	S1
France - <i>Les Nouveaux Constructeurs</i>	4 975	4 831	4 975	4 309
France - <i>Marignan</i>	2 574	2 446	2 357	2 503
Espagne - <i>Premier</i>	288	303	325	202
Allemagne - <i>Concept Bau</i>	924	800	447	364
<b>Total</b>	<b>8 761</b>	<b>8 380</b>	<b>8 105</b>	<b>7 378</b>

### AVERTISSEMENT

Les données, hypothèses et estimations sur lesquelles la société a pu raisonnablement se fonder pour déterminer ses objectifs sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier, concurrentiel, réglementaire et à la réalisation de programmes d'investissements et de cessions. En outre, il ne peut pas être exclu que certains risques décrits aux pages 133-140 du Rapport Financier Annuel 2021 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.