

BASSAC

—

COMMUNIQUE DE PRESSE

ISSY-LES-MOULINEAUX, JEUDI 23 JUILLET 2026 - La société Bassac communique aujourd'hui ses résultats pour le premier semestre 2026.

Les comptes semestriels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration tenu ce jour. Les travaux d'examen limité des commissaires aux comptes sont en cours de finalisation.

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	<i>+44%</i>
Réservations (TTC)	792	869	<i>(9)%</i>

<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	<i>+3%</i>
Portefeuille foncier (HT)	10 661	10 610	<i>+0%</i>

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^{er} 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^{er} 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 50 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.