

RCS : PARIS Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de PARIS atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-C)

Numéro de gestion : 2018 B 03406 Numéro SIREN : 539 641 795 Nom ou dénomination : MAGELLAN
--

Ce dépôt a été enregistré le 25/06/2020 sous le numéro de dépôt 33556

DEPOT DES COMPTES ANNUELS

DATE DEPOT : 25-06-2020

N° DE DEPOT : 033556

N° GESTION : 2018B03406

N° SIREN : 539641795

DENOMINATION : MAGELLAN

ADRESSE : 16 avenue Elisée Reclus 75007 Paris

MILLESIME : 2019

MAGELLAN

S.A.S. au capital de 22 715 305 euros

Siège social :

**16 avenue Elisée Reclus
75007 PARIS**

R.C.S. : PARIS 539 641 795

**RAPPORT DES COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS**

Exercice clos le 31 décembre 2019

 **AGM
AUDIT
LEGAL**

AGM AUDIT LEGAL
*3 avenue de Chalon
Bât. B Saint Marcal*
71328 CHALON SUR SAONE CEDEX



REVISION & FINANCE-COGEFOR
103 avenue Eisenhower
39100 DOLE



AGM AUDIT LEGAL

3 avenue de Chalon

Bât. B Saint Marcel

71328 CHALON SUR SAONE CEDEX



REVISION & FINANCE-COGEFOR

103 avenue Eisenhower

39100 DOLE

SOCIETE MAGELLAN
RAPPORT DES COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES CONSOLIDES
Exercice clos le 31 décembre 2019

À l'assemblée générale des Associés de la société MAGELLAN,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société MAGELLAN relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le Président le 4 mai 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Fondement de l'opinion

➤ **Référentiel d'audit**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

.../...

➤ *Indépendance*

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note §1.4.1 « Contrats de location (IFRS 16) » de l'annexe aux comptes consolidés qui expose la première application de la norme IFRS 16 relative aux contrats de location.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Reconnaissance du chiffre d'affaires et de la marge des programmes de promotion immobilière

Comme indiqué dans la note 1.3.1 « Prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat des programmes » de l'annexe aux comptes consolidés, le chiffre d'affaires et le résultat des programmes immobiliers en France sont reconnus selon la méthode de l'avancement.

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du Président arrêté le 4 mai 2020. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

.../...

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

Nous attestons que la déclaration consolidée de performance extra-financière prévue par l'article L. 225-102-1 du code de commerce figure dans le rapport sur la gestion du groupe, étant précisé que, conformément aux dispositions de l'article L. 823-10 de ce code, les informations contenues dans cette déclaration n'ont pas fait l'objet de notre part de vérifications de sincérité ou de concordance avec les comptes consolidés et doivent faire l'objet d'un rapport par un organisme tiers indépendant.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Président.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

.../...

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

.../...

- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Fait à SAINT MARCEL et DOLE, le 18 mai 2020

Les commissaires aux comptes

AGM AUDIT LEGAL

REVISION ET FINANCE-COGEFOR




Laurent FOURNIER
Associé



MAGELLAN

31 décembre 2019

Comptes consolidés annuels selon le référentiel IFRS

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

COMPTE DE RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

1. Compte de résultat

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2019	31.12.2018
Chiffre d'affaires	3.1	979 032	843 825
Coûts des ventes	3.1	(736 530)	(613 187)
Marge brute	3.1	242 502	230 638
Charges de personnel	4.1.1	(67 461)	(61 228)
Autres charges et produits opérationnels courants	4.1.2	(8 763)	(8 432)
Impôts et taxes		(2 216)	(2 949)
Charges liées aux amortissements		(8 682)	(4 983)
Sous-total Résultat opérationnel courant		155 380	153 046
Autres charges et produits opérationnels non courants	4.2	(1 301)	2 426
Résultat opérationnel		154 079	155 472
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	5.5	(13 757)	(3 672)
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence		140 322	151 800
Coût de l'endettement financier brut	4.3	(16 059)	(10 344)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	4.3	716	146
Coût de l'endettement net		(15 343)	(10 198)
Autres charges financières	4.3	(25 006)	(23 673)
Autres produits financiers	4.3	7 084	1 172
Résultat financier		(33 265)	(32 699)
Résultat des activités avant impôts		107 057	119 101
Impôts sur les bénéfices	4.4	(38 393)	(45 717)
Résultat net de l'ensemble consolidé		68 664	73 384
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés		54 994	57 088
Dont Résultat Net Part du Groupe		13 670	16 295
Résultat net par action (en euro)	4.5.1	0,69	1,58
Résultat net par action après dilution (en euro)	4.5.2	0,69	1,58

2. État des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	31.12.2018
Résultat net de l'ensemble consolidé	68 664	73 384
Eléments du résultat global reclassés ultérieurement en résultat net	(100)	231
<i>Ecart de conversion</i>	(100)	231
Eléments du résultat global non reclassés ultérieurement en résultat net	(695)	71
<i>Écarts actuariels</i>	(947)	105
<i>Impôt différé sur écarts actuariels</i>	252	(34)
Résultat global	67 869	73 686
<i>dont quote-part du groupe</i>	13 386	16 287
<i>dont quote-part revenant aux intérêts non contrôlés</i>	54 483	57 069

ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

ACTIF <i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2019	31.12.2018
Ecarts d'acquisition nets	5.1	-	-
Immobilisations incorporelles nettes		645	457
Droits d'utilisation des actifs loués	5.2	11 163	-
Immobilisations corporelles nettes	5.3	43 774	43 881
Immeubles de placement nets	5.4	22 718	19 883
Titres mis en équivalence	5.5	41 454	56 470
Autres actifs financiers non courants	5.6	137 297	142 570
Impôts différés actifs	4.4	6 794	5 640
Total actifs non courants		263 845	268 901
Stocks et encours	5.7	682 498	704 642
Clients et comptes rattachés	5.8	88 182	116 911
Créances d'impôts		1 845	18 936
Autres actifs courants	5.9	38 497	52 438
Actifs financiers courants	5.6	26 391	20 122
Trésorerie et équivalent de trésorerie	5.10	253 203	136 803
Total actifs courants		1 090 616	1 049 852
Total actif		1 354 461	1 318 753

PASSIF <i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2019	31.12.2018
Capital	6.1.1	22 715	14 833
Primes liées au capital		-	-
Réserves et résultats accumulés		56 475	39 284
Résultat net part du groupe		13 670	16 295
Capitaux propres part du groupe		92 859	70 412
Part revenant aux intérêts non contrôlés		406 039	376 733
Capitaux propres de l'ensemble		498 898	447 145
Dettes financières non courantes	6.4.1	205 357	281 664
Provisions non courantes	6.2	5 417	4 395
Impôts différés passifs	4.4	46 815	42 498
Autres passifs financiers non courants		-	1 100
Total passifs non courants		257 589	329 657
Dettes financières courantes	6.4.1	218 437	151 727
Provisions courantes	6.2	24 323	29 756
Fournisseurs et autres créditeurs		160 226	153 391
Dettes d'impôts		19 137	7 147
Autres passifs courants	6.5	163 051	190 320
Autres passifs financiers courants	6.6	12 800	9 610
Total passifs courants		597 974	541 951
Total passif et capitaux propres		1 354 461	1 318 753

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2019

<i>en milliers d'euros</i>	Capital Social	Primes liées au capital	Réserves et résultats accumulés	Capitaux propres Groupe	Part revenant aux intérêts non contrôlés	Total
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2018	14 833	-	55 579	70 412	376 733	447 145
Ecart de conversion	-	-	(36)	(36)	(64)	(100)
Ecarts actuariels nets d'impôt	-	-	(248)	(248)	(447)	(695)
Total des variations directement reconnues sur les comptes de réserves (a)	-	-	(283)	(283)	(512)	(795)
Résultat de l'exercice (b)	-	-	13 670	13 670	54 994	68 664
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)	-	-	13 386	13 386	54 482	67 869
Variation de capital	7 882	-	-	7 882	-	7 882
Dividendes versés (1)	-	-	-	-	(17 434)	(17 434)
Variation de périmètre (2)	-	-	1 054	1 054	(7 906)	(6 852)
Autres variations	-	-	125	125	163	288
Total des mouvements liés aux opérations sur les actionnaires	7 882	-	1 179	9 061	(25 177)	(16 116)
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2019	22 715	-	70 144	92 859	406 039	498 898

- (1) La part revenant aux intérêts non contrôlés des dividendes versés de (17 434) K€ correspond principalement aux dividendes versés aux minoritaires des sociétés Premier Investissement et Bassac.
- (2) La variation de périmètre correspond principalement à l'augmentation de la participation du Groupe dans la société Premier Investissement (confère § 2.1).

Au 31 décembre 2018

<i>en milliers d'euros</i>	Capital Social	Primes liées au capital	Réserves et résultats accumulés	Capitaux propres Groupe	Part revenant aux intérêts non contrôlés	Total
CAPITAUX PROPRES au 01.01.2018	5 968	-	48 608	54 576	331 086	385 662
Ecart de conversion	-	-	80	80	151	231
Ecarts actuariels nets d'impôt	-	-	(88)	(88)	(169)	(257)
Total des variations directement reconnues sur les comptes de réserves (a)	-	-	(8)	(8)	(18)	(26)
Résultat de l'exercice (b)	-	-	16 295	16 295	57 088	73 384
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)	-	-	16 287	16 287	57 070	73 358
Variation de capital	8 865	-	(8 865)	-	4 048	4 048
Dividendes versés (1)	-	-	-	-	(14 439)	(14 439)
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	(451)	(451)	(1 033)	(1 484)
Total des mouvements liés aux opérations sur les actionnaires	8 865	-	(9 316)	(451)	(11 424)	(11 875)
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2018	14 833	-	55 579	70 412	376 733	447 145

- (1) La part revenant aux intérêts non contrôlés des dividendes versés de (14 439) K€ correspond principalement aux dividendes versés aux minoritaires des sociétés Premier Investissement et Bassac.

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRÉSORERIE CONSOLIDÉE

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2019	31.12.2018
Résultat net de l'ensemble consolidé		68 664	73 384
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie		638	557
Élimination des amortissements et provisions		5 008	5 750
Élimination des profits / pertes de réévaluation (juste valeur)		21 535	16 953
Élimination des plus ou moins values de cession	4.1.2	(873)	(2 126)
Élimination des impacts des paiements en actions		181	-
Élimination du résultat des mises en équivalence	5.5	13 757	3 672
= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		108 910	98 190
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	4.3	15 343	10 196
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	4.4	38 393	45 717
= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		162 646	154 103
Dividendes reçus des sociétés MEE		555	2 513
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité		45 257	(74 072)
Intérêts versés nets		(15 821)	(10 327)
Impôts payés		(6 526)	(48 075)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		186 111	24 142
Investissements bruts dans les filiales en équivalence (1)		(1 437)	(127 774)
Incidence des variations de périmètre (2)		(1 661)	-
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		(6 365)	(5 378)
Acquisition d'immeuble de placement	5.4	(423)	(4 046)
Acquisition d'actifs financiers (3)		(24 104)	(80 750)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		1 819	2 523
Cession et remboursement d'actifs financiers (4)		17 654	1 170
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(14 517)	(214 255)
Transactions avec les actionnaires minoritaires (5)		663	2 580
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	6.1.3	-	-
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		(17 434)	(14 438)
Acquisition et cession d'actions propres		101	(362)
Encaissements/Décaissements provenant de nouveaux emprunts (6)		(39 396)	65 493
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		(56 066)	53 273
Incidence des variations des cours des devises		-	-
Variation de trésorerie		115 528	(136 840)
<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2019	31.12.2018
Trésorerie d'ouverture		136 660	273 500
Trésorerie de clôture		252 188	136 660
dont Trésorerie de clôture actif	5.10	253 203	136 803
dont Trésorerie de clôture passif		(1 015)	(143)
Trésorerie de clôture		252 188	136 660

(1) Les investissements de 2019 correspondent principalement à un prêt consenti par Bassac à sa filiale Kwerk pour (2) m€.

Les investissements de 2018 correspondent principalement :

- aux souscriptions de capital (47) m€ et d'obligations (72,8) m€ par LNCSA dans la société Bayard Holding, détenue à 60%, laquelle a acquis 100% du capital de BPD Marignan au 4^e trimestre 2018.
- à l'apport en capital opéré par Premier Espana dans la société Premier Inversiones (5,3) m€ ;
- à un prêt consenti par LNCSA à sa filiale Kwerk pour (2) m€.

Ces sociétés sont consolidées selon la méthode de mise en équivalence.

(2) Les variations de périmètre au 31 décembre 2019 correspondent principalement à la prise de contrôle de Premier España dans sa filiale Premier Partners, désormais détenue à 100% pour (1,7)m€.

(3) Au cours de l'exercice 2019, la société Premier Investissement a réalisé des placements pour un montant total de 23 m€ dont 10 m€ dans le fonds professionnel spécialisé prenant la forme d'une société de libre partenariat à capital variable dénommé Bassac SLP dont l'objet est d'investir dans des sociétés cotées sur des marchés européens.

Au cours de l'exercice 2018, la société Premier Investissement a investi pour un montant de 80 m€ dans le fonds Bassac SLP.

(4) Au cours de l'exercice 2019, la société Premier Investissement a cédé pour un montant de 15 m€ une partie du fonds Bassac SLP.

(5) Les transactions avec les minoritaires correspondent à la trésorerie versée pour le rachat des minoritaires:
En 2019,

- de 14% de l'entité Blanc Mesnil Marcel Paul par LNCI pour (0,6)m€ ;
- paiement des créances sur cessions de titres Bassac pour 1,3m€

En 2018 :

- de 0,10% de LNCI par Bassac pour (0,3) m€ ;
- augmentation de capital de Premier Investissement, souscrite par les minoritaires pour 4,1 m€ ;
- acquisition de titres LNCSA par Premier Investissement pour (1,1) m€.

(6) Jusqu'au 31 juillet 2019, date de la mise en place d'un nouveau mode de financement, chaque programme de promotion immobilière était financé par un crédit d'opération spécifique, lequel constituait une autorisation de découvert, dont l'encours évoluait quotidiennement en fonction des encaissements/décaissements dudit programme. Compte tenu de ce qui précède et du grand nombre de programmes en cours, il n'est pas possible de présenter séparément les flux de trésorerie relatifs aux encaissements et décaissements liés aux dettes financières.

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

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	31.12.2018
Incidence de la var. des stocks et en cours nets	29 304	(63 991)
Incidence de la var. des clients & autres débiteurs nets	35 000	51 954
Incidence de la var. des fournisseurs & autres créditeurs	(19 047)	(62 035)
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	45 257	(74 072)

ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

INFORMATIONS GENERALES

Le Groupe Magellan est essentiellement composé du Groupe Bassac. Le siège social de la Société est situé au 50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex.

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

En 2018, suite aux différentes opérations de restructuration juridique au sein du capital de la société Premier Investissement, la société Magellan, qui détenait en pleine propriété 32.75 % du capital de la société PI, a pris le contrôle du Groupe Premier Investissement et est devenue société consolidante du Groupe Premier Investissement/Bassac. Au 31 décembre 2019, la société Magellan détient 34,03% du capital de la société PI.

1 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

1.1 REFERENTIEL COMPTABLE

Les comptes consolidés annuels du groupe Magellan sont établis conformément aux normes IFRS (*International Financial Reporting Standards*) publiées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2019.

Les comptes consolidés annuels ont été arrêtés par le Président du 4 mai 2020 et sont exprimés en milliers d'euros sauf indication contraire.

Les comptes consolidés sont établis en conformité avec les normes comptables internationales édictées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) et adoptées par l'Union Européenne à la date de clôture. Ces normes comprennent les IFRS (*International Financial Reporting Standards*) et IAS (*International Accounting Standards*) ainsi que les IFRIC (*International Financial Reporting Interpretations Committee*) les interprétations d'application obligatoire à la date de clôture.

Le référentiel est publié sur le site officiel de l'Union Européenne :

https://ec.europa.eu/info/law/international-accounting-standards-regulation-ec-no-1606-2002/amending-and-supplementary-acts/acts-adopted-basis-regulatory-procedure-scrutiny-rps_en

1.1.1 Nouvelles normes, interprétations et amendements appliqués par le Groupe à compter du 1^{er} janvier 2019

- Amendements IAS 19 – Modifications, réductions ou liquidation de régime
- Amendements IAS 28 - Intérêts à long terme dans une entreprise associée ou une coentreprise
- Modifications d'IFRS 9 – Clause de remboursement anticipé prévoyant une compensation négative
- IFRS 16 – Contrats de location
- Améliorations des IFRS cycle 2015 – 2017 (normes concernées :
 - o IAS 12 - Conséquences fiscales des paiements au titre des instruments financiers classés comme instruments de capitaux propres ;
 - o IAS 23 - Coûts d'emprunt incorporables au coût de l'actif ;
 - o IFRS 3 et IFRS 11 - Intérêts précédemment détenus dans une joint opération)
- Interprétation IFRIC 23 - Incertitude relative aux traitements fiscaux

Les principaux impacts sont détaillés dans la note relative aux changements comptables.

1.1.2 Normes, interprétations et amendements adoptés par l'Union Européenne et d'application optionnelle en 2019

- Néant

1.1.3 Normes, interprétations et amendements non adoptés par l'Union Européenne

- IFRS 14 – Comptes de report réglementaires
- IFRS 17 – Contrats d'assurance
- Amendements aux références du cadre conceptuel dans les normes IFRS
- Amendements IFRS 3 – Définition d'une activité

1.1.4 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 résultat à l'avancement des programmes immobiliers basée sur l'estimation des marges à terminaison; 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 ;
- La dépréciation des comptes de stocks liés à l'activité de promotion immobilière, incluse dans le coût des ventes (cf. note 5.7) ; celle-ci intervient en particulier dans le cas où des pertes à terminaison sont identifiées ;
- Les tests de dépréciation des écarts d'acquisition (cf. note 5.1) ; pour effectuer ces tests de dépréciation, la société estime les marges futures des opérations immobilières rattachées à l'UGT considérée sur la base de balances financières dont l'élaboration, la mise à jour et le contrôle sont évoqués plus haut ;
- L'activation des déficits fiscaux reportables (cf note 4.4.4) ; la probabilité de réalisation future, correspondant aux perspectives bénéficiaires des filiales concernées, est déterminée en s'appuyant sur le Business Plan triennal du Groupe, lequel est remis à jour tous les semestres. La période d'imputation examinée est illimitée en France et de 3 ans dans les filiales étrangères ;
- L'évaluation des provisions et des avantages au personnel (cf note 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 ;
- L'évaluation des provisions pour litiges; pour le provisionnement des litiges, en particulier des litiges portant sur des programmes immobiliers, la société se base sur l'estimation du risque net, tel qu'analysé par son service juridique et ses conseils externes, en estimant le dénouement probable des procédures en cours, et en estimant la ventilation des responsabilités entre les différentes parties prenantes: maitre d'ouvrage, maitre d'œuvre, constructeurs, assurances ;
- L'appréciation de la juste valeur des immeubles de placement (cf note 1.3.8) est effectuée par un expert indépendant à chaque clôture annuelle ;
- La juste valeur des instruments financiers qui ne sont pas négociés sur un marché actif (tels que les dérivés négociés de gré à gré) a été communiquée par l'établissement émetteur.
La mesure des instruments dérivés est réalisée à partir de données dérivées de prix observables directement sur des marchés actifs et liquides (second niveau de la hiérarchie des justes valeurs).

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le groupe Magellan révisé ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour. 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.

1.1.5 Modalités de consolidation

Les méthodes de consolidation utilisées par le groupe Magellan sont l'intégration globale et la mise en équivalence:

- Lorsque Magellan exerce un contrôle exclusif, les sociétés sont consolidées par intégration globale ;
- Lorsque Magellan exerce un contrôle conjoint ou une influence notable (présumée au-delà de 20% de droit de vote) les sociétés sont mises en équivalence.

Les normes sur la consolidation sont :

- IFRS 10 – États financiers consolidés
- IFRS 11 – Partenariats
- IFRS 12 – Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités
- IAS 27 – États financiers individuels
- IAS 28 – Participations dans des entreprises associées et des co-entreprises.

La norme IFRS 10 définit le contrôle ainsi : « un investisseur contrôle une entité lorsqu'il est exposé ou qu'il a le droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci ». Le Groupe détient le pouvoir sur une entité lorsqu'elle a les droits effectifs qui lui confèrent la capacité actuelle de diriger les activités pertinentes, à savoir les activités qui ont une incidence importante sur les rendements de l'entité.

L'appréciation du contrôle selon IFRS 10 a conduit le Groupe à développer un cadre d'analyse de la gouvernance des entités avec qui le Groupe est en lien, en particulier lorsqu'il existe des situations de partenariat régies par un environnement contractuel large tel les statuts, les pactes d'actionnaires, etc. Il est également tenu compte des faits et circonstances.

1.2 COMPARABILITE DES COMPTES

Néant

1.3 PRINCIPES COMPTABLES

1.3.1 Prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat des programmes

- Principes généraux

Le chiffre d'affaires consolidé représente le montant de l'activité de promotion de logements, commerces et immeubles de bureaux après élimination des opérations intra-groupe. Le chiffre d'affaires et le résultat sont appréhendés selon la norme « IFRS 15 - Produit des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients ».

La norme IFRS 15 reconnaît un transfert progressif des risques et avantages liés à la possession du bien et qui se traduirait par la reconnaissance du revenu à l'avancement pour l'entreprise de construction.

En France, du fait de la législation particulière concernant la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) le transfert des risques et avantages aux acquéreurs se fait progressivement, et permet donc de reconnaître le revenu au fur et à mesure de son avancement. Dans le cadre de VEFA de logements collectifs, qui représentent la plus grosse partie de l'activité de Magellan, la quote-part de terrain attachée à un appartement ne peut pas être identifiée en tant que telle. En conséquence, le revenu des contrats de VEFA est reconnu sans séparer la vente du terrain de la vente des constructions.

Pour les filiales étrangères du groupe Magellan, le transfert de propriété est effectif au moment de la réception des travaux (suite à un état des lieux formalisé par le client). Cela conduit donc à comptabiliser l'intégralité du chiffre d'affaires à l'achèvement du contrat en Espagne et en Allemagne pour Concept Bau.

- Chiffre d'affaires et marge à l'avancement

Le chiffre d'affaires et la marge du groupe Magellan, comptabilisés au cours d'un exercice, correspondent au montant total des transactions actées portant sur tous les lots vendus à la date de clôture de l'exercice, et pondéré par le pourcentage d'avancement technique.

En application du Règlement n°2012-5 de l'Autorité des Normes Comptables, les honoraires commerciaux sont inclus au prix de revient des immeubles à compter du 1^{er} janvier 2013 dans les comptes annuels des différentes SCI détenues par le Groupe. Dans ses comptes consolidés, le Groupe a revu les modalités de calcul du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement des programmes, en incluant également ces frais commerciaux au prix de revient des immeubles.

Le groupe Magellan reconnaît son chiffre d'affaires ainsi que les résultats des programmes immobiliers selon la méthode de l'avancement, cet avancement étant constitué tant d'un critère d'avancement technique de l'opération que d'un avancement commercial caractérisé par la signature avec les clients des actes transférant les risques et avantages.

L'avancement technique correspond au prix de revient stocké et engagé (en ce compris le terrain depuis l'introduction d'IFRS 15 en 2018), par rapport au prix de revient total budgété (en ce compris le terrain depuis l'introduction d'IFRS 15 en 2018).

L'avancement commercial correspond au chiffre d'affaires résultant des actes transférant les risques et avantages rapporté au chiffre d'affaires total budgété.

La marge à terminaison est déterminée par différence entre :

- Les produits prévisionnels de l'opération, évalués en fonction des données prévisionnelles des contrats de chaque opération,
- Les coûts prévisionnels permettant la réalisation des programmes immobiliers. Ces coûts prévisionnels sont constitués exclusivement des coûts de revient directement affectables à chaque opération.

Le résultat à l'avancement est déterminé à partir de la marge à terminaison prévisionnelle du programme immobilier pondérée par l'avancement technique ainsi que par l'avancement commercial.

- Coûts de structure

Les coûts de structure comprenant les coûts de publicité, ainsi que les honoraires de gestion, sont comptabilisés en charges lorsqu'ils sont encourus.

- Frais financiers

Suite à l'introduction de l'IAS 23 révisée en 2009, les coûts d'emprunts des opérations pour lesquelles le terrain a été acquis et financé depuis le 1^{er} janvier 2009 sont inclus dans le coût de revient et passés en charge selon la méthode de l'avancement ci-dessus.

En 2019, le comité d'interprétation des normes IFRS a précisé son interprétation de la norme IAS 23, proscrivant expressément l'incorporation des coûts d'emprunt au coût de production d'un ensemble immobilier vendu par lots à des clients finaux au travers de contrats de vente prévoyant un transfert progressif du contrôle, tels que les ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) pratiquées en France.

Ainsi, à partir du 1^{er} janvier 2019, le Groupe ne capitalise plus les frais d'emprunt sur les opérations prévoyant le transfert progressif des risques et avantages liés à la possession. Cette disposition concerne essentiellement la France et ne s'applique pas pour les activités de promotion réalisées en Allemagne et en Espagne car, dans ces deux derniers pays, le transfert de propriété n'intervient qu'à la livraison du logement.

Dans ce cadre, les frais financiers relatifs à des programmes de promotion immobilière en France, qui étaient stockés au 31 décembre 2018, ont tous été passés en charges sur l'exercice 2019, au poste « Coûts des ventes », pour un montant de 3,0 millions d'euros.

- Perte à terminaison

Dans le cas où une perte est identifiée sur un contrat déficitaire, elle est provisionnée dès l'exercice d'identification pour la partie du contrat restant à exécuter à la clôture. La provision est calculée à partir de la marge nette négative du programme, retraitée des frais financiers futurs et est ajustée à chaque clôture ultérieure en fonction du dégagement du résultat comptable de l'opération et des éventuelles évolutions de la marge projetée, telle qu'indiquée par le budget de programmes remis à jour. La perte à terminaison est comptabilisée en dépréciations de stocks dans le bilan et est présentée dans le compte de résultat dans le poste « Coûts des ventes ».

1.3.2 Résultat par action

Le résultat par action non dilué correspond au résultat net « part du Groupe » de l'exercice attribuable aux actions ordinaires rapporté au nombre moyen pondéré des actions en circulation au cours de l'exercice.

Il n'y a aucun instrument de capitaux propres émis par l'entreprise et susceptibles d'accroître le nombre d'actions en circulation.

1.3.3 Information sectorielle

Conformément à la norme IFRS 8 – secteurs opérationnels, l'information sectorielle présentée est établie sur la base des données de gestion internes utilisées pour l'analyse de la performance des activités et l'allocation des ressources par le décideur opérationnel, le Président.

Le groupe Magellan opère principalement dans le secteur d'activité de la promotion immobilière notamment d'immeubles résidentiels collectifs, de maisons individuelles et dans une moindre mesure de bureaux ainsi que la production de garages préfabriqués.

Les secteurs présentés par le Groupe reflètent l'organisation choisie par le décideur, selon une analyse axée principalement sur la localisation géographique. Les secteurs retenus sont détaillés dans la note 3 de

l'information sectorielle.

Les informations relatives aux secteurs opérationnels présentés suivent les mêmes règles comptables que celles utilisées pour les états financiers consolidés.

1.3.4 Écarts d'acquisition

Lors d'acquisitions de sociétés de promotion immobilière, les écarts d'évaluation calculés suite à la prise en compte des actifs et passifs à leur juste valeur sont affectés principalement aux stocks des programmes immobiliers en cours en tenant compte de leur avancement commercial et technique. Cette réévaluation de stock est ensuite incorporée au coût des ventes, au fur et à mesure de la réalisation des programmes immobiliers. L'écart résiduel correspondant aux perspectives de résultat des programmes immobiliers non identifiés à la date d'acquisition, est comptabilisé au poste « Ecart d'acquisition ».

Les écarts d'acquisition ne sont pas amortis mais font l'objet de tests de perte de valeur en fin d'exercice, ou plus fréquemment s'il existe des indices de pertes de valeur identifiés (confère § 1.3.9).

1.3.5 Immobilisations incorporelles

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique qui doit être à la fois identifiable, et contrôlé par l'entreprise du fait d'événements passés et porteurs d'avantages économiques futurs. Un actif incorporel est identifiable s'il est séparable de l'entité acquise ou s'il résulte de droits légaux ou contractuels.

Les immobilisations incorporelles sont évaluées au coût d'acquisition. Ayant une durée d'utilité déterminable, elles sont amorties linéairement sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

Les immobilisations incorporelles du Groupe sont constituées essentiellement de logiciels informatiques amortis généralement sur 1 an.

1.3.6 Droits d'utilisation des actifs loués

Les droits d'utilisation des actifs loués correspondent au montant de la valeur initiale des obligations locatives au sens IFRS 16 (cf paragraphe 1.4.1) diminuée du montant des amortissements et dépréciations réalisés. Dans le cadre de l'application de la norme IFRS 16 le groupe ne retraite pas les contrats de location portant sur des actifs de faible valeur et d'une durée inférieure à un an. La durée du bail retenue est la durée minimum de l'engagement ferme restant augmentée des options de renouvellement que le groupe exercera de façon raisonnablement certaine. Les loyers pris en comptes sont fixes ou liés à un indice immobilier. Les droits d'utilisation des actifs portent principalement sur des biens immobiliers occupés par le groupe.

L'IFRS IC a clarifié la lecture de la norme IFRS 16 et rappelle que l'estimation de la durée exécutoire du contrat de location doit prendre en compte l'économie du contrat au sens large, et non pas la seule approche juridique. Au 31 décembre 2019, les analyses qui permettront d'estimer les impacts liés à l'application de cette décision sont en cours.

1.3.7 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles du groupe Magellan correspondent essentiellement aux constructions, matériels et machines destinées à l'activité de fabrication de garages en béton de la filiale industrielle ZAPF. Les éléments constitutifs ont été évalués et ventilés par composant. La durée d'utilité de ces composants s'étale entre 5 ans et 20 ans.

Les autres immobilisations du groupe Magellan représentent des agencements et installations, évalués au coût de revient de l'acquisition ou à leur coût de production, diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur.

Les amortissements sont calculés selon la méthode linéaire en fonction de la durée d'utilisation économique.

Les durées d'amortissement généralement retenues sont les suivantes :

- Construction : 25 ans
- Installations et agencements : 10 ans

- Matériel de transport : 3 ans
- Matériel de bureau : 5 ans

1.3.8 Immeubles de placement

Un immeuble de placement est un bien immobilier (terrain ou bâtiment – ou partie d’un bâtiment – ou les deux) détenu par le propriétaire (ou par le preneur dans le cadre d’un contrat de location financement) pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux.

En application de la méthode proposée par l’IAS 40, le groupe a opté pour la méthode de la juste valeur en tant que méthode permanente et valorise les immeubles de placement à leur juste valeur. Ces derniers ne sont pas amortis.

Les immeubles en cours de développement et de construction évalués au coût sont les immeubles qui ne remplissent pas les critères définis par le Groupe permettant d’estimer si la juste valeur de l’immeuble peut être déterminée de façon fiable.

La valeur de marché retenue pour l’ensemble des immeubles de placement du groupe est la valeur hors droit déterminée par un expert indépendant.

Le groupe a confié à Crédit Foncier Immobilier le soin d’évaluer son patrimoine, lequel a appliqué une démarche conforme à ses référentiels professionnels en utilisant une approche combinant deux méthodes :

- la méthode de capitalisation des revenus nets qui consiste à capitaliser les loyers nets des immeubles en utilisant les états locatifs fournis par le groupe et en prenant en compte les charges non récupérables (frais de gestion, charges forfaitaires ou plafonnées, frais de gérance, dépenses de travaux courants, etc.).
- la méthode des comparables qui consiste à valoriser un actif sur la base de prix au m² tels qu’observables sur des transactions récentes intervenues dans le même secteur géographique et sur des actifs de même nature ;

La norme IFRS 13 – « Evaluation à la juste valeur » donne une définition unique de la juste valeur et présente les règles applicables à sa détermination.

L’évaluation de la juste valeur d’un actif non financier tient compte de la capacité d’un intervenant de marché à générer des avantages économiques en faisant une utilisation optimale de l’actif ou en le vendant à un autre intervenant du marché qui en ferait une utilisation optimale. L’évaluation des immeubles de placement telle que décrite ci-dessus tient compte de cette définition de la juste valeur.

Selon la norme IFRS 13 les paramètres retenus dans l’estimation sont classifiés selon une hiérarchie à trois niveaux :

- Niveau 1 : il s’agit de prix cotés (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques, auxquels l’entité peut avoir accès à la date d’évaluation.
- Niveau 2 : il s’agit de données, autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1, qui sont observables pour l’actif ou le passif, soit directement, soit indirectement.
- Niveau 3 : ce niveau concerne les paramètres qui sont fondés sur des données non observables. L’entité établit ces paramètres à partir des meilleures informations qui lui sont disponibles (y compris, le cas échéant, ses propres données) en prenant en compte toutes les informations à sa disposition concernant les hypothèses retenues par les acteurs du marché.

Le niveau hiérarchique de la juste valeur est ainsi déterminé par référence aux niveaux des données d’entrée dans la technique de valorisation. En cas d’utilisation d’une technique d’évaluation basée sur des données de différents niveaux, le niveau de la juste valeur est alors contraint par le niveau le plus bas.

L’évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant des paramètres non observables ou observables mais ayant fait l’objet de certains ajustements. De ce fait, le patrimoine du Groupe est réputé relever, dans son ensemble, du niveau 3 au regard de la hiérarchie des justes valeurs édictées par la norme IFRS 13, malgré la prise en compte de certaines données observables de niveau 2.

1.3.9 Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs

La norme IAS 36 impose de tester les écarts d'acquisition et les actifs incorporels à durée de vie indéterminée au moins une fois par an et, pour les autres actifs courants et non courants, de vérifier s'il existe un indice montrant qu'ils aient pu perdre de leur valeur.

Un indice de perte de valeur peut être :

- une diminution importante de la valeur de marché de l'actif,
- un changement dans l'environnement technologique, économique ou juridique.

Une dépréciation de l'actif est comptabilisée lorsque le montant recouvrable (juste valeur ou valeur d'utilité) est inférieur à la valeur comptable. Les actifs sont testés individuellement ou regroupés avec d'autres actifs lorsqu'ils ne génèrent pas de flux de trésorerie indépendamment d'autres actifs.

Les pertes de valeur relatives aux immobilisations incorporelles et corporelles peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable. Les pertes de valeur relatives aux écarts d'acquisition ne sont pas réversibles.

1.3.10 Stocks et en-cours de production

- Réserves foncières

Les réserves foncières correspondent à des terrains présentant des risques (terrains sans autorisations définitives ou non développés) et à des programmes non financés, gelés ou abandonnés. Ces stocks sont évalués à leur coût global d'acquisition. Ils sont dépréciés à hauteur du risque encouru par le Groupe sur la base de leur valeur recouvrable estimée, la plupart du temps, sur la base d'un rapport d'expertise indépendant.

- Promotion immobilière en cours de construction

Les stocks sont évalués au coût de production de chaque programme selon la méthode de l'avancement technique des travaux décrite dans la note 1.3.1. « Prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat des programmes » de la présente annexe.

Le prix de revient comprend l'ensemble des coûts engagés pour la réalisation des programmes, ainsi que les honoraires commerciaux (depuis 2012), mais à l'exclusion de frais variables non directement rattachables à la construction des immeubles (publicité, gestion ou frais divers, par exemple) et des frais financiers (depuis le 1^{er} janvier 2019), qui sont comptabilisés en charges de période.

Les études préalables au lancement des opérations de promotion sont incluses dans les stocks si la probabilité de réalisation de l'opération est élevée. Dans le cas contraire, en cas de risque de désistement, ces frais sont constatés en charges de l'exercice par le biais d'une dépréciation.

- Pertes de valeur

Lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et des en cours de production est inférieure à leur prix de revient, des dépréciations sont comptabilisées. Ces dépréciations peuvent résulter soit d'une perte de valeur indiquée dans les rapports d'experts indépendants pour les réserves foncières, soit de l'identification de pertes à terminaison pour les en cours de construction (cf note 1.3.1).

1.3.11 Créances clients

- Créances clients

Les créances clients sont pour l'essentiel composées de créances à court terme. Elles sont valorisées à leur valeur nominale et font l'objet d'une dépréciation dès que des difficultés de recouvrement apparaissent.

- Créances clients relatives aux contrats en cours de construction et VEFA

Les créances clients relatives aux programmes immobiliers en cours correspondent au chiffre d'affaires dégagé à l'avancement diminué des factures intermédiaires émises (appels de fonds effectués conformément à la réglementation en vigueur ou aux dispositions contractuelles). Si ce montant est positif, il constitue un actif (« montant dû par les clients ») et est enregistré au bilan sous la rubrique « clients et comptes rattachés ». S'il est négatif, il constitue un passif (« montant dû aux clients ») et est enregistré au bilan sous la rubrique « Autres passifs courants ». Cette présentation a été appliquée à toutes les sociétés du groupe Magellan réalisant des opérations de VEFA en France.

1.3.12 Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie comprend les liquidités en compte courant bancaire et les dépôts à vue. Les équivalents de trésorerie sont constitués de parts de SICAV de trésorerie et/ou de dépôts à terme dont la durée est inférieure à 3 mois aisément convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de variation de valeur, détenus dans le but de faire face aux engagements de trésorerie à court terme.

Les découverts sont exclus de la notion de « trésorerie et équivalents de trésorerie » et sont comptabilisés en tant que dettes financières courantes.

1.3.13 Distinction entre les actifs - passifs courants et les actifs - passifs non courants

Est courant :

- ce qui est inclus dans le cycle d'exploitation normal ou
- ce qui est détenu uniquement à des fins de transaction ou
- ce qui sera réalisé (régulé) dans les 12 mois suivant la clôture de l'entreprise ou
- la trésorerie et les équivalents de trésorerie
- les dettes pour lesquelles l'entreprise ne bénéficie pas de droit inconditionnel à en différer le règlement au-delà de 12 mois après la clôture.

1.3.14 Actifs destinés à être cédés et abandon d'activités

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le groupe Magellan a décidé de céder un actif ou un groupe d'actif, il le classe en tant qu'actif détenu en vue de la vente si, en particulier, les critères suivants sont respectés :

- l'actif ou le groupe d'actif est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs ;
- et sa vente est hautement probable dans un délai de 1 an.

Une activité arrêtée, cédée ou en cours de cession est définie comme une composante d'une entité ayant des flux de trésorerie identifiables du reste de l'entité et qui représente une ligne d'activité ou une région principale et distincte. Sur l'ensemble des périodes publiées, le résultat de ces activités est présenté sur une ligne distincte du compte de résultat, « Activités abandonnées », et fait l'objet d'un retraitement dans le tableau des flux de trésorerie.

1.3.15 Paiements fondés sur des actions

Un plan d'association à la création de valeur à long terme, devant être dénoué en instruments de capitaux propres (*equity settled*), a été mis en place. Le coût total des avantages dépend de la juste valeur des instruments financiers attribués et de l'atteinte de conditions de performance propres au Groupe, dont la réalisation est nécessaire à l'obtention du bénéfice de ce plan. La juste valeur des services rendus en échange de ces instruments est comptabilisée en charges sur la durée d'acquisition des droits en contrepartie des réserves.

1.3.16 Provisions

Une provision est comptabilisée dès lors qu'il existe une obligation du groupe Magellan, résultant d'événements passés, dont l'extinction devrait se traduire pour le groupe Magellan par une sortie de ressources probable sans contrepartie au moins équivalente et dont le montant peut être estimé de façon fiable. Lorsque la date de réalisation de cette obligation est au-delà d'un an, le montant de la provision fait l'objet d'un calcul d'actualisation, dont les effets sont enregistrés en résultat de l'exercice.

A défaut d'avoir une vision sur l'échéance des différentes provisions comptabilisées par le groupe Magellan, celles-ci sont classées en provisions courantes. Il demeure cependant une exception, à savoir la provision pour indemnité de départ à la retraite, qui elle est classée en provision non courante.

Les risques identifiés de toute nature, notamment opérationnels et financiers, font l'objet d'un suivi régulier permettant d'arrêter le montant des provisions estimées nécessaires.

1.3.17 Avantages au personnel

Le groupe Magellan participe selon les lois et usages de chaque pays à la constitution des retraites de son personnel. Les salariés du groupe Magellan bénéficient dans certains pays de compléments de retraite qui sont versés sous forme de rente ou de capital au moment du départ à la retraite. Les pays concernés sont la France et l'Allemagne.

Les avantages offerts aux salariés du groupe Magellan relèvent, soit, de régimes à cotisations définies, soit, de régimes à prestations définies.

Les régimes à cotisations définies se caractérisent par des versements à des organismes qui libèrent l'entreprise de tout engagement futur vis-à-vis des salariés. De ce fait, seules les cotisations payées ou dues au titre de l'année figurent dans les comptes du groupe Magellan.

Les régimes à prestations définies se caractérisent par un montant de prestations à verser au salarié au moment de son départ à la retraite qui dépend en général d'un ou plusieurs facteurs tels que l'âge, le nombre d'années de service et le salaire. Ces engagements reconnus au titre des régimes à prestations définies font l'objet d'une évaluation actuarielle selon la méthode des unités de crédits projetées. Les écarts actuariels sont depuis l'exercice 2013 reconnus en réserve en « Autres éléments du résultat global » (OCI). Les hypothèses d'évaluation sont détaillées en note 6.3.

1.3.18 Dettes financières et couverture de taux

- Emprunts

Les dettes financières sont évaluées selon la méthode du coût amorti en utilisant le taux d'intérêt effectif de l'emprunt.

Les dettes financières sont ventilées entre :

- Emprunts et dettes financières long terme (pour la partie des dettes supérieures à 1 an), qui sont classés en passifs non courants,
- Emprunts et dettes financières court terme, qui sont classés en passifs courants.

- Instruments de couverture

Le Groupe utilise des instruments financiers afin de se couvrir du risque d'augmentation des taux d'intérêts sur son endettement (il s'agit essentiellement de Swaps dont l'utilisation garantit un taux d'intérêt fixe) et n'a pas opté pour la comptabilité de couverture au sens IFRS.

Les instruments financiers sont normalement évalués à leur juste valeur et les variations de juste valeur d'une période sur l'autre sont enregistrées en résultat.

1.3.19 Impôts différés

Les impôts différés sont constatés sur l'ensemble des différences temporaires entre les valeurs fiscales et comptables des actifs et passifs au bilan consolidé. Les effets des modifications des taux d'imposition sont inscrits dans le résultat de l'exercice au cours duquel le changement de taux est voté.

Comme indiqué au paragraphe 1.1.4, les impôts différés actifs résultant des déficits fiscaux antérieurs reportables ne sont comptabilisés que s'il est probable que l'entreprise pourra les récupérer dans un délai raisonnable grâce à l'existence d'un bénéfice imposable attendu au cours des trois exercices suivants. Pour l'ensemble des filiales, cette probabilité est appréciée à la clôture de l'exercice, en fonction des prévisions de résultat des entités fiscales concernées.

Les impôts différés actifs et passifs sont compensés uniquement dans la mesure où le groupe Magellan dispose d'un droit juridiquement exécutoire de compenser les actifs et les passifs d'impôt exigible, d'une part, et où les actifs et les passifs d'impôts différés concernent des impôts relevant d'une même juridiction fiscale.

1.3.20 Conversion des monnaies étrangères

Les états financiers consolidés sont présentés en euro, qui est la monnaie fonctionnelle de la société Magellan et de présentation du groupe Magellan. Chaque entité du Groupe détermine sa propre monnaie fonctionnelle et les éléments inclus dans les états financiers de chacune des entités sont mesurés en utilisant cette monnaie fonctionnelle.

A la date de la clôture, les actifs et passifs monétaires libellés en monnaie étrangère sont convertis dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de clôture. Les éléments non monétaires en monnaie étrangère qui sont évalués au coût historique sont convertis aux cours de change aux dates des transactions initiales. La conversion du compte de résultat est effectuée au taux moyen de l'exercice.

1.4 CHANGEMENTS COMPTABLES

1.4.1 Contrats de location (IFRS 16)

La norme IFRS 16 supprime la distinction entre les contrats de location simple et les contrats de location financement pour les preneurs. Elle prévoit un principe de comptabilisation des contrats de location au bilan des preneurs, avec constatation :

- d'un actif représentatif du droit d'utilisation de l'actif loué ; et
- d'une dette au titre de l'obligation de paiements de loyers.

Des exemptions sont prévues pour les contrats de courte durée et les contrats portant sur des actifs de faible valeur.

La norme IFRS 16 est appliquée par le Groupe à compter du 1^{er} janvier 2019, selon la méthode rétrospective simplifiée.

Les taux d'actualisation utilisés pour évaluer la dette issue des locations se situent dans une fourchette allant de 1,70% à 2,86%.

Les contrats de location portent sur des locaux occupés et des équipements utilisés par le Groupe.

Au 31 décembre 2019, les impacts dans les états financiers sont les suivants :

Au bilan,

<i>En milliers d'euros</i>	01.01.2019	31.12.2019
Droits d'utilisation des actifs loués	14 294	11 163
Titres mis en équivalence		(527)
Total actif	14 294	10 636
Résultat net		(628)
Dettes financières courantes	3 198	3 339
Dettes financières non courantes	11 096	7 925
Total passif	14 294	10 636

Au compte de résultat,

<i>En milliers d'euros</i>	01.01.2019	31.12.2019
Autres charges et produits opérationnels courants	-	3 464
Charges liées aux amortissements	-	(3 366)
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	-	(527)
Coût de l'endettement financier brut	-	(199)
Résultat des activités avant impôts	-	(628)

Au tableau de variation de la trésorerie consolidée,

<i>En milliers d'euros</i>	01.01.2019	31.12.2019
Intérêts versés nets		(199)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		(199)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		-
Encaissements/Décaissements provenant de nouveaux emprunts		(3 265)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		(3 265)

1.4.2 Coûts d'emprunt incorporables au coût de l'actif (IAS 23)

En 2019, le comité d'interprétation des normes IFRS a précisé son interprétation de la norme IAS 23, proscrivant expressément l'incorporation des coûts d'emprunt au coût de production d'un ensemble immobilier vendu par lots à des clients finaux au travers de contrats de vente prévoyant un transfert progressif du contrôle, tels que les ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) pratiquées en France.

Ainsi, à partir du 1^{er} janvier 2019, le Groupe ne capitalise plus les frais d'emprunt sur les opérations prévoyant le transfert progressif des risques et avantages liés à la possession. Cette disposition concerne essentiellement la France et ne s'applique pas pour les activités de promotion réalisées en Allemagne et en Espagne car, dans ces deux derniers pays, le transfert de propriété n'intervient qu'à la livraison du logement.

Dans ce cadre, les frais financiers relatifs à des programmes de promotion immobilière en France, qui étaient stockés au 31 décembre 2018, ont tous été passés en charges sur l'exercice 2019, au poste « Coûts des ventes », pour un montant de 3,0 millions d'euros.

1.4.3 Incertitude relative aux traitements fiscaux (IFRIC 23)

L'interprétation IFRIC 23 (Incertitude relative aux traitements fiscaux) s'applique à compter du 1^{er} janvier 2019. Au 31 décembre 2019, l'application de cette interprétation n'a pas d'impact significatif sur les comptes, ainsi que sur la présentation des états financiers.

2.1 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS AU 31 DECEMBRE 2019

- **Refinancement** : le 31 juillet 2019, la société Bassac a signé un contrat de crédit corporate syndiqué d'un montant de 275 millions d'euros et d'une maturité de 5 ans. Ce crédit a pour objet principal le refinancement de l'ensemble des « crédits promoteurs » (prêts conclus sous forme d'une autorisation de découvert dédiée à un programme de promotion immobilière) utilisés jusqu'à présent par LNC. La mise en place de cette ligne corporate a pour but de simplifier et améliorer les modalités de financement externe de LNC et d'accompagner le développement de son activité. Elle a été souscrite auprès d'un pool d'établissements bancaires de 1er rang : BNP Paribas, Société Centrale pour le Financement de l'Immobilier (SOCFIM), Banque Palatine, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank (CACIB), Crédit Agricole de l'Ile de France (CADIF), Banque Européenne du Crédit Mutuel (BECM), Société Générale et Arkea.
- **Réorganisation juridique** : l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de **Les Nouveaux Constructeurs SA** (« la Société »), réunie le 21 novembre 2019, a approuvé le traité d'apport partiel d'actifs, par la Société à sa filiale **Les Nouveaux Constructeurs Investissement**, relatif à son activité de prestation de services de promotion immobilière, ainsi que diverses modifications statutaires, dont le changement de sa raison sociale.

L'ensemble de ces évolutions ont pris effet au 1er janvier 2020, date à laquelle la société a changé de dénomination pour prendre la nouvelle raison sociale « **Bassac** » et devenir une holding par l'effet de l'apport. Après la filialisation de l'activité de prestation de services de promotion immobilière apportée à **Les Nouveaux Constructeurs Investissements**, cette dernière société a également changé de dénomination pour adopter la raison sociale **Les Nouveaux Constructeurs**, et dorénavant réaliser seule, sous cette marque commerciale, son activité de promotion immobilière en France.

- **Activité 2019** :
 - En **France**, le chiffre d'affaires dégagé par l'immobilier résidentiel LNC en 2019 s'établit à 647,3 millions d'euros, en progression de 14% par rapport à 2018, principalement grâce à la hausse de la production technique.
 - Le chiffre d'affaires de l'**Immobilier d'entreprise** LNC s'inscrit à 23,4 millions d'euros, représentant l'avancement de différents chantiers à Champs sur Marne, Paris et Bordeaux.
 - En **Espagne**, le chiffre d'affaires de Premier España s'inscrit à 113,4 millions d'euros, contre 78,4 millions d'euros en 2018. Ce chiffre d'affaires correspond à la livraison de 480 logements en 2019, contre 326 l'année précédente.
 - En **Allemagne**, le chiffre d'affaires de Concept Bau s'établit à 93,7 millions d'euros, pour 135 logements haut de gamme livrés, contre 85,8 millions d'euros et 159 livraisons en 2018.
 - Le chiffre d'affaires de **Zapf** s'élève à 97,8 millions d'euros, en progression de 5% par rapport aux 93 millions d'euros de 2018. Au cours de l'année 2019, Zapf a livré près de 15 700 garages.
 - **Marignan**, autre promoteur immobilier dont Bassac détient indirectement 60% du capital, a vendu 3 221 logements en 2019, contre 4 019 logements en 2018. Cette société, acquise en novembre 2018 dans le cadre d'une coentreprise avec le fonds d'investissement Aermont, fait l'objet d'un contrôle conjoint ; à ce titre, elle est consolidée par mise en équivalence.

- **Augmentations de capital** : Le 14 mai 2019, le Président et associé majoritaire, M. Moïse Mitterrand a apporté, à la société, 818 actions ordinaires qu'il détient dans la société Premier Investissement et 1 000 parts sociales qu'il détient dans la société Benjamin.
Ces 2 apports ont été rémunérés par la création de 7 882 625 actions d'une valeur nominale de 1€.
Au 31 décembre 2019, le capital de la société est composé de 22 715 305 actions d'une valeur nominale de 1 €.

2.2 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

La liste des sociétés du périmètre de consolidation du groupe Magellan est fournie en note 8.

Les sociétés sont intégrées dans la consolidation selon la répartition suivante (cf. note 8 Détail du périmètre de consolidation) :

- sociétés intégrées globalement : 362 au 31 décembre 2019 contre 353 au 31 décembre 2018;
- sociétés mises en équivalence (programmes immobiliers, Kwerk et Bayard) : 155 au 31 décembre 2019 contre 139 au 31 décembre 2019.

Au cours de l'année 2019, les principales variations de périmètre ont été les suivantes :

- la société Bassac a augmenté de 58,76% à 58,88% sa participation dans la société Bayard Holding par le rachat de 56 250 actions ordinaires et 33 750 actions de préférence.
- la société Bassac a augmenté de 84,06% à 84,79% sa participation dans la société Kwerk par une augmentation de capital intégralement souscrite par le Groupe.
- la société Premier Investissement a fait l'acquisition de 88,74% des actions de la société Christian Bourgois Editeur. Cette société a pour activité l'édition de livres.

3 INFORMATIONS SECTORIELLES

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

Le Président suit l'activité de l'entreprise principalement par le biais des résultats commerciaux des différents programmes. Ces résultats commerciaux (réservations, signatures, livraisons) sont remontés au Directoire de manière hebdomadaire, accompagnés d'un comparatif Réalisé/Plan. Les principaux indicateurs financiers examinés sont le chiffre d'affaires, la marge brute et le résultat opérationnel courant. Les secteurs par activité et par pays sont les suivants :

- LNC Résidentiel - France : activité de promotion de logements individuels ou collectifs dont la construction est confiée à des tiers ;
- LNC Immobilier d'Entreprise (IE) - France : activité de promotion d'immeubles de bureaux ;
- Marignan - France : activité de promotion de logements et de bureaux ; filiale contrôlée conjointement
- Kwerk - France : développement et gestion de centres de « Coworking » ; filiale contrôlée conjointement
- Concept Bau - Allemagne : activité de promotion de logements individuels ou collectifs dont la construction est confiée à des tiers ; cette activité est essentiellement exercée dans la région de Bavière ;
- ZAPF - Allemagne : activité de préfabrication industrielle installation de garages ;
- Premier - Espagne : activité de promotion de logements individuels ou collectifs dont la construction est confiée à des tiers ; cette activité est essentiellement exercée dans les régions de Madrid et Barcelone.

3.1 EXERCICE 2019

<i>En milliers d'euros</i>	Les Nouveaux Constructeurs Résidentiel France	Les Nouveaux Constructeurs IE (1) France	Bayard Holding- Marignan Résidentiel / IE France	Kwerk Coworking France	ZAPF Garages préfabriqués Allemagne	CONCEPT BAU Résidentiel Allemagne	PREMIER Résidentiel Espagne	Autres (2)	Total
Compte de résultat	31 décembre 2019								
Total du chiffre d'affaires	650 097	23 390	-	-	97 795	93 661	114 089	-	979 032
Total du chiffre d'affaires par secteur	651 811	23 390	-	-	97 795	93 661	114 089	-	980 746
Ventes interactivités éliminées (groupe)	(1 714)	-	-	-	-	-	-	-	(1 714)
Total du coût des ventes	(515 672)	(17 408)	-	-	(60 983)	(59 430)	(83 037)	0	(736 530)
Marge brute	134 425	5 982	-	-	36 812	34 231	31 052	0	242 502
% Marge brute / Chiffre d'affaires	20,68%	25,58%	-	-	37,64%	36,55%	27,22%	0,00%	24,77%
Résultat opérationnel courant	95 603	3 997	-	-	6 434	26 402	23 034	(90)	155 380
% résultat opérationnel courant / CA	14,71%	17,09%	-	-	6,58%	28,19%	20,19%	0,00%	15,87%
Autres charges et produits opérationnels non courants	(1 301)	-	-	-	-	-	-	-	(1 301)
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	1 490	(115)	(11 232)	(2 190)	-	(156)	(1 555)	-	(13 758)
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence	95 792	3 882	(11 232)	(2 190)	6 434	26 246	21 479	(90)	140 322
Bilan	31 décembre 2019								
Actifs sectoriels	839 745	21 276	34 985	(5 430)	56 737	165 550	238 667	2 929	1 354 461
dont stocks et en-cours	321 468	13 424	-	-	6 755	145 975	191 970	2 906	682 498
Passifs sectoriels	479 564	29 580	-	-	47 555	100 945	186 642	11 276	855 563
dont dettes financières	244 648	24	-	-	9 696	84 327	85 099	-	423 794
Flux de trésorerie	31 décembre 2019								
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(5 529)	1	-	-	(3 813)	(200)	(623)	-	(10 164)
Investissements corporels et incorporels	1 377	-	-	-	5 305	16	86	-	6 784
Cessions d'actifs corporels et incorporels	(6)	-	-	-	(1 813)	-	-	-	(1 819)

(1) Immobilier d'entreprise

(2) « Autres pays » désigne essentiellement la Pologne

3.2 EXERCICE 2018

<i>En milliers d'euros</i>	Les Nouveaux Constructeurs Résidentiel France	Les Nouveaux Constructeurs IE (1) France	Bayard Holding- Marignan Résidentiel / IE France	Kwerk Coworking France	ZAPF Garages préfabriqués Allemagne	CONCEPT BAU Résidentiel Allemagne	PREMIER Résidentiel Espagne	Autres (2)	Total
Compte de résultat	31 décembre 2018								
Total du chiffre d'affaires	568 527	17 572	-	-	93 020	85 765	78 941	-	843 825
Total du chiffre d'affaires par secteur	568 527	17 572	-	-	93 020	85 765	78 941	-	843 825
Ventes interactivités éliminées (groupe)	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Total du coût des ventes	(429 178)	(14 133)	-	-	(58 677)	(56 261)	(54 938)	0	(613 187)
Marge brute	139 349	3 439	-	-	34 343	29 504	24 003	0	230 638
% Marge brute / Chiffre d'affaires	24,33%	19,57%	-	-	36,92%	34,40%	30,09%	0,00%	27,33%
Résultat opérationnel courant	103 670	2 498	-	-	6 060	23 778	17 132	(92)	153 046
% résultat opérationnel courant / CA	18,43%	14,22%	-	-	6,51%	27,72%	22,91%	0,00%	18,14%
Autres charges et produits opérationnels non courants	2 426	-	-	-	-	-	-	-	2 426
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	(528)	82	(1 767)	(1 741)	-	708	(427)	-	(3 672)
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence	105 568	2 580	(1 767)	(1 741)	6 060	24 486	16 705	(92)	151 800
Bilan	31 décembre 2018								
Actifs sectoriels	883 240	18 703	(1 769)	(8 172)	49 630	176 836	197 385	2 901	1 318 753
dont stocks et en-cours	362 776	8 570	0	0	6 776	170 527	153 117	2 876	704 642
Passifs sectoriels	504 405	25 739	0	0	54 894	108 412	167 440	10 716	871 607
dont dettes financières	281 978	11	0	0	3 247	90 569	57 586	-	433 391
Flux de trésorerie	31 décembre 2018								
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(165)	-	-	-	(3 073)	(23)	(417)	-	(3 678)
Investissements corporels et incorporels	3 587	-	-	-	3 563	31	673	-	7 854
Cessions d'actifs corporels et incorporels	-	-	-	-	(2 406)	-	-	-	(2 406)

4 NOTE D'INFORMATION SUR LE COMPTE DE RESULTAT

4.1 RESULTAT OPERATIONNEL

4.1.1 Charges de personnel

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	31.12.2018
Rémunération du personnel	(50 364)	(45 666)
Avantages au personnel	(1 107)	(639)
Charges sociales	(15 990)	(14 923)
Total charges de personnel	(67 461)	(61 228)

4.1.2 Autres charges et produits opérationnels courants

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	31.12.2018
Locations et charges locatives (1)	(4 488)	(8 489)
Services extérieurs et honoraires externes (2)	(36 929)	(36 570)
Honoraires internes stockés (techniques et commerciaux)	35 896	33 817
Plus ou moins-values sur cessions d'immobilisation	873	2 126
Autres produits et autres charges	(4 115)	684
Total autres charges et produits opérationnels courants	(8 763)	(8 432)

(1) Les impacts liés à l'application de la norme IFRS 16 Contrats de location sont précisés au paragraphe 1.4.1

(2) Dont les montants des honoraires des commissaires aux comptes pour l'exercice 2019 :

<i>en milliers d'euros</i>	Mazars	BDO	AGM Audit	RFC	Autres	TOTAL
Audit						
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés						
- Emetteur			22	9		31
- Filiales intégrées globalement	470	262	25			757
Services autres que la certification des comptes						-
- Emetteur			1			1
- Filiales intégrées globalement	18	2			3	23
Total Honoraires des commissaires aux comptes	488	264	48	9	3	812

4.2 AUTRES CHARGES ET PRODUITS OPERATIONNELS NON COURANTS

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	31.12.2018
Charges opérationnelles non courantes	(2 420)	-
Juste valeur des immeubles de placement	1 119	2 426
Autres charges opérationnelles non courantes	(1 301)	2 426

Concernant la juste valeur sur les immeubles de placement, se référer à la note 5.3.

Le poste « charges opérationnelles non courantes » est principalement composé de l'ajustement de valeur sur l'acquisition de la société Christian Bourgeois Editions à hauteur de (1 486)k€.

4.3 COUT DE L'ENDETTEMENT ET AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERES

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	31.12.2018
Charges d'intérêts sur emprunts et sur lignes de crédit (1)	(16 059)	(10 344)
Coût de l'endettement brut	(16 059)	(10 344)
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	716	146
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	716	146
Coût de l'endettement net	(15 343)	(10 198)
Autres charges financières	(4 206)	(4 290)
Autres produits financiers (2)	7 084	1 172
Juste valeur des instruments financiers	(6 703)	(3 679)
Juste valeur des actifs financiers	(14 097)	(15 704)
Autres produits et charges financiers	(17 922)	(22 501)
Résultat financier	(33 265)	(32 699)

(1) Les impacts liés à l'application de la norme IFRS 16 Contrats de location sont précisés au paragraphe 1.4.1.

(2) Dont 5,7 m€ de produit financier sur prêt obligataire à Bayard Holding.

Le coût de l'endettement financier brut s'élève à (16,1) m€ au 31 décembre 2019, contre (10,3) m€ au 31 décembre 2018. Comme précisé au point 1.4.2 ci-dessus, suite à une évolution d'interprétation de la norme IAS 23R par l'IFRIC, les encours de production des ventes en état futur d'achèvement françaises ne représentent plus des actifs éligibles à la capitalisation des frais financiers en normes IFRS ; il en résulte que l'intégralité des frais financiers encourus sur les programmes français sont dorénavant passés en charges de période, ce qui explique la majeure partie de l'augmentation des coûts d'emprunt précitée.

Un montant de frais financiers a été activé pour 3,9 m€ au 31 décembre 2019 (à l'étranger uniquement compte tenu du point précédent), contre 7,5 m€ au 31 décembre 2018 (pour tout le groupe). Ainsi, le montant total d'intérêts (passés en charge et activés en stocks) passe de 17,8 m€ à 20,0 m€, en progression de 12%.

Sur cette base, les coûts d'emprunt, exprimés en base annuelle, s'élèvent à 4,7% en 2019, contre 4,1% en 2018 (après retraitement des apports promoteurs et prise en compte des intérêts activés selon IAS 23).

4.4 IMPOTS

Il existe deux groupes d'intégration fiscale en France :

- Bassac
- Premier Investissement

4.4.1 Analyse de la charge d'impôt au taux complet

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	31.12.2018
Impôts exigibles	(35 039)	(26 513)
Impôts différés	(3 354)	(19 204)
Impôts sur les bénéfices	(38 393)	(45 717)

4.4.2 Actifs et passifs d'impôts différés par nature

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	31.12.2018
Impôts différés liés à :		
- Différences temporaires (1)	(1 620)	(1 214)
- Provisions pour engagements liés au personnel	1 037	737
- Provisions d'actifs intragroupes déductibles (2)	(11 889)	(14 152)
- Provisions non déductibles	41	57
- Harmonisation des principes et méthodes comptables (3)	(37 055)	(30 792)
- Autres retraitements (4)	(1 749)	(1 055)
- Impôts différés actifs liés à des reports déficitaires	11 214	9 561
Total impôts différés	(40 021)	(36 858)
dont :		
Impôts différés actifs	6 794	5 640
Impôts différés passifs	(46 815)	(42 498)

(1) Les différences temporaires sont essentiellement constituées par la réévaluation des actifs non courants de Zapf, intervenue lors de l'acquisition de cette société.

(2) Cette catégorie concerne les provisions sur créances intragroupe déductibles, essentiellement constituées par Bassac concernant des entités étrangères.

(3) Ce poste comprend notamment des provisions d'impôt relatives au décalage entre le résultat fiscal à l'achèvement (article 38 du Code Général des Impôts) et le résultat comptable à l'avancement.

(4) Les autres retraitements générant des impôts différés correspondent principalement à la neutralisation de résultats internes, l'activation des honoraires commerciaux et des frais financiers relatifs aux acquisitions foncières dans les sociétés espagnoles et allemandes.

4.4.3 Preuve d'impôt

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	31.12.2018
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France	32,02%	34,43%
Résultat net de l'ensemble consolidé	68 664	73 384
Résultat net des activités abandonnées	-	-
Impôt sur les résultats	38 393	45 717
Charges et produits sur écart d'acquisition	-	-
Résultat avant impôt et charges et produits	107 057	119 101
Charge (produit) d'impôt théorique	34 283	41 006
Impact des différences de taux d'imposition des sociétés étrangères	(4 579)	(3 553)
Impact de la baisse de taux d'imposition des sociétés françaises	(4 204)	-
Incidence des différences permanentes	2 987	4 129
Incidence des reports déficitaires créés sur l'exercice non activés	7 557	6 119
Incidence des reports déficitaires antérieurs activés	(2 183)	(1 162)
Incidence des reports déficitaires non activés utilisés	18	-
Incidence des quotes-parts des minoritaires non fiscalisées des sociétés transparentes	(172)	(2 167)
Incidence des quotes-parts dans les résultats des entreprises associées	4 406	2 779
Contribution sur distribution de dividendes	-	(2 378)
CVAE	955	1 002
Autres impôts et crédits d'impôt	(675)	(59)
Charge d'impôt effective	38 393	45 717
Taux d'imposition effectif	35,86%	38,38%

4.4.4 Déficits reportables en base

Au 31 décembre 2019

<i>en milliers d'euros</i>	Montant	Part activée	Part non activée	Expiration
France	35 508	5 027	30 481	illimitée
1er España	5 128	5 128	-	illimitée
Concept Bau	430	430	-	illimitée
Pologne	996	-	996	5 ans
Zapf	38 489	26 539	11 950	illimitée
1er Deutschland	3 983	3 983	-	illimitée
Sous total Etranger	49 026	36 080	12 946	
Total	84 534	41 107	43 427	

Au 31 décembre 2018

<i>en milliers d'euros</i>	Montant	Part activée	Part non activée	Expiration
France	25 775	4 458	21 317	illimitée
1er España	8 388	8 388	-	illimitée
Concept Bau	430	430	-	illimitée
Pologne	307	-	307	5 ans
Zapf	43 404	18 743	24 661	illimitée
1er Deutschland	3 023	3 023	-	illimitée
Sous total Etranger	55 552	30 584	24 968	
Total	81 327	35 042	46 285	

4.5 RESULTAT PAR ACTION

4.5.1 Résultat net par action

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	31.12.2018
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	13 670	16 295
Nombre moyen d'actions sur la période	19 835 115	10 297 356
<i>Impact des actions en autocontrôle</i>	-	-
<i>Impact des actions propres</i>	-	-
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	19 835 115	10 297 356
Résultat net par action (en euros)	0,69	1,58

4.5.2 Résultat net par action – dilué

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	31.12.2018
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	13 670	16 295
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	19 835 115	10 297 356
Nombre moyen d'actions en circulation après effets de dilution	19 835 115	10 297 356
Résultat net par action dilué (en euros)	0,69	1,58

5.1 ECARTS D'ACQUISITION

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019			31.12.2018		
	Valeurs brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes	Valeurs brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes
Opérations CFH	9 745	(9 745)	-	9 745	(9 745)	-
Opérations Zapf / Classic Garagen / Estelit	1 367	(1 367)	-	1 367	(1 367)	-
Opération CBE	1 486	(1 486)	-	-	-	-
Total écarts d'acquisition	12 598	(12 598)	-	11 112	(11 112)	-

Les écarts d'acquisition ne sont pas amortis mais font l'objet de tests de perte de valeur en fin d'exercice, ou plus fréquemment s'il existe des indices de pertes de valeur identifiés.

5.2 DROIS D'UTILISATION

5.2.1 Au 31 décembre 2019

Valeurs brutes

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2018	Augmenta- tions	Diminu- tions	Variation de périmètre	Première application IFRS 16	31.12.2019
Constructions	-	77	-	158	14 294	14 529
Total valeurs brutes	-	77	-	158	14 294	14 529

Amortissements

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2018	Augmenta- tions	Diminu- tions	Variation de périmètre	Première application IFRS 16	31.12.2019
Constructions	-	(3 366)	-	-	-	(3 366)
Total amortissements	-	(3 366)	-	-	-	(3 366)

Valeurs nettes

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2018	Augmenta- tions	Diminu- tions	Variation de périmètre	Première application IFRS 16	31.12.2019
Constructions	-	(3 289)	-	158	14 294	11 163
Total valeurs nettes	-	(3 289)	-	158	14 294	11 163

5.2.2 Au 31 décembre 2018

Néant

5.3 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

5.3.1 Au 31 décembre 2019

Valeurs brutes

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2018	Augmenta- tions	Diminu- tions	Effets de change	Virement de poste à poste	Variation de périmètre	31.12.2019
Terrains	8 255	-	(334)	-	-	-	7 921
Constructions	29 671	1 427	(1 660)	-	2 052	-	31 490
Autres immobilisations corporelles	58 159	4 503	(1 288)	-	(2 731)	35	58 678
Total valeurs brutes	96 085	5 930	(3 282)	-	(679)	35	98 089

Amortissements

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2018	Augmenta- tions	Diminu- tions	Effets de change	Virement de poste à poste	Variation de périmètre	31.12.2019
Terrains	(3)	-	-	-	-	-	(3)
Constructions	(11 152)	(764)	988	-	-	-	(10 928)
Autres immobilisations corporelles	(41 049)	(3 923)	1 212	-	406	(34)	(43 388)
Total amortissements	(52 204)	(4 687)	2 200	-	406	(34)	(54 319)

Valeurs nettes

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2018	Augmenta- tions	Diminu- tions	Effets de change	Virement de poste à poste	Variation de périmètre	31.12.2019
Terrains	8 252	-	(334)	-	-	-	7 918
Constructions	18 519	663	(672)	-	2 052	-	20 562
Autres immobilisations corporelles	17 110	580	(76)	-	(2 325)	1	15 290
Total valeurs nettes	43 881	1 243	(1 082)	-	(273)	1	43 770

En 2019, les augmentations concernent principalement les investissements productifs réalisés par Zapf.

5.3.2 Au 31 décembre 2018

Valeurs brutes

<i>en milliers d'euros</i>	01.01.2018	Augmenta- tions	Diminu- tions	Effets de change	Virement de poste à poste	31.12.2018
Terrains	8 542	133	(420)	-	-	8 255
Constructions	28 486	1 265	(1)	-	(79)	29 671
Autres immobilisations corporelles	54 802	3 656	(267)	-	(32)	58 159
Total valeurs brutes	91 830	5 054	(688)	-	(111)	96 085

Amortissements

<i>en milliers d'euros</i>	01.01.2018	Augmenta- tions	Diminu- tions	Effets de change	Virement de poste à poste	31.12.2018
Terrains	-	(3)	-	-	-	(3)
Constructions	(9 740)	(1 411)	1	-	(2)	(11 152)
Autres immobilisations corporelles	(38 003)	(3 306)	260	-	-	(41 049)
Total amortissements	(47 743)	(4 720)	261	-	(2)	(52 204)

Valeurs nettes

<i>en milliers d'euros</i>	01.01.2018	Augmenta- tions	Diminu- tions	Effets de change	Virement de poste à poste	31.12.2018
Terrains	8 542	130	(420)	-	-	8 252
Constructions	18 746	(146)	-	-	(81)	18 519
Autres immobilisations corporelles	16 799	350	(7)	-	(32)	17 110
Total valeurs nettes	44 087	334	(427)	-	(113)	43 881

En 2018, les augmentations concernent principalement les investissements productifs réalisés par Zapf.

5.4 IMMEUBLES DE PLACEMENT

5.4.1 Au 31 décembre 2019

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2018	Augmenta- tions	Diminu- tions	Variation de Juste Valeur	Virement de poste à poste	31.12.2019
Immeubles de placement	19 883	423	-	1 119	1 293	22 718
Total Immeubles de placement	19 883	423	-	1 119	1 293	22 718

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

5.4.2 Au 31 décembre 2018

<i>en milliers d'euros</i>	01.01.2018	Augmenta- tions	Diminu- tions	Variation de Juste Valeur	Reclassement Stocks	31.12.2018
Immeubles de placement	11 117	4 046	-	2 426	2 294	19 883
Total Immeubles de placement	11 117	4 046	-	2 426	2 294	19 883

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

5.5 TITRES MIS EN EQUIVALENCE

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 Magellan ainsi que les entreprises associées.

Au 31 décembre 2019

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2018 retraité (*)	Distribution	Résultat	Capital souscrit	Provision	Autres variations	31.12.2019
Titres mis en équivalence des co-entreprises (1)	55 481	(152)	(15 873)	(1 489)	1 310	(1 137)	38 140
Titres mis en équivalence des entreprises associées	989	713	2 115	1	(488)	(16)	3 314
Total Titres mis en équivalence	56 470	561	(13 758)	(1 488)	822	(1 153)	41 454
(1) Dont Bayard Holding	45 242	-	(11 232)	-	5	244	34 260
(1) Dont Kwerk	2 074	-	(2 190)	-	482	-	366

(*) retraité de la présentation de Kwerk et des partenariats en Espagne et en Allemagne, désormais classé en "titres mis en équivalence des co-entreprises"

Au 31 décembre 2018

<i>en milliers d'euros</i>	01.01.2018	Distribution	Résultat	Capital souscrit	Provision	Autres variations	31.12.2018
Titres mis en équivalence des co-entreprises	828	(523)	(1 713)	47 010	170	0	45 771
Titres mis en équivalence des entreprises associées	7 162	(1 700)	(1 959)	5 273	1 919	4	10 699
Total Titres mis en équivalence	7 989	(2 223)	(3 672)	52 283	2 089	4	56 470

5.5.1 Principaux éléments du bilan et du compte de résultat des co-entreprises

Les informations financières (à 100 %) résumées des co-entreprises sont présentées ci-dessous. Les montants présentés sont les montants figurant dans les états financiers de la co-entreprise établis en application des normes IFRS, après prise en compte des retraitements de mise à la juste valeur et de retraitements d'homogénéisation avec les principes comptables du Groupe.

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	31.12.2018 retraité (*)
Actifs non courants	165 824	34 429
Actifs courants	500 466	560 241
Total Actifs	666 290	594 670
Capitaux propres	46 744	66 149
Intérêts minoritaires	(203)	57
Passifs non courants	359 964	302 244
Passifs courants	259 785	226 219
Total Passifs	666 290	594 670
Chiffre d'affaires	562 016	10 983
Coût des ventes	(503 079)	(447)
Marge brute	58 937	10 536
		-
Autres charges et produits	(74 191)	(14 964)
Résultat opérationnel courant	(15 254)	(4 428)
Résultat Net	(21 121)	(4 896)

(*) retraité de la présentation de Kwerk et des partenariats en Espagne et en Allemagne, désormais classé en "titres mis en équivalence des co-entreprises"

Les informations financières (en base 100%) consolidées de la société Bayard Holding (holding d'acquisition de Marignan détenue conjointement par Bassac et le fonds Aermont) sont les suivantes :

Compte de résultat

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	31.12.2018
Chiffre d'affaires	547 770	-
Coûts des ventes (1)	(496 633)	-
Marge brute	51 137	-
Charges de personnel	(41 066)	-
Autres charges et produits opérationnels courants	(16 235)	(2 693)
Impôts et taxes	(2 314)	-
Charges liées aux amortissements	(3 799)	-
Sous-total Résultat opérationnel courant	(12 277)	(2 693)
Autres charges et produits opérationnels non courants	-	-
Résultat opérationnel	(12 277)	(2 693)
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	6 623	-
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence	(5 654)	(2 693)
Coût de l'endettement financier brut (2)	(15 616)	(1 236)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	-	-
Coût de l'endettement net	(15 616)	(1 236)
Autres charges financières	(22)	-
Autres produits financiers	(237)	-
Résultat financier	(15 875)	(1 236)
Résultat des activités avant impôts	(21 529)	(3 929)
Impôts sur les bénéfices	3 476	922
Résultat net de l'ensemble consolidé	(18 053)	(3 007)
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés	(209)	-
Dont Résultat Net Part du Groupe	(17 844)	(3 007)

(1) Dont une charge de (35,6)m€ correspondant à la reprise progressive (selon la méthode de l'avancement) de la réévaluation des stocks effectuée lors de l'acquisition de Marignan (montant initial de la réévaluation de stocks 53,3m€ - montant résiduel au 31/12/2019 : 17,7m€) ;

(2) Dont (9,6)m€ correspondant aux charges d'intérêts sur l'emprunt obligataire de 120m€ consenti à Bayard Holding par ses associés Bassac et le fonds Aermont.

Pour mémoire, l'acquisition de la société Bayard Holding est effective au 14/11/2018.

Bilan

ACTIF	31.12.2019	31.12.2018
<i>en milliers d'euros</i>		
Ecarts d'acquisition nets	-	-
Immobilisations incorporelles nettes	1 036	1 039
Droits d'utilisation des actifs loués	15 623	-
Immobilisations corporelles nettes	3 760	5 010
Immeubles de placement nets	-	-
Titres mis en équivalence	9 630	3 603
Autres actifs financiers non courants	831	1 628
Impôts différés actifs	2 159	11 792
Total actifs non courants	33 040	23 072
Stocks et encours	282 384	337 797
Clients et comptes rattachés	52 793	91 844
Créances d'impôts	6 144	-
Autres actifs courants	39 608	46 188
Actifs financiers courants	37 122	23 705
Trésorerie et équivalent de trésorerie	49 623	49 961
Total actifs courants	467 674	549 495
Total actif	500 714	572 567

PASSIF	31.12.2019	31.12.2018
<i>en milliers d'euros</i>		
Capital	80 001	80 001
Primes liées au capital	3	-
Actions propres	-	-
Réserves et résultats accumulés	(3 003)	-
Résultat net part du groupe	(17 844)	(3 007)
Capitaux propres part du groupe	59 156	76 994
Part revenant aux intérêts non contrôlés	(207)	54
Capitaux propres de l'ensemble	58 949	77 048
Dettes financières non courantes	223 334	271 908
Provisions non courantes	292	533
Impôts différés passifs	-	17 945
Autres passifs financiers non courants	-	-
Total passifs non courants	223 626	290 386
Dettes financières courantes	37 866	12 784
Provisions courantes	10 074	10 190
Fournisseurs et autres créditeurs	133 852	143 915
Dettes d'impôts	115	(1 286)
Autres passifs courants	32 675	37 184
Autres passifs financiers courants	3 556	2 346
Total passifs courants	218 138	205 133
Total passif et capitaux propres	500 714	572 567

5.5.2 Principaux éléments du bilan et du compte de résultat des entreprises associées

Les informations financières (à 100 %) résumées des entreprises associées sont présentées ci-dessous. Les montants présentés sont les montants figurant dans les états financiers de l'entreprise associée établis en application des normes IFRS, après prise en compte des retraitements de mise à la juste valeur et de retraitements d'homogénéisation avec les principes comptables du Groupe.

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	31.12.2018 retraité (*)
Actifs non courants	4 276	3 852
Actifs courants	64 664	28 390
Total Actifs	68 940	32 242
Capitaux propres	4 703	(500)
Intérêts minoritaires	126	(14)
Passifs non courants	13 657	5 703
Passifs courants	50 454	27 053
Total Passifs	68 940	32 242
Chiffre d'affaires	24 588	10 020
Coût des ventes	(18 909)	(9 352)
Marge brute	5 679	668
Autres charges et produits	(1 633)	(2 064)
Résultat opérationnel courant	4 046	(1 396)
Résultat Net	3 828	(1 269)

(*) retraité de la présentation de Kwerk et des partenariats en Espagne et en Allemagne, désormais classé en "titres mis en équivalence des co-entreprises"

5.6 AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS ET NON COURANTS

5.6.1 Au 31 décembre 2019

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	Part courante	Part non courante	31.12.2018	Part courante	Part non courante
Comptes courants co-promotions et SCI (1)	25 804	25 804	-	19 780	19 780	-
Investissements court terme (2)	587	587	-	342	342	-
Prêts (3)	77 093	1	77 092	76 376	-	76 376
Dépôts et cautionnements versés	720	-	720	672	-	672
Actifs financiers à la juste valeur (4)	58 852	-	58 852	64 374	-	64 374
Titres disponibles mis à la vente	372	-	372	370	-	370
Autres immobilisations financières	184	-	184	728	-	728
Autres créances financières non courantes	77	-	77	50	-	50
Total autres actifs financiers - nets	163 688	26 391	137 297	162 692	20 122	142 570
(1) Dont co-entreprises	7 367	7 367	-	420	420	-
(1) Dont entreprises associées	10 486	10 486	-	6 506	6 506	-

- (2) Les investissements court terme correspondent à de la trésorerie non disponible, principalement des dépôts de garantie, dont le principal détenteur est : Premier España pour 0.6m€ (Au 31 décembre 2018: Premier España pour 0.1m€, Concept Bau pour 0.3m€)
- (3) La rubrique « Prêts » est constituée à hauteur de 72M€ d'un prêt obligataire auprès de Bayard Holding, rémunéré au taux de 8%.
- (4) La société Premier Investissement a investi pour un montant de 69 m€ dans le fonds professionnel spécialisé prenant la forme d'une société de libre partenariat à capital variable dénommé Bassac SLP dont l'objet est d'investir dans des sociétés cotées sur des marchés européens. Au 31 décembre 2019, Premier Investissement a ajusté la valeur de cet actif pour (19.3 m€) sur la base de la valorisation du fonds au 31 décembre 2019.

5.6.2 Au 31 décembre 2018

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2018	Part courante	Part non courante	01.01.2018	Part courante	Part non courante
Prêts (3)	76 376	0	76 376	2 040	3	2 037
Comptes courants co-promotions et SCI (1)	19 780	19 780	-	13 294	13 294	-
Investissements court terme (2)	342	342	-	587	587	-
Dépôts et cautionnements versés	672	-	672	572	-	572
Actifs financiers à la juste valeur (4)	64 374	-	64 374	-	-	-
Titres disponibles mis à la vente	370	-	370	842	-	842
Autres immobilisations financières	728	-	728	5	-	5
Autres créances financières non courantes	50	-	50	3 120	-	3 120
Total autres actifs financiers - nets	162 692	20 122	142 570	20 373	13 797	6 576
(1) Dont co-entreprises	420	420	-	3 044	3 044	-
(1) Dont entreprises associées	6 506	6 506	-	2 253	2 253	-

- (2) Les investissements court terme correspondent à de la trésorerie non disponible, principalement des dépôts de garantie. Au 31 décembre 2018, les principaux détenteurs sont : Premier España pour 0.1m€, Concept Bau pour 0.25m€.
- (3) La rubrique « Prêts » est constituée à hauteur de 72M€ d'un prêt obligataire auprès de Bayard Holding, rémunéré au taux de 8%.
- (4) Au cours de l'exercice 2018, la société Premier Investissement a investi pour un montant de 80 m€ dans le fonds professionnel spécialisé prenant la forme d'une société de libre partenariat à capital variable dénommé Bassac SLP dont l'objet est d'investir dans des sociétés cotées sur des marchés européens. Au 31.12.2018, Premier Investissement a ajusté la valeur de cet actif pour (15.6 m€) sur la base de la valorisation du fonds au 31 décembre 2018.

5.7 STOCKS ET EN COURS

5.7.1 Analyse des stocks et en cours

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

Au 31 décembre 2019

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019			31.12.2018		
	France	Etranger	Total	France	Etranger	Total
Réserves foncières	6 305	5 885	12 190	6 135	5 831	11 966
Encours de frais financiers stockés	-	11 595	11 595	3 014	12 427	15 441
Promotions en cours de construction (1)	338 173	332 869	671 042	370 695	317 791	688 486
Stocks de marchandises	1 133	33	1 166	22	-	22
Valeurs brutes	345 611	350 382	695 993	379 866	336 049	715 915
Pertes de valeur (2)	(10 719)	(2 776)	(13 495)	(8 497)	(2 776)	(11 273)
Valeurs nettes	334 892	347 606	682 498	371 369	333 273	704 642

(1) Dont terrains avec permis de construire et indemnités d'immobilisations versées.

(2) Dont pertes de valeurs sur réserves foncières, à l'Etranger, à hauteur de 2,6 m€ au 31 décembre 2019 (2,8 m€ au 31 décembre 2018).

Sur l'exercice 2019, 3,9 m€ de frais financiers ont été stockés contre 7,5m€ sur l'exercice 2018. En parallèle, la marge brute a été impactée par le déstockage de frais financiers antérieurs à hauteur de (7,8) m€ en 2019, dont (3,0) m€ en France (cf. paragraphe 1.4.2), contre (5,9) m€ en 2018.

Au 31 décembre 2018

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2018			01.01.2018		
	France	Etranger	Total	France	Etranger	Total
Réserves foncières	6 135	5 831	11 966	6 115	3 264	9 379
Encours de frais financiers stockés	3 014	12 427	15 441	3 020	10 781	13 801
Promotions en cours de construction (1)	370 695	317 791	688 486	322 739	310 368	633 107
Stocks de marchandises	22	-	22	17	-	17
Valeurs brutes	379 866	336 049	715 915	331 891	324 413	656 304
Pertes de valeur (2)	(8 497)	(2 776)	(11 273)	(12 998)	(2 896)	(15 894)
Valeurs nettes	371 369	333 273	704 642	318 893	321 517	640 410

(1) Dont terrains avec permis de construire et indemnités d'immobilisations versées.

(2) Dont pertes de valeurs sur réserves foncières, à l'Etranger, à hauteur de 2,8 m€ au 31 décembre 2018 (2,9 m€ au 1^{er} janvier 2018).

Sur l'exercice 2018, 7,5 m€ de frais financiers ont été stockés. En parallèle, la marge brute a été impactée par le déstockage de frais financiers antérieurs à hauteur de (5,9) m€ en décembre 2018

5.7.2 Détails des stocks Etranger

Au 31 décembre 2019

<i>en milliers d'euros</i>	Espagne	Allemagne	Autres	Total Etranger
Réserves foncières	718	-	5 167	5 885
Encours de frais financiers stockés	2 913	8 682	-	11 595
Promotions en cours de construction	188 624	144 245	-	332 869
Stocks de marchandises	33			33
Valeurs brutes	192 288	152 927	5 167	350 382
Pertes de valeur	(318)	(197)	(2 261)	(2 776)
Valeurs nettes	191 970	152 730	2 906	347 606

Au 31 décembre 2018

<i>en milliers d'euros</i>	Espagne	Allemagne	Autres	Total Etranger
Réserves foncières	718	-	5 113	5 831
Encours de frais financiers stockés	2 747	9 680	-	12 427
Promotions en cours de construction	149 948	167 843	-	317 791
Valeurs brutes	153 413	177 523	5 113	336 049
Pertes de valeur	(318)	(220)	(2 238)	(2 776)
Valeurs nettes	153 095	177 303	2 875	333 273

5.7.3 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>	31.12.2019	31.12.2018
Solde à l'ouverture	(11 273)	(15 894)
Dotations de l'exercice	(3 072)	(1 593)
Reprises de l'exercice	1 707	5 991
Virements de poste à poste	(66)	157
Effets de change	(23)	67
Variations de périmètre	(768)	-
Solde à la clôture	(13 495)	(11 273)

Aux 31 décembre 2019 et 2018, les dotations et reprises sur les dépréciations de stocks ont été comptabilisées principalement en France.

5.8 CLIENTS ET COMPTES RATTACHES

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019		Valeurs Nettes	31.12.2018		Valeurs Nettes
	Valeurs Brutes	Pertes de valeur		Valeurs Brutes	Pertes de valeur	
Créances clients et comptes rattachés France	71 384	(36)	71 348	99 107	(34)	99 073
Créances clients et comptes rattachés Etranger	17 741	(907)	16 834	18 735	(898)	17 837
Total Clients et comptes rattachés	89 125	(943)	88 182	117 843	(932)	116 911

5.8.1 Détail par antériorité

Le détail par antériorité du compte « Créances clients et comptes rattachés » à fin décembre 2019 est le suivant :

<i>en milliers d'euros</i>	0 à 30 Jours	31 à 90 Jours	> 90 Jours	Total
Créances clients et comptes rattachés (1)	6 375	1 751	8 708	16 834

(1) La balance âgée ci-dessus ne concerne que les filiales étrangères, qui représentent 19,09% de l'ensemble des créances. Compte tenu de la définition des créances clients en VEFA, donnée au point 1.3.11 ci-dessus, l'information pour le périmètre France est indisponible.

5.8.2 Pertes de valeur sur les créances clients

Le détail des mouvements affectant les pertes de valeur sur le compte « Créances clients et comptes rattachés » est le suivant :

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	31.12.2018
Solde à l'ouverture	(932)	(861)
Dotations de l'exercice	(98)	(191)
Reprises de l'exercice	87	120
Solde à la clôture	(943)	(932)

5.9 AUTRES ACTIFS COURANTS

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019		Valeurs Nettes	31.12.2018		Valeurs Nettes
	Valeurs Brutes	Pertes de valeur		Valeurs Brutes	Pertes de valeur	
Fournisseurs : avances et acomptes versés	2 500	-	2 500	4 543	-	4 543
Charges constatées d'avance	1 393	-	1 393	1 581	-	1 581
Autres créances (y compris fiscales hors IS et sociales)	38 717	(4 113)	34 604	49 293	(2 979)	46 314
Total autres actifs courants	42 610	(4 113)	38 497	55 417	(2 979)	52 438

5.10 TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	31.12.2018
Investissements court terme	141	4 002
Equivalents de trésorerie (a)	141	4 002
Disponibilités (b)	253 062	132 801
Trésorerie et équivalents de trésorerie (a)+(b)	253 203	136 803

Les investissements à court terme représentent essentiellement des SICAV monétaires Euro.

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent des soldes bancaires détenus par certaines filiales (notamment sociétés de programmes en France et à l'étranger) qui ne sont pas librement rapatriables chez la société mère pendant la période de construction du fait d'accords de co-promotion et/ou des dispositions des concours bancaires et garanties consentis. Ces soldes sont néanmoins librement utilisables pour le paiement de toutes les charges des filiales concernées. 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 32 m€ au 31 décembre 2019, sous forme de disponibilités, et 56 m€ au 31 décembre 2018.

Il existe des conventions de trésorerie dans le groupe Magellan 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 nette des soldes bancaires créditeurs.

6.1 ELEMENTS RELATIFS AUX CAPITAUX PROPRES

6.1.1 Capital

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nombre	Capital social	Nombre	Capital social
Actions émises :				
Entièrement libérées	22 715 305	22 715 305	14 832 680	14 832 680

Le capital social de la société Magellan est composé de 22 715 305 actions d'une valeur nominale de 1 €.

6.1.2 Nombre d'actions en circulation

	Nombre d'actions	Montant en euros
Au 31.12.2018		
Actions composant le capital	14 832 680	14 832 680
Actions propres et d'autocontrôle	-	-
Actions en circulation au 31.12.2018	14 832 680	14 832 680
Variation de l'exercice	7 882 625	7 882 625
Augmentation du capital	7 882 625	7 882 625
Cessions nettes d'actions en autocontrôle		
Annulation actions propres	-	-
Au 31.12.2019		
Actions composant le capital	22 715 305	22 715 305
Actions propres et d'autocontrôle	-	-
Actions en circulation au 31.12.2019	22 715 305	22 715 305

Le 14 mai 2019, le Président et associé majoritaire, M. Moïse Mitterrand a apporté, à la société, 818 actions ordinaires qu'il détient dans la société Premier Investissement et 1000 parts sociales qu'il détient dans la société Benjamin. Ces 2 apports ont été rémunérés par la création de 7 882 625 actions d'une valeur nominale de 1€.

Au 31 décembre 2019, le capital de la société est composé de 22 715 305 actions d'une valeur nominale de 1 €.

6.1.3 Dividendes

Néant

6.1.4 Gestion du capital

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

6.1.5 Plan d'investissement en actions et assimilés

Le Groupe a mis en place le 25 novembre 2019 un programme d'association d'environ 30 managers au travers de l'attribution gratuite d'actions de préférence (ADP) pouvant à terme donner accès au capital de la société Bassac. Les droits financiers attachés aux ADP dépendent de certains critères de performance de ladite société sur la période couvrant les exercices 2019-2023, sous réserve des conditions de présence des bénéficiaires. Les termes et conditions des droits financiers des ADP sont décrits dans la 19ème résolution de l'Assemblée Générale Mixte de Bassac du 17 mai 2019 disponible sur le site internet de ladite société, ainsi que dans l'article 10 des statuts de Bassac tel qu'amendé suite à l'AG précitée. L'attribution des actions sera définitive aux termes d'une période d'un an, soit le 25 novembre 2020. La juste valeur du plan au 31 décembre 2019 ressort à 1,8 m€.

Sur l'exercice 2019, les droits acquis sont constatés en charges de personnel pour un montant de (0,2)m€, représentant le prorata temporis de la période d'acquisition, en contrepartie des capitaux propres.

6.2 PROVISIONS

en milliers d'euros	31.12.2018	Prise en compte des effets de variation de périmètre	Dotations	Provisions consommées	Provisions excédentaires ou devenues sans objet	Autres mouvements	31.12.2019
Provisions pour risques	27 788	231	4 631	(7 664)	(1 312)	(2 535)	21 139
dont provision pour garantie	7 020	-	2 105	(1 803)	(1 210)	-	6 112
France	705	-	45	(4)	(151)	-	595
Allemagne	6 315	-	2 060	(1 799)	(1 059)	-	5 517
dont provision pour litiges clients	5 465	-	973	(5 385)	(5)	-	1 048
France (1)	4 580	-	585	(5 165)	-	-	-
Allemagne	146	-	63	(81)	(5)	-	123
Espagne	739	-	325	(139)	-	-	925
dont provision pour litiges fournisseurs	234	-	51	(115)	(51)	-	119
Allemagne	234	-	51	(115)	(51)	-	119
dont provision autres litiges	666	-	-	-	-	(666)	-
France	-	-	-	-	-	-	-
Espagne	666	-	-	-	-	(666)	-
dont provision autres risques	14 403	231	1 502	(361)	(46)	(1 869)	13 860
France	13 628	231	1 501	(361)	(5)	(1 869)	13 125
Allemagne	775	-	-	-	(41)	-	734
Espagne	-	-	1	-	-	-	1
Provisions pour charges	1 968	6	1 598	(378)	(10)	-	3 184
dont charges service clients	814	-	132	-	-	-	946
Espagne	814	-	132	-	-	-	946
dont charges de restructuration	17	-	362	-	-	-	379
Allemagne	17	-	362	-	-	-	379
dont autres charges	1 137	6	1 104	(378)	(10)	-	1 859
France	975	6	558	(187)	(10)	-	1 342
Allemagne	158	-	539	(187)	-	-	510
Autres	4	-	7	(4)	-	-	7
Indemnités de retraite	4 395	-	213	(139)	-	948	5 417
France	2 246	-	174	(32)	-	755	3 143
Allemagne	2 149	-	39	(107)	-	193	2 274
Total	34 151	237	6 442	(8 181)	(1 322)	(1 587)	29 740
dont : résultat opérationnel	33 974	237	6 440	(8 158)	(1 322)	(1 587)	29 584
résultat financier	177	-	2	(23)	-	-	156
dont : relevant des passifs courants	29 756	237	6 229	(8 042)	(1 322)	(2 535)	24 323
relevant des passifs non courants (2)	4 395	-	213	(139)	-	948	5 417

(1) Le 5 juillet 2019, un protocole transactionnel a été signé pour mettre un terme au contentieux Port Cergy en contrepartie d'un versement forfaitaire de 5 M€.

(2) Les passifs non courants sont composés des provisions pour indemnités de retraite.

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

6.3 ENGAGEMENTS AVEC LE PERSONNEL

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

Le groupe Magellan comptabilise des engagements long terme au titre des médailles du travail et jubilés.
Le groupe Magellan 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.

A partir de l'exercice 2019, le taux de rotation (*turn over*) retenu ne recouvre que les départs spontanés de salariés (démissions)

Les principales hypothèses actuarielles (Indemnités de fin de carrière pour la France et les retraites pour l'Allemagne) retenues à fin décembre 2019 étaient les suivantes :

31-déc-19	France	Allemagne Garages	Allemagne Promotion
Taux d'actualisation	0,90%	1,05%	0,75%
Table de mortalité	INSEE F 2011 - 2013	Heubeck-Richttafeln 2018 G	Heubeck-Richttafeln 2018 G
Départs à la retraite	A l'initiative des salariés	RVAGAnpg 2007	RVAGAnpg 2007
Age de départ à la retraite	65 ans	63 ans	63 ans
Taux de projection des salaires	Entre 3,5% et 1% jusqu'à 60 ans et plus	1,50%	2,50%
Taux de charges sociales	45,20%	20,00%	20,00%
Turn over	Entre 11% et 1% jusqu'à 54 ans puis 0%	n.a.	n.a.

Les principales hypothèses actuarielles (Indemnités de fin de carrière pour la France et les retraites pour l'Allemagne) retenues à fin décembre 2018 étaient les suivantes :

31-déc-18	France	Allemagne Garages	Allemagne Promotion
Taux d'actualisation	1,60%	2,25%	1,45%
Table de mortalité	INSEE F 2011 - 2013	Richttafeln 2005 G	Richttafeln 2005 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 3,5% et 1% jusqu'à 60 ans et plus	2,00%	2,50%
Taux de charges sociales	46,30%	20,00%	20,00%
Turn over	Entre 30% et 3% jusqu'à 54 ans puis 0%	n.a.	n.a.

<i>en milliers d'euros</i>	2019			2018		
Variation du coût des services rendus et de la juste valeur des couvertures	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total
Dette actuarielle à l'ouverture (1)	-	4 395	4 395	-	4 496	4 496
Coûts des services rendus au cours de l'exercice	-	142	142	-	148	148
Coût financier de l'exercice	-	71	71	-	55	55
Modification de régime	-	-	-	-	-	-
Coût des prestations passées	-	-	-	-	-	-
Coûts de la période (2)	-	213	213	-	203	203
Variation de périmètre (3)	-	-	-	-	-	-
Prestations versées (4)	-	139	139	-	166	166
Pertes (gains) actuariels générés au cours de l'exercice au titre de l'obligation (5)	-	948	948	-	138	138
Autres (6)	-	-	-	-	-	-
Dette actuarielle à la clôture (A)	-	5 417	5 417	-	4 395	4 395

(A)=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)

<i>en milliers d'euros</i>	2019			2018		
Montants comptabilisés au bilan et au compte de résultat	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total
Coûts des services rendus à la clôture	-	5 417	5 417	-	4 395	4 395
Juste valeur des actifs de couverture	-	-	-	-	0	0
Coûts des services passés non comptabilisés	-	-	-	-	4 395	4 395
Passif comptabilisé au bilan	-	5 417	5 417	-	4 395	4 395
Coûts des services rendus au cours de l'exercice	-	142	142	-	148	148
Coût financier de l'exercice	-	71	71	-	55	55
Rendement des actifs	-	-	-	-	-	-
Modification de régime	-	-	-	-	-	-
Coût des prestations passées comptabilisées	-	-	-	-	-	-
Effet de réduction ou liquidation de régime	-	-	-	-	-	-
Charge comptabilisée au compte de résultat	-	213	213	-	203	203

<i>en milliers d'euros</i>	2019			2018		
Variations du passif net comptabilisé au bilan	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total
Passif net d'ouverture	-	4 395	4 395	-	4 496	4 496
Charge comptabilisée au compte de résultat	-	213	213	-	203	203
Cotisations versées	-	(139)	(139)	-	(166)	(166)
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-
Pertes (gains) actuariels générés au cours de l'exercice au titre de l'obligation	-	948	948	-	(138)	(138)
Autres	-	-	-	-	-	-
Passif net à la clôture	-	5 417	5 417	-	4 395	4 395

6.4 DETTES FINANCIERES

6.4.1 Dettes financières non courantes, courantes et endettement

en milliers d'euros	31.12.2019			31.12.2018		
	Non courant	Courant	Total	Non courant	Courant	Total
Crédit corporate syndiqué (1)	-	110 000	110 000	-	-	-
Autres emprunts auprès des établissements de crédit (2)	87 641	102 749	190 390	179 658	121 685	301 343
Emprunt obligataire (3)	99 000	-	99 000	99 000	30 000	129 000
Frais s/ Emprunts obligataires	(2 389)	-	(2 389)	(2 869)	(63)	(2 932)
Autres emprunts et dettes assimilées (4)	2 702	2 349	5 051	2 100	105	2 205
Emprunts issus des locations	7 925	3 339	11 264	-	-	-
Instruments financiers	10 478	-	10 478	3 775	-	3 775
Total Endettement brut	205 357	218 437	423 794	281 664	151 727	433 391

(1) Le 31 juillet 2019, la société Bassac a signé un contrat de crédit corporate syndiqué d'un montant de 275 millions d'euros et d'une maturité de 5 ans. Ce crédit a pour objet principal le refinancement de l'ensemble des crédits d'opération (voir définition au point (2) ci-dessous) utilisés jusqu'à présent en France. Il a été souscrit auprès d'un pool d'établissements bancaires de 1er rang : BNP Paribas, Société Centrale pour le Financement de l'Immobilier (SOCFIM), Banque Palatine, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank (CACIB), Crédit Agricole de l'Île de France (CADIF), Banque Européenne du Crédit Mutuel (BECM), Société Générale et Arkea.

Durée du crédit : 5 ans

Date d'échéance finale : 31 juillet 2024

Crédit structuré en deux tranches :

Tranche A :

- Objet : financement des opérations de promotion immobilière en France
- Montant maximum : 175m€, mobilisable sous forme d'avances en mode « revolving » pour des durées de 1, 3 ou 6 mois.
- Intérêts : Euribor (flooré à zéro) + 170bps / commission de non-utilisation
- Tirage au 31/12/2019 : 110m€

Tranche B :

- Objet : autres usages corporate
- Montant maximum : 100m€, amortissable.
- Intérêts : Euribor (flooré à zéro) + 200bps / commission de non-utilisation
- Tirage au 31/12/2019 : 0m€

(2) Jusqu'à la mise en place du crédit corporate syndiqué évoquée au point précédent, chaque programme de promotion immobilière était financé par un crédit d'opération spécifique, à encours variable (autorisation de découvert évoluant selon les encaissements et décaissements quotidiens), à taux variable (principalement Euribor 3 mois plus une marge) et d'une date d'échéance alignée sur la durée de vente/construction dudit programme. Depuis la mise en place du crédit corporate syndiqué, les crédits d'opération spécifiques ne concernent plus que les opérations réalisées en co-promotion 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.

(3) Le 22 décembre 2017, la société Magellan a souscrit un emprunt obligataire de 99 m€ auprès de Five Arrows Direct Lending Holding pour une période de 7 ans au taux Euribor 3 mois + 7 points de marge (avec un taux minimum de 7 points si Euribor 3 mois est négatif). Cet emprunt a servi à rembourser les emprunts en cours (14.7 m€) et à participer à l'augmentation du capital de la société Premier Investissement (84.4 m€). L'emprunt obligataire (Euro PP) de 30m€ émis par Bassac (anciennement LNC SA) au 4^{ème} trimestre 2014 a

été intégralement remboursé à sa date de maturité le 23 décembre 2019.

(4) Ces sommes incluent les apports promoteurs pour un montant de 1,5 m€ exclusivement en France contre 1,5 m€ au 31 décembre 2018.

6.4.2 Variation de l'endettement brut

Au 31 décembre 2019

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2018	Encaissement/ Décaissements	Variation de périmètre	Variation des justes valeurs	Première application IFRS 16	Autres variations	31.12.2019
Crédit corporate syndiqué	-	110 000	-	-	-	-	110 000
Autres emprunts auprès des établissements de crédit	301 343	(114 560)	3 607	-	-	-	190 390
Emprunt obligataire	129 000	(30 000)	-	-	-	-	99 000
Frais s/ Emprunts obligataires	(2 932)	-	-	-	-	543	(2 389)
Autres emprunts et dettes assimilées	2 205	(1 648)	-	-	-	4 494	5 051
Emprunts issus des locations	-	(3 188)	158	-	14 294	-	11 264
Instruments financiers	3 775	-	-	6 703	-	-	10 478
Total Endettement brut	433 391	(39 396)	3 765	6 703	14 294	5 037	423 794

Au 31 décembre 2018

<i>en milliers d'euros</i>	01.01.2018	Encaissement/ Décaissements	Variation de périmètre	Variation des justes valeurs	Première application IFRS 16	Autres variations	31.12.2018
Crédit corporate syndiqué	-	-	-	-	-	-	-
Autres emprunts auprès des établissements de crédit	235 677	65 666	-	-	-	-	301 343
Emprunt obligataire	129 000	-	-	-	-	-	129 000
Frais s/ Emprunts obligataires	(3 460)	-	-	-	-	528	(2 932)
Autres emprunts et dettes assimilées	2 522	(173)	-	-	-	(144)	2 205
Emprunts issus des locations	-	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers	100	-	-	3 675	-	-	3 775
Total Endettement brut	363 839	65 493	-	3 675	-	384	433 391

6.4.3 Détail par échéance des dettes financières non courantes

Au 31 décembre 2019

<i>en milliers d'euros</i>	Non courant	> 1an et ≤ 3ans	> 3ans et ≤ 5ans	> 5 ans
Crédit corporate syndiqué	-	-	-	-
Autres emprunts auprès des établissements de crédit	87 641	66 748	4 446	16 447
Emprunt obligataire	99 000	-	-	99 000
Frais s/ Emprunts obligataires	(2 389)	-	-	(2 389)
Autres emprunts et dettes assimilées	2 702	1 882	815	5
Emprunts issus des locations	7 925	7 340	429	156
Instruments financiers	10 478	-	-	10 478
Total Endettement brut	205 357	75 970	5 690	123 697

Au 31 décembre 2018

<i>en milliers d'euros</i>	Non courant	> 1an et ≤ 3ans	> 3ans et ≤ 5ans	> 5 ans
Crédit corporate syndiqué	-	-	-	-
Autres emprunts auprès des établissements de crédit	179 658	142 448	539	36 671
Emprunt obligataire	99 000	-	-	99 000
Frais s/ Emprunts obligataires	(2 869)	-	-	(2 869)
Autres emprunts et dettes assimilées	2 100	2 098	2	-
Emprunts issus des locations	-	-	-	-
Instruments financiers	3 775	-	-	3 775
Total Endettement brut	281 664	144 546	541	136 577

6.4.4 Détail par pays des dettes financières

Au 31 décembre 2019

<i>en milliers d'euros</i>	Non courant	Courant	Total	%
France	129 921	114 751	244 672	57,7%
Espagne	16 061	69 038	85 099	20,1%
Allemagne Promotion	53 151	31 176	84 327	19,9%
Allemagne Garages	6 224	3 472	9 696	2,3%
Total Endettement brut	205 357	218 437	423 794	100,0%

Au 31 décembre 2018

<i>en milliers d'euros</i>	Non courant	Courant	Total	%
France	214 048	71 188	285 236	65,8%
Espagne	22 607	34 979	57 586	13,3%
Allemagne Promotion	45 009	45 560	90 569	20,9%
Allemagne Garages	2 987	260	3 247	0,7%
Total Endettement brut	281 664	151 727	433 391	100,0%

6.4.5 Utilisation des lignes de crédit et autres emprunts et dettes (hors apports promoteurs)

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	31.12.2018	Échéance crédits
Crédit corporate syndiqué	275 000	-	(1)
Crédits sur opérations de promotion	386 006	802 614	(2)
Emprunt obligataire	99 000	129 000	(3)
Total lignes de crédit autorisées	760 006	931 614	
Montant utilisé - emprunts sur établissements de crédit	399 390	430 343	

(1) Outre les caractéristiques visées au point 6.4.1 ci-dessus, le crédit corporate syndiqué présente les principales garanties et clauses d'exigibilité anticipées suivantes :

- Rating : non (pas de rating requis)
- Cautionnement solidaire de Bassac en faveur de sa filiale Les Nouveaux Constructeurs
- Maintien de l'emprunt à son rang (« negative pledge »)
- Clause de changement de contrôle
- Clause de défaut croisé (« cross default »)

- Encadrement de la croissance externe et/ou des acquisitions de réserve foncière et lancement d'opérations d'immobilier d'entreprise « en blanc » (sans pré-commercialisation)
- Engagement d'information périodique
- Respect de ratios financiers suivants :
 - Levier : Dette Financière Nette consolidée / EBITDA consolidé < 3 (jusqu'au 30 juin 2022), puis < 2,5 (à partir du 30 juin 2022)
 - Gearing net : Dette Financière Nette consolidée / Fonds propres consolidés < 1
 - Gearing brut : Dette Financière de la Société / Fonds propres de la Société < 2

Au 31 décembre 2019, ces trois ratios financiers sont respectés.

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

- Devise : Euro
- Durée : durée prévisionnelle du programme - généralement 2 ans à partir de l'achat du terrain
- 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 par les banques en faveur des acquéreurs.

(3) L'emprunt obligataire de 99 m€ prévoit le respect du ratio suivant :

- Ratio LTV < 0.55 apprécié à chaque date de tests soit tous les trimestres.

Le ratio LTV désigne à toute date de test, un ratio financier résultant de la division de A par B étant précisé que :

- A est égal au montant de la dette obligataire.
- B est égal à la Valeur qui désigne la somme (a) de la Trésorerie Emetteur, (b) de la Valeur Bassac multipliée par le Taux de Détention Bassac et (c) de l'Actif Net PI multiplié par le Taux de Détention PI, étant précisé que Valeur Bassac signifie le montant de l'EBITDA Consolidé Bassac multiplié par 9, diminué des Dettes Financières Nettes Bassac.

Ce ratio est respecté au 31 décembre 2019.

Par ailleurs, ce financement obligataire prévoit un ratio de levier. Ce ratio de levier permet d'ajuster le taux d'intérêt de l'emprunt à la baisse à hauteur d'un montant de 0,25% par an, dès lors que ce ratio est inférieur à 1,375.

Le ratio de levier désigne le rapport égal à la Dette Financière Nette Consolidée de l'émetteur Emetteur divisé par l'EBITDA Consolidé de l'émetteur. L'EBITDA Consolidé désigne la somme de l'EBITDA Consolidé Bassac multiplié par le Taux de Détention Bassac et de l'EBITDA Consolidé PI multiplié par le Taux de Détention PI.

6.5 AUTRES PASSIFS COURANTS

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	31.12.2018
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	154	275
Montant dû aux clients (1)	110 711	127 068
Dettes sociales	16 075	13 966
Dettes fiscales	20 915	29 253
Autres dettes d'exploitation	15 196	19 758
Total autres passifs courants	163 051	190 320

(1) Concerne les contrats de construction et VEFA.

6.6 AUTRES PASSIFS FINANCIERS COURANTS

Ils concernent des comptes courants créditeurs (sociétés de programme) pour un montant de 5,5m€ au 31 décembre 2019 contre 4m€ au 31 décembre 2018.

7.1 RISQUES DE MARCHÉ

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 31 décembre 2019, le Groupe dispose d'une trésorerie et équivalents de trésorerie s'élevant à 253,2m€ (comme détaillé dans la note 5.10).

A partir de 2019, le Groupe finance principalement la réalisation de ses programmes de promotion immobilière en France au moyen d'un crédit corporate syndiqué (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 31 décembre 2019, l'encours d'emprunt s'établit à 423,8m€ et se répartit dans les différents pays où le Groupe est présent (cf. note 6.4.4). L'endettement non courant de 205,4€.

Jusqu'à la mise en place de son crédit corporate syndiqué (31 juillet 2019), la Société a pu être amenée à conférer des garanties aux partenaires financiers de ses filiales étrangères. Au 31 décembre 2019, ce type de garantie a été accordé aux partenaires financiers de Premier España à hauteur de 19m€ et des filiales allemandes à hauteur de 40m€.

Les conditions du crédit corporate syndiqué sont décrites aux points 6.4.1/5 ci-avant. Au 31 décembre 2019, 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 6.4.5 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.

Les conditions de la ligne de crédit obligataire en place sont pour leur part décrites aux points 6.4.1/5 ci-avant.

7.1.2 Risque de taux

Hormis la ligne obligataire, la quasi-totalité de l'endettement est à taux variable.

Déduction faite du solde de trésorerie, le Groupe se trouve en situation d'endettement net de 170,6m€ au 31 décembre 2019, dont 96.6m€ à taux fixe correspondant aux lignes obligataires. De ce fait, une hausse de 1% des taux d'intérêts sur une année pleine et sur la base de la dette nette à taux variable du Groupe au 31 décembre 2019 aurait un impact de l'ordre de 0,7m€.

Au 31 décembre 2019, le Groupe détient des contrats de swap dont les caractéristiques sont les :

- deux premiers swap de taux d'un montant global de 1,8 m€. Ceux-ci arrivent à échéance le 15 octobre 2025 pour le premier et le 26 juin 2030 pour le second.
- deux autres swap de taux souscrits par Magellan, qui ont les caractéristiques suivantes :

Contrat	Date de début	Date de fin	Taux de référence	Taux fixe	Montant notionnel (en k€)
IRS : 8484	31/12/2019	31/12/2024	E3M	1.0825%	90 000
IRS : 8752	31/12/2024	31/12/2029	E3M	1.7050%	70 000

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 donc pas exposé de manière significative au risque de taux de change.

7.1.4 Risque de crédit

Au 31 décembre 2019, le Groupe détenait 88.2m€ de créances clients, essentiellement liées à son activité principale de promotion immobilière (voir note 5.8). 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 action

Le Groupe n'est pas exposé aux risques actions. Il ne souscrit, dans le cadre de sa gestion courante de sa trésorerie, que des instruments monétaires qui ne sont pas soumis au risque action (cf. note 5.10).

7.2 EFFECTIF

	31.12.2019	31.12.2018
France	299	296
Espagne	65	40
Allemagne Promotion	22	23
Allemagne Garages	447	473
Pologne	1	1
Total	834	833

7.3 ENGAGEMENTS HORS BILAN

7.3.1 Engagements reçus

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	31.12.2018
Avals et garanties reçus	8 418	10 226
Total engagements reçus	8 418	10 226

7.3.2 Engagements donnés

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	31.12.2018
Avals et garanties donnés dans le cadre du financement ou du déroulement des opérations réalisées par les filiales de construction-vente (1)	49 300	923
Autres avals et garanties donnés (2)	293 809	268 630
Indemnités d'immobilisation (3)	13 365	12 241
Loyers non échus (4)	1 248	8 089
Engagements illimités en qualité d'associé de SNC (5)	461	330
Total engagements donnés	358 183	290 213

(1) Les avals et garanties donnés dans le cadre du financement des opérations réalisées par les filiales de construction-vente correspondent principalement 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. En particulier, ce poste inclut un montant de 37m€ au titres de contre-garanties consenties par Bassac SA 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.

Ce poste inclut également et surtout des cautions émises par Bassac en 2017 pour un montant total de 129m€, en faveur d'une vingtaine de propriétaires fonciers allemands, pour garantir l'achat de leurs terrains lorsque toutes les conditions suspensives, dont l'obtention des droits à bâtir pour une opération de grande ampleur au nord de Munich, seront remplies. Il est estimé que, compte tenu des conditions suspensives restant à lever, l'achat de ces fonciers ne devrait pas intervenir avant l'année 2022. L'engagement pris par Bassac porte sur 100% du prix des fonciers, mais cette opération doit être réalisée avec un partenaire externe déjà identifié, dans le cadre d'une association à 50/50. Il est précisé que le partenaire externe a également dû délivrer la même garantie totale que Bassac.

(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) Préalablement à l'introduction d'IFRS 16, pour les loyers immobiliers non échus, les montants correspondent aux sommes qui resteraient à la charge de sociétés du groupe concernées malgré une résiliation de leur part, en vertu des dispositions contractuelles et réglementaires en vigueur. Depuis l'introduction d'IFRS 16, ces montants sont essentiellement comptabilisés en dettes financières.

- (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>	31.12.2019	31.12.2018
Promesses de vente synallagmatiques	68 242	43 946
Total engagements réciproques	68 242	43 946

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 Dettes bancaires garanties par des sûretés

Nantissement de 1 272 440 actions Bassac et de 18 082 actions Premier Investissement détenues par la société Magellan et nantissement portant sur les soldes des comptes bancaires de la société Magellan en garantie de l'emprunt obligataire émis par la société Magellan

7.3.5 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.

Dans le cadre de l'acquisition conjointe de Marignan via la société Bayard Holding détenue à 60% par Bassac et 40% par le fonds Aermont, Bassac et Aermont ont conclu un pacte d'actionnaires en date du 14 novembre 2018. Ce pacte définit les modalités de fonctionnement et de gouvernance de Bayard Holding et de Marignan, dans laquelle l'unanimité des associés est requise pour toute une série de décisions importantes. Il prévoit également les droits et obligations des parties en cas d'opérations susceptibles de modifier, directement et indirectement, la répartition du capital de Bayard Holding (dont droit de sortie conjointe, obligation de sortie conjointe, droite de première offre). Enfin, il prévoit les conditions auxquelles la participation d'Aermont pourrait être acquise par Bassac (dont option d'achat, option de vente).

Engagement de non-cession des parts de la SCCV Noisy le Sec les Guillaumes en date du 15/10/2018, à la demande de la banque SOCFIM, pour la durée du financement que cette dernière a consenti.

7.4 PARTIES LIEES

Les tableaux ci-dessous présentent la rémunération des personnes, qui sont à la clôture ou qui ont été durant l'exercice 2019, membres des organes de direction et d'administration du Groupe.

<i>en euros</i>	Salaires bruts (1)		Jetons de	Honoraires et	Avantages en	Total
Mandataires sociaux	Fixe	Variable	présence	frais	nature	rémunération
Directoire	360 700	370 322	-	-	-	731 022
TOTAL	360 700	370 322	-	-	-	731 022

(1) perçus directement ou indirectement via Premier Investissement et Les Nouveaux Constructeurs

7.4.1 Parties liées avec les associés de Magellan

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	31.12.2018
Cessions d'immobilisations	-	-
Comptes courants	(3 487)	(3 552)
Total	(3 487)	(3 552)
Produits financiers	-	-
Charges financières	-	-
Total	-	-

7.5 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Au 1er janvier 2020, la société Les Nouveaux Constructeurs a changé de dénomination pour prendre la nouvelle raison sociale « Bassac » et devenir une holding par l'effet de l'apport de son unique branche d'activité opérationnelles à sa filiale Les Nouveaux Constructeurs Investissements.

Après ladite filialisation de l'activité de prestation de services de promotion immobilière à son profit, Les Nouveaux Constructeurs Investissements a également changé de dénomination pour adopter la raison sociale Les Nouveaux Constructeurs, et dorénavant réaliser seule, sous cette marque commerciale, son activité de promotion immobilière en France.

A la date d'arrêté des comptes 2019, l'épidémie de coronavirus (covid-19) connaît une évolution très rapide dans les pays où le Groupe exerce son activité (France, Espagne et Allemagne), et un confinement de la population a été décidé par les pouvoirs publics de ces trois pays.

Le Groupe a mis en place des procédures et aménagements de l'organisation du travail destinés à protéger la santé de ses collaborateurs, clients, fournisseurs et autres partenaires, tout en maintenant, autant que faire se peut, son activité pendant cette période inédite. Le Groupe a également mobilisé des crédits non tirés jusqu'alors, dans le but de conforter sa liquidité, se mettant en mesure de faire face aux possibles impacts économiques et financiers de la crise actuelle.

Le Groupe est en cours d'analyse des impacts possibles de cette épidémie sur son activité, avec une certaine difficulté pour en prédire la durée et les conséquences à ce stade. Le Groupe dispose d'un carnet de commandes solide, s'élevant à 1.479m€ au 31 décembre 2019, qui lui donne une visibilité commerciale correcte pour l'exercice en cours. A ce jour, l'épidémie et les mesures d'endiguement associées ont toutefois déjà conduit à l'interruption de la plupart des chantiers. Si ces interruptions de travaux devaient se prolonger au-delà de quelques semaines, et durer plusieurs mois, voire se réitérer dans le cadre d'une deuxième vague épidémique, la production technique planifiée en 2020 s'en trouverait significativement obérée, ce qui aurait un impact négatif sur le chiffre d'affaires et la marge brute dégagés selon la méthode de l'avancement. Le cas échéant, ceci conduirait à une baisse notable du chiffre d'affaires consolidé et du résultat net 2020 par rapport à leur niveau de 2019.

Par ailleurs, cette crise sanitaire est susceptible d'affecter la santé financière des entreprises de construction intervenant sur les chantiers du Groupe, ce qui est de nature, si les mesures gouvernementales ne sont pas pleinement opérantes, à entraîner un surcroît de défaillances et d'abandons de chantiers, et donc de nécessiter de substituer de nouvelles entreprises, avec des coûts additionnels liés.

Enfin, tant qu'elle durera, l'épidémie conduira à une baisse sensible de toute forme d'activité commerciale et donc du nombre de réservations de logements en 2020, ce qui aura un impact négatif sur la reconstitution du carnet de commandes du Groupe et sur son chiffre d'affaires des exercices ultérieurs.

8 PERIMETRE DE CONSOLIDATION AU 31 DECEMBRE 2019

Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
Sociétés France						
Périmètre Magellan						
MAGELLAN	MAGELLAN	16, avenue Elisées Reclus, 75007 Paris	539 641 795	100.00	100.00	Globale (IG)
BENJAMIN	BENJAMIN	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	820 563 245	100.00	100.00	Globale (IG)
Périmètre Premier investissement						
1ERINV	Premier Investissement	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	315 904 144	34,03	36.77	Globale (IG)
A2L	LNC Financement (Ex A2L)	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	328 835 889	100.00	36.77	Globale (IG)
GHS	EDITION (ex-GHS)	38, rue du Texel, 75014 Paris	404 131 013	100.00	36.77	Globale (IG)
CANMOTAS	CASA ANAMARIA (ex CANMOTAS)	Pg De Gracia, 32 08007 Barcelona		100.00	36.77	Globale (IG)
PI002	CALA ROSSA 182	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		90.00	33.09	Globale (IG)
PI005	CLASSIC AUTO RENTAL	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		66.67	24.51	Globale (IG)
PI006	CALA ROSSA 198	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		90.00	33.09	Globale (IG)
PI007	PIANOTTOLI-BACA 461	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		90.00	33.09	Globale (IG)
PI008	CHEMIN DE LA MUE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		100.00	36.77	Globale (IG)
PI009	LEO	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		100.00	36.77	Globale (IG)
PI010	5 - 9 GALLIENI 92100	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		75.00	27.58	Globale (IG)
PI011	SK MEDIAS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		100.00	36.77	Globale (IG)
PI012	LE DOMAINE DE L'ORANGERIE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		20.00	7.35	Mise en équivalence (ME)
PI013	GEORGES LEYGUES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		80.00	29.42	Globale (IG)
PI014	GESTION 16ER	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		96.00	35.3	Globale (IG)
PI015	NOISY LES GUILLAUMES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		50.00	18.39	Mise en équivalence (ME)
PI016	BASSAC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		100.00	36.77	Globale (IG)
PI017	THALIMA	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	794 380 980	100.00	36.77	Globale (IG)
PI018	CHRISTIAN BOURGOIS EDEUR	116, rue du Bac, 75007 Paris	672 009 552	95.01	34.94	Globale (IG)
PI019	MATIN CALME	116, rue du Bac, 75007 Paris	851 189 613	100.00	34.94	Globale (IG)
Holdings						
BASSACSA	BASSAC SA	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	722 032 778	83.44	35.66	Globale (IG)
BASSACI	LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	325 356 079	99.84	35.6	Globale (IG)
1ERBASSAC	PREMIER LNC EX PATRIMOINE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	333 286 466	100.00	35.66	Globale (IG)
CFHI	CFH	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	451 326 961	100.00	35.66	Globale (IG)
1191	MAGNY PARC	50, Route de la Reine, 92100 Boulogne Billancourt	492 376 892	100.00	35.66	Globale (IG)
1198	BAILLY GOLF GCI	50, Route de la Reine, 92100 Boulogne Billancourt	497 766 048	99.00	35.3	Globale (IG)
1242	TORCY PARC	50, Route de la Reine, 92100 Boulogne Billancourt	512 220 070	100.00	35.66	Globale (IG)
1250	BUSSY PARC	50, Route de la Reine, 92100 Boulogne Billancourt	511 333 643	100.00	35.66	Globale (IG)
1293	DRANCY PARC	50, Route de la Reine, 92100 Boulogne Billancourt	520 510 322	100.00	35.66	Globale (IG)
1303	ATLANTIS PARC	50, Route de la Reine, 92100 Boulogne Billancourt	521 466 508	100.00	35.66	Globale (IG)
1323	AULNAY PARC	50, Route de la Reine, 92100 Boulogne Billancourt	528 908 155	100.00	35.66	Globale (IG)
1326	VILLAS DE CHAMPIGNY	50, Route de la Reine, 92100 Boulogne Billancourt	523 780 914	100.00	35.66	Globale (IG)

Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
1418	ARIES	14 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	493 636 385	96.00	34.18	Globale (IG)
1424	BERENICE	14 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	489 794 859	90.00	32.04	Globale (IG)
1426	BOURDALAS	14 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	531 759 710	100.00	35.6	Globale (IG)
1429	CIRRUS	14 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	492 473 947	83.00	29.55	Globale (IG)
1434	GRANDE FEUILLERAIE	14 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	522 138 015	100.00	35.6	Globale (IG)
1437	JARDINS DE REYS	14 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	522 598 036	100.00	35.6	Globale (IG)
1442	OLIVIER DE SERRES	14 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	497 993 220	94.00	33.47	Globale (IG)
1444	PICPOUL	14 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	533 059 671	100.00	35.6	Globale (IG)
1447	SHARDONNE	14 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	529 858 078	100.00	35.6	Globale (IG)
1449	TERRA NOSTRA	14 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	522 138 072	100.00	35.6	Globale (IG)
1454	VINCA	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	528 912 306	49.00	17.44	Mise en équivalence (ME)
1462	SYRAH- ALBANA	14 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	529 089 492	100.00	35.6	Globale (IG)
1519	TOULOUSE CHEMIN	14 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	793 344 060	100.00	35.6	Globale (IG)
1566	DE LA REGLISSE LES GRISETTES	Green Side 5 400 avenue Roumanille 06410 Biot	792 652 851	100.00	35.6	Globale (IG)
1569	TOURNEFEUILLE	14 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	793 853 235	100.00	35.6	Globale (IG)
1698	145 AV DU MARQUISAT TOULOUSE	14 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	808 381 529	100.00	35.6	Globale (IG)
1717	CHEMIN DE FOURTOU	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne-Billancourt Cedex	807 408 372	100.00	35.66	Globale (IG)
1750	BANQUE ETOILES	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt cedex	809 788 276	100.00	35.66	Globale (IG)
1753	SCI DE L'ARC	Immeuble Le Phidias 183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	812 827 137	100.00	35.6	Globale (IG)
1755	BD ERNEST RENAN MONTPELLIER	152 boulevard Haussmann 75008 Paris	808 420 723	50.00	17.83	Mise en équivalence (ME)
1756	TERASSE DE L'ARCHE 19	14 allée Paul Sabatier 31 000 Toulouse	812 751 733	100.00	35.6	Globale (IG)
1758	CASTANET AVENUE DE TOULOUSE	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	810 284 992	75.00	26.75	Globale (IG)
1813	COMMERCES TRAPPES AEROSTAT	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	812 868 867	100.00	35.66	Globale (IG)
1822	DU BOIS ROUGE	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	813 197 092	100.00	35.6	Globale (IG)
1823	LNC ALPHA PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	813 390 689	100.00	35.6	Globale (IG)
1824	LNC BETA PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	813 197 019	100.00	35.6	Globale (IG)
1825	LNC GAMMA PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	813 178 837	100.00	35.6	Globale (IG)
1826	LNC DELTA PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	813 199 809	100.00	35.6	Globale (IG)
1827	LNC THETA PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	813 197 118	100.00	35.6	Globale (IG)
1828	LNC KAPPA PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	813 197 167	100.00	35.6	Globale (IG)
2224	LNC SIGMA PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	831 304 738	100.00	35.6	Globale (IG)
2225	LNC BABEL PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	831 304 480	100.00	35.6	Globale (IG)
2226	LNC OMEGA PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	831 304 696	100.00	35.6	Globale (IG)
2227	LNC OCCITANE PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	831 304 407	100.00	35.6	Globale (IG)
2228	LNC UPSILON PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	831 304 340	100.00	35.6	Globale (IG)
2229	LNC PYRAMIDE PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	831 304 621	100.00	35.6	Globale (IG)
2230	LNC ALEPH PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	831 304 548	100.00	35.6	Globale (IG)
2230	LNC YODA PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	831 304 548	100.00	35.6	Globale (IG)

Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
2231	LNC ZETA PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	831 304 795	100.00	35.6	Globale (IG)
902865	SARTROUVILLE 2	4 Place du 8 mai 1945 92300 Levallois Perret	490 306 578	50.00	28.5	Mise en équivalence (ME)
902918	NOISY CENTRE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	481 741 346	100.00	35.6	Globale (IG)
902919	COPERNIC II	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	499 537 637	100.00	35.6	Globale (IG)
902945	MASSY SOGAM	58, Rue Edouard Vaillant 92100 Boulogne Billancourt	480 446 251	50.00	17.8	Mise en équivalence (ME)
902946	ALFORTVILLE VERT DE MAISON	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	452 520 661	100.00	35.6	Globale (IG)
902960	ANTONY - PYRENEES	20, place de Catalogne 75014 Paris	478 091 507	50.00	17.8	Mise en équivalence (ME)
902994	NOGENT SUR MARNE LIBERATION	31, Rue François 1 ^{er} 75008 Paris	483 615 829	50.00	17.8	Mise en équivalence (ME)
902995	EPONE VILLAGE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	485 157 648	100.00	35.6	Globale (IG)
907465	NOISY BUREAU 4 LE COPERNIC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	391 805 629	100.00	35.6	Globale (IG)
908794	VALEO LYON BACHUT	Tour Crédit Lyonnais 129, Rue Servient 69003 Lyon	488 056 789	100.00	35.6	Globale (IG)
909773	MARSEILLE BRETEUIL	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	435 180 898	100.00	35.6	Globale (IG)
909800	ANTIBES THIERS MIRABEAU	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	441 399 078	100.00	35.6	Globale (IG)
909817	MARSEILLE LES AYGALADES	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	443 630 124	100.00	35.6	Globale (IG)
909818	MARSEILLE CLERISSY	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	447 577 693	100.00	35.6	Globale (IG)
909872	MARSEILLE LES DIABLERETS	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	484 858 519	99.00	35.25	Globale (IG)
909877	CORNICHE FLEURIE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	484 653 316	100.00	35.6	Globale (IG)
909878	SAINT ZACHARIE CENTRE	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	484 695 580	100.00	35.6	Globale (IG)
909893	MARSEILLE CANTINI	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	449 727 783	100.00	35.6	Globale (IG)
909913	MARSEILLE MAZARGUES	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	452 093 610	83.50	29.73	Globale (IG)
909971	NICE SAINTE MARGUERITE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	484 653 258	99.00	35.25	Globale (IG)
909984	COMEPAR SNDB MANDELIEU	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	398 512 202	100.00	35.6	Globale (IG)
909987	ANTIBES FOCH	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	481 907 764	99.00	35.25	Globale (IG)
909990	MARSEILLE ST MITRE CHÂTEAU G.	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	490 401 411	100.00	35.6	Globale (IG)
909992	MARSEILLE LES CAILLOLS	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	483 203 675	100.00	35.6	Globale (IG)
9021004	CLICHY PALLOY	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	488 044 579	99.00	35.25	Globale (IG)
9021015	JOINVILLE - RUE DE PARIS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	799 426 697	100.00	35.6	Globale (IG)
9021021	MEAUX AFL - CHENONCEAU EX LE RESIDENTIEL DE VITRY	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	492 157 714	100.00	35.6	Globale (IG)
9021025	LES ALLEES DU RAINCY	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	493 180 780	100.00	35.6	Globale (IG)
9021028	BOULOGNE - RUE D'AGUESSEAU	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	491 336 509	100.00	35.6	Globale (IG)
9021051	MONTEVRAIN BUREAUX	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	493 086 235	100.00	35.6	Globale (IG)
9021063	MEAUX LUXEMBOURG	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	494 687 957	100.00	35.6	Globale (IG)
9021065	SARTROUVILLE DUMAS OUEST	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	753 264 340	50.00	17.8	Mise en équivalence (ME)
9021146	SAINT CLOUD GOUNOD	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	498 458 629	100.00	35.6	Globale (IG)
9021161	JARDINS DE NEUILLY SUR MARNE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	500 796 875	100.00	35.6	Globale (IG)
9021162	LES MUREAUX CENTRE VILLE	38 B Rue d'Artois 75008 Paris	499 010 932	50.00	17.8	Mise en équivalence (ME)
9021181	ROSNY GABRIEL PERI	50, Route de la Reine 92100 Boulogne Billancourt	501 952 246	100.00	35.6	Globale (IG)
9021182	PARIS RUE PAJOL	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	501 151 393	100.00	35.6	Globale (IG)
9021231	MONTEVRAIN - SOCIETE DES NATIONS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	512 665 704	100.00	35.6	Globale (IG)
9021253	LA GARENNE PLAISANCE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	514 728 062	100.00	35.6	Globale (IG)

Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
9021255	HERBLAY CHEMIN DES CHENES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	501 151 682	100.00	35.6	Globale (IG)
9021256	MASSY PARIS AMPERE	58, Rue Beaubourg 75003 Paris	515 128 544	50.00	17.8	Mise en équivalence (ME)
9021258	LA FERME DU BUISSON	30, Rue Péclet 75015 Paris	514 036 052	50.00	17.8	Mise en équivalence (ME)
9021261	NOISY LE SEC - PAUL VAILLANT COUTURIER	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	520 807 447	100.00	35.6	Globale (IG)
9021267	DRANCY SADI CARNOT	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	494 322 340	100.00	35.6	Globale (IG)
9021271	TREMBLAY REPUBLIQUE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	523 357 788	50.00	17.8	Mise en équivalence (ME)
9021295	PARIS 173 GAMBETTA	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	520 733 023	100.00	35.6	Globale (IG)
9021297	VITRY 21-27 JULES LAGASSE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	539 806 943	100.00	35.6	Globale (IG)
9021298	VALENTON CENTRE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	522 469 592	100.00	35.6	Globale (IG)
9021301	CLICHY RUE ANATOLE FRANCE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	521 031 906	100.00	35.6	Globale (IG)
9021302	CARRIERES LA CHAPPELLE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	530 298 165	100.00	35.6	Globale (IG)
9021311	ARGENTEUIL LUTECE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	527 724 389	100.00	35.6	Globale (IG)
9021313	CERGY SAINTE APOLINE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	522 779 784	100.00	35.6	Globale (IG)
9021316	LE PERREUX RUE DE LA STATION	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	524 352 143	100.00	35.6	Globale (IG)
9021320	ROSNY AV. KENNEDY	58/60 Av Edouard Vaillant 92100 Boulogne Billancourt	524 224 276	50.00	17.8	Mise en équivalence (ME)
9021322	CHAMPIGNY/MARNE - RUE JEAN JAURES	50, Route de la Reine 92100 Boulogne Billancourt	528 232 473	100.00	35.6	Globale (IG)
9021338	GIF GOUSSONS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	524 056 900	100.00	35.6	Globale (IG)
9021341	JOINVILLE RUE BERNIER	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	530 298 397	100.00	35.6	Globale (IG)
9021348	LIMEIL - AV DESCARTES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	753 160 357	100.00	35.6	Globale (IG)
9021351	COUPVRAY PARC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	528 090 640	100.00	35.66	Globale (IG)
9021353	DRANCY 7 RUE BALZAC	50, Route de la Reine 92100 Boulogne Billancourt	530 295 245	100.00	35.6	Globale (IG)
9021356	STAINS STALINGRAD	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	531 040 210	100.00	35.6	Globale (IG)
9021357	BOULOGNE ROUTE DE LA REINE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	518 189 816	100.00	35.6	Globale (IG)
9021358	ROMAINVILLE LEVASSEUR	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	530 473 982	100.00	35.6	Globale (IG)
9021359	VILLEJUIF 49 REPUBLIQUE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	538 315 284	51.00	18.16	Globale (IG)
9021365	CERGY PARC - CFH	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	530 248 798	100.00	35.66	Globale (IG)
9021368	DOMAINE DE LOUVRES - CFH	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	531 002 517	100.00	35.66	Globale (IG)
9021369	STAINS CACHIN	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	538 951 351	100.00	35.6	Globale (IG)
9021374	MAFFLIERS VILLAGE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	532 027 117	100.00	35.6	Globale (IG)
9021375	DOMONT POIRIERS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	534 014 527	100.00	35.6	Globale (IG)
9021377	SEVRAN PERI	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	531 486 769	100.00	35.6	Globale (IG)
9021378	ROSNY VOLTAIRE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	532 291 952	100.00	35.6	Globale (IG)
9021379	CACHAN DOLET	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	750 635 070	100.00	35.6	Globale (IG)
9021383	ISSY VICTOR CRESSON	33 avenue Georges Pompidou 31131 Balma	531 489 565	50.00	17.8	Mise en équivalence (ME)
9021384	VILLAS DE MONTEVRAIN - CFH	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	532 345 410	100.00	35.66	Globale (IG)
9021385	MONTRouGE VERDIER	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	534 512 264	20.00	7.13	Mise en équivalence (ME)
9021386	LA GARENNE COLOMBES - AV DU GENERAL DE GAULLE	50, Route de la Reine - 92 100 Boulogne-Billancourt	812 801 876	100.00	35.6	Globale (IG)
9021391	BUC PARC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	533 931 374	100.00	35.66	Globale (IG)
9021392	VILLAS DE DOMONT - CFH	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	533 349 213	100.00	35.66	Globale (IG)

Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
9021393	VILLAS DU MESNIL	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	533 931 325	100.00	35.66	Globale (IG)
9021394	YERRES PARC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	537 387 359	100.00	35.66	Globale (IG)
9021400	ARGENTEUIL ROUTE DE PONTOISE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	537 511 743	100.00	35.6	Globale (IG)
9021402	CHAVILLE HOTEL DE VILLE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	537 769 838	51.00	18.16	Globale (IG)
9021403	CLICHY TROUILLET FOUQUET	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	540 036 886	80.00	28.48	Globale (IG)
9021409	MONTEVRAIN ZAC DES FRENES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	539 928 457	100.00	35.6	Globale (IG)
9021412	DRANCY AUGUSTE BLANQUI	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	534 996 186	51.00	18.16	Globale (IG)
9021417	BUSSY CENTRE VILLE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	789 481 066	100.00	35.6	Globale (IG)
9021448	TIGERY COEUR DE BOURG	30 rue Péclet 75015 Paris	539 925 529	50.10	17.84	Mise en équivalence (ME)
9021459	TRAPPES AEROSTAT	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	534 890 736	80.00	28.48	Globale (IG)
9021460	PIERREFITTE POETES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	538 101 114	100.00	35.6	Globale (IG)
9021464	CHARTRES BEAULIEU	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	534 715 339	100.00	35.6	Globale (IG)
9021473	LES JARDINS DE L'ARCHE A NANTERRE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	538 223 769	100.00	35.6	Globale (IG)
9021478	LE CHATENAY BUREAU	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	538 951 336	100.00	35.6	Globale (IG)
9021480	MENUCOURT PARC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	750 937 161	100.00	35.66	Globale (IG)
9021484	ST DENIS BEL AIR	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	539 862 060	80.00	28.48	Globale (IG)
9021499	JUZIERS PARC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	791 634 918	100.00	35.66	Globale (IG)
9021500	CHAMPIGNY LES MORDACS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	752 419 291	100.00	35.6	Globale (IG)
9021502	SARTROUVILLE DUMAS SUD	25, Allée Vauban - CS 50068 59562 La Madeleine cedex	794 012 096	50.00	17.8	Mise en équivalence (ME)
9021506	BONDY EDOUARD VAILLANT	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	802 001 628	100.00	35.6	Globale (IG)
9021508	RUEIL AV DU 18 JUIN	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	788 459 048	100.00	35.6	Globale (IG)
9021509	VILLIERS LE BEL TISSONVILLIERS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	753 569 219	100.00	35.6	Globale (IG)
9021513	ROMAINVILLE PRESIDENT WILSON	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	802 007 997	100.00	35.6	Globale (IG)
9021515	BONNEUIL AIME CESAIRE (EX CARRIERES RUE DES HAIES)	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	799 426 655	100.00	35.6	Globale (IG)
9021517	CHATENAY 1/7 DIVISION LECLERC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	790 893 283	100.00	35.6	Globale (IG)
9021518	CHATENAY PARC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	789 027 695	100.00	35.66	Globale (IG)
9021520	ST CLOUD RUE DU 18 JUIN	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	788 767 432	100.00	35.6	Globale (IG)
9021528	MONTFERMEIL NOTRE DAME DES ANGES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	792 200 198	100.00	35.6	Globale (IG)
9021529	BEZONS PARC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	791 010 424	100.00	35.66	Globale (IG)
9021530	AN1 CHAMPS SUR MARNE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	792 661 415	100.00	35.66	Globale (IG)
9021533	NOISY LE SEC PERI	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	793 556 895	100.00	35.6	Globale (IG)
9021534	BLANC MESNIL NOTRE DAME	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	792 751 281	100.00	35.6	Globale (IG)
9021535	PUTEAUX LES TILLEULS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	789 992 815	100.00	35.6	Globale (IG)
9021538	ROMAINVILLE PARC REPUBLIQUE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	790 560 080	80.00	28.53	Globale (IG)
9021539	PONTOISE BOSSUT	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	793 407 008	100.00	35.6	Globale (IG)
9021540	MANTES LA VILLE ROGER SALENGRO	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	791 980 436	100.00	35.6	Globale (IG)
9021542	MONFERMEIL COEUR DE VILLE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	793 439 795	100.00	35.6	Globale (IG)
9021545	PARIS 5 PLACE LEON BLUM	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	801 490 384	100.00	35.6	Globale (IG)
9021558	SAINT GERMAIN LISIERE PEREIRE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	791 604 135	100.00	35.6	Globale (IG)
9021562	MARTHIRS DE CHATEAUBRIANT	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	801 974 536	100.00	35.6	Globale (IG)
9021570	COLOMBES RUE DE BELLEVUE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	797 639 689	100.00	35.6	Globale (IG)

Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
9021572	DOMONT PROVOST	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	794 151 928	100.00	35.6	Globale (IG)
9021573	AN2 CHAMPS SUR MARNE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	792 661 456	100.00	35.66	Globale (IG)
9021574	NOISY LE GRAND GALLIENI	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	792 874 232	100.00	35.6	Globale (IG)
9021576	CLICHY RUE DE PARIS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	792 845 331	100.00	35.6	Globale (IG)
9021577	CERGY MOULIN A VENT	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	793 471 152	100.00	35.6	Globale (IG)
9021578	VILLAS DE L'ORANGERIE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	794 461 228	100.00	35.66	Globale (IG)
9021579	SEVRAN GELOT	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	797 766 920	100.00	35.6	Globale (IG)
9021582	NOISY LE SEC FEUILLERE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	798 739 496	100.00	35.6	Globale (IG)
9021585	SAINT DENIS ORNANO	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	798 861 985	100.00	35.6	Globale (IG)
9021588	SCEAUX AVENUE DE BERRY	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	801 807 058	100.00	35.6	Globale (IG)
9021589	LEVALLOIS RUE JULES VERNE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	800 338 386	92.50	32.93	Globale (IG)
9021590	NOISY LE SEC - ANATOLE FRANCE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	798 709 176	100.00	35.6	Globale (IG)
9021593	LES VILLAS DE BOISEMONT	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	794 372 847	100.00	35.66	Globale (IG)
9021607	BAGNEUX RUE DES TERTRES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	798 124 723	100.00	35.6	Globale (IG)
9021610	LIONSUN RUEIL	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	445 293 343	100.00	35.66	Globale (IG)
9021611	SAINT GERMAIN LISIERE PEREIRE - ILOT D	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	798 774 709	100.00	35.6	Globale (IG)
9021618	MAUREPAS PARC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	799 152 459	100.00	35.66	Globale (IG)
9021623	VILLIERS LE BEL CARREAUX	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	799 425 301	100.00	35.6	Globale (IG)
9021628	SAINT OUEN L'AUMONE PARC LE NOTRE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	799 484 514	100.00	35.6	Globale (IG)
9021629	PLAISIR PIERRE CURIE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	808 514 418	100.00	35.6	Globale (IG)
9021634	AULNAY JACQUES DUCLOS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	802 511 402	100.00	35.6	Globale (IG)
9021641	ATHIS MONS MORANGIS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	801 982 893	100.00	35.6	Globale (IG)
9021642	CHAVILLE SALENGRO RENUCCI	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	800 403 040	100.00	35.6	Globale (IG)
9021643	FONTENAY LE FLEURY	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	802 008 045	100.00	35.6	Globale (IG)
9021652	PIERREFITTE LORMET	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	803 740 810	100.00	35.6	Globale (IG)
9021654	CORBEIL SPINEDI	59, Rue Yves Kermen 92100 Boulogne Billancourt	803 523 695	50.00	17.8	Mise en équivalence (ME)
9021658	VIROFLAY RUE DES PRES AUX BOIS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	803 184 167	100.00	35.6	Globale (IG)
9021662	ASNIERES PARC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	807 490 438	100.00	35.66	Globale (IG)
9021663	AUBERVILLIERS RUE BERNARD ET MAZOYER	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	812 801 678	100.00	35.6	Globale (IG)
9021664	LES MOLIERES - GRANDE RUE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	807 947 353	100.00	35.6	Globale (IG)
9021666	ROSNY RUE PASCAL	50, route de la Reine - CS 50040, 92 773 Boulogne-Billancourt cedex	809 554 447	100.00	35.6	Globale (IG)
9021671	CHATENAY 9/19 DIVISION LECLERC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	808 636 138	100.00	35.6	Globale (IG)
9021673	CFH ISSY-CRESSON	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	817 405 772	100.00	35.66	Globale (IG)
9021675	TRAPPES RUE JEAN ZAY	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	811 907 385	100.00	35.6	Globale (IG)
9021676	SAINT DENIS - STRASBOURG	121, rue de Malakoff 75016 Paris	800 063 307	49.00	17.44	Mise en équivalence (ME)
9021681	SCI AUBERVILLIERS RUE DE LA COMMUNE DE PARIS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	812 650 596	100.00	35.6	Globale (IG)
9021682	VITRY VOLTAIRE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	803 580 323	100.00	35.6	Globale (IG)
9021693	COURCOURONNES-COPERNIC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	803 637 669	100.00	35.6	Globale (IG)
9021705	MONTESSEON LECLERC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	807 570 684	80.00	28.48	Globale (IG)
9021709	PARIS 16 DOCTEUR BLANCHE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	809 608 326	100.00	35.6	Globale (IG)
9021710	ST CYR ECOLE RUE GABRIEL PERI	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	809 258 650	100.00	35.6	Globale (IG)

Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
9021716	ARPAJON GRANDE RUE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	810 150 037	100.00	35.6	Globale (IG)
9021719	AUBERVILLIERS RUE SCHAEFFER	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	810 433 722	100.00	35.6	Globale (IG)
9021726	ORLY PARC M. CACHIN	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	808 160 055	100.00	35.6	Globale (IG)
9021728	BUSSY ST GEORGE ZAC SYCOMORE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	811 182 468	100.00	35.6	Globale (IG)
9021741	VILLEJUIF - 42/48 AVENUE DE LA REPUBLIQUE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	813 540 978	100.00	35.6	Globale (IG)
9021745	LIVRY GARGAN NEMOURS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	812 588 150	100.00	35.6	Globale (IG)
9021746	SAINT DENIS MARCEL SEMBAT	121, rue de Malakoff, 75016 Paris	811 684 257	51.00	18.16	Mise en équivalence (ME) (1)
9021759	SCI LIEUSAINTE ZAC DE LA PYRAMIDE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	813 321 072	100.00	35.6	Globale (IG)
9021760	BRIE COMTE ROBERT GAL LECLERC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	811 907 724	100.00	35.6	Globale (IG)
9021761	BONDY AVENUE GALLIENI	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	812 847 085	100.00	35.6	Globale (IG)
9021781	VILLIERS S/ MARNE HAUTES NOUES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	812 377 166	100.00	35.6	Globale (IG)
9021782	VILLIERS S/ MARNE BD FRIEDBERG	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	812 376 887	100.00	35.6	Globale (IG)
9021811	VERNOUILLET VERNEUIL	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	812 985 505	100.00	35.6	Globale (IG)
9021900	LOT H CHAMPS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	817 443 955	100.00	35.6	Globale (IG)
9021965	RUE DE FEUCHEROLLES COLOMBET	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	820 376 762	80.00	28.53	Globale (IG)
9022026	PERIPHEST	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	820 775 567	100.00	35.6	Globale (IG)
9022057	AF4 CHESSY	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	821 889 318	100.00	35.6	Globale (IG)
9022076	SEIGLIERE 43	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	823 372 107	100.00	35.6	Globale (IG)
9022090	CHAMPIGNY BUREAUX	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	823 938 832	100.00	35.6	Globale (IG)
9022116	Sartrouville Dumas Est Lot 1	50 RTE DE LA REINE 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	879 574 499	50.00	17.8	Mise en équivalence (ME)
9022117	SCI SARTROUVILLE DUMAS EST LOT 2	25 ALL VAUBAN 59110 LA MADELEINE	851 614 644	50.00	17.8	Mise en équivalence (ME)
9022201	CFH NANTERRE PROMOTION	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	833 103 146	100.00	35.66	Globale (IG)
9022243	62-68 JEANNE D'ARC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	832 046 940	100.00	35.66	Globale (IG)
9022299	SAS MONTS ET VERDUN	50 RTE DE LA REINE 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	835 327 768	70.00	24.92	Mise en équivalence (ME)
9022339	AIME CESAIRE AUBERVILLIERS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	842 017 071	50.00	17.8	Mise en équivalence (ME)
9022361	15-17 RUE MONSIEUR	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	838 581 650	100.00	35.6	Globale (IG)
9022390	BLANC MESNIL MARCEL PAUL	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	841 408 024	100.00	35.6	Globale (IG)
9022399	SCI DU BOIS VERT	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	842 107 880	100.00	35.66	Globale (IG)
9022393	SARL BAGOU	23, Rue des Lombards 75004 Paris	841 413 768	50.00	17.83	Mise en équivalence (ME)
9022412	SNOWDROP BAGNOLET	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	843 721 358	100.00	35.6	Globale (IG)
9022461	SCCV Ivry rue Pierre Rigaud	50 RTE DE LA REINE 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	851 037 739	100.00	35.6	Globale (IG)
9022462	SCCV Garches Rue du 19 Janvier	50 RTE DE LA REINE 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	849 688 759	100.00	35.6	Globale (IG)
9022467	SCCV MORANGIS 120 CHARLES DE GAULLE	50 RTE DE LA REINE 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	849 337 316	100.00	35.6	Globale (IG)
9022468	SCCV TERRASSES DE CHANZY	50 RTE DE LA REINE 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	849 406 889	100.00	35.6	Globale (IG)
9022480	ASNIERES PERE CHRISTIAN	50 RTE DE LA REINE 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	852 503 895	100.00	35.6	Globale (IG)
9022489	SCCV MENNECY - AVENUE DE LA JEANNOTTE	50 RTE DE LA REINE 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	852 200 492	100.00	35.6	Globale (IG)
9022500	A.I.L.N. DEVELOPPEMENT	27 RUE CAMILLE DESMOULINS 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	852 816 354	25.00	8.9	Mise en équivalence (ME)
9022524	MONTIGNY LES CORMEILLES Rue de la Poste 1	50 RTE DE LA REINE 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	879 641 934	100.00	35.6	Globale (IG)
9081094	LES ALLEES DU BOURG	129, Rue Servient 69326 Lyon	488 536 681	100.00	35.6	Globale (IG)

Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
9081096	LES JARDINS DE JUSTINE	129, Rue Servient 69326 Lyon	477 890 099	70.00	24.92	Globale (IG)
9081159	LYON ST PRIEST MOZART	129, Rue Servient 69326 Lyon	498 722 800	100.00	35.6	Globale (IG)
9081314	LYON BASTIE	129, Rue Servient 69326 Lyon	524 281 607	100.00	35.6	Globale (IG)
9081318	LYON VERRIERS	129, Rue Servient 69326 Lyon	528 170 426	100.00	35.6	Globale (IG)
9081382	LYON VILLEURBANNE CYPRIAN	129, Rue Servient 69326 Lyon	531 806 834	100.00	35.6	Globale (IG)
9081401	LYON CONFLUENCE BAYARD	129, Rue Servient 69326 Lyon	532 917 994	100.00	35.6	Globale (IG)
9081408	VILLEURBANNE POUDRETTE	129, Rue Servient 69326 Lyon	533 315 214	100.00	35.6	Globale (IG)
9081411	LYON PREVOST 2	129, Rue Servient 69326 Lyon	413 217 092	100.00	35.6	Globale (IG)
9081474	LYON VOURLES	129, Rue Servient 69326 Lyon	538 192 857	80.00	28.48	Globale (IG)
9081485	VALENCE CHEVANDIER	129, Rue Servient 69326 Lyon	540 097 334	100.00	35.6	Globale (IG)
9081503	VENISSIEUX PAUL BERT	129, Rue Servient 69326 Lyon	754 079 523	100.00	35.6	Globale (IG)
9081511	VILLEURBANNE RUE LEON BLUM	129, Rue Servient 69326 Lyon	791 356 900	100.00	35.6	Globale (IG)
9081512	VILLEFRANCHE - 573 RUE D'ANSE	129, Rue Servient 69326 Lyon	752 993 659	100.00	35.6	Globale (IG)
9081526	FEYZIN ROUTE DE LYON	129, Rue Servient 69326 Lyon	791 273 261	100.00	35.6	Globale (IG)
9081537	VILLEURBANNE MAISONS NEUVES	129, Rue Servient 69326 Lyon	791 229 339	100.00	35.6	Globale (IG)
9081575	LYON ST CYR PERRIN	129, Rue Servient 69326 Lyon	793 282 401	100.00	35.6	Globale (IG)
9081601	ECULLY FORRESTIERE	129, Rue Servient 69326 Lyon	799 962 840	100.00	35.6	Globale (IG)
9081612	ECULLY CHARRIERE BLANCHE	129, Rue Servient 69326 Lyon	798 282 653	100.00	35.6	Globale (IG)
9081630	SAINT FONS GIRARDET	129, Rue Servient 69326 Lyon	800 310 401	100.00	35.6	Globale (IG)
9081667	VILLEURBANNE RUE CHIRAT	129, Rue Servient 69326 Lyon	809 406 838	100.00	35.6	Globale (IG)
9081687	VOURLES COUTTRACHES	129, Rue Servient 69326 Lyon	813 348 018	100.00	35.6	Globale (IG)
9081701	VENISSIEUX DAUMIER	129, Rue Servient 69326 Lyon	811 090 737	100.00	35.6	Globale (IG)
9081720	LYON LA DUCHERE	129, Rue Servient 69326 Lyon	809 402 910	100.00	35.6	Globale (IG)
9081742	74 BEAUMONT	129, Rue Servient 69326 Lyon	811 955 137	100.00	35.6	Globale (IG)
9091016	CAILLOLS LA DOMINIQUE	79, Bd de Dunkerque 13002 Marseille	489 734 210	50.00	28.5	Mise en équivalence (ME)
9091030	MARSEILLE SAINT BARTHELEMY	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	491 401 469	100.00	35.6	Globale (IG)
9091058	LA TRINITE MAGISTRE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	493 594 022	100.00	35.6	Globale (IG)
9091077	SIX FOUR LE BRUSC MADELEINE	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	493 692 891	100.00	35.6	Globale (IG)
9091101	NICE COLLINE (EX CORNICHE FLEURIE II)	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	498 117 936	100.00	35.6	Globale (IG)
9091145	PERTUIS LES MARTINES	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	492 065 339	100.00	35.6	Globale (IG)
9091158	MARSEILLE ALLAUCH VILLE	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	498 894 187	100.00	35.6	Globale (IG)
9091233	ST LAURENT DU VAR	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	507 878 858	100.00	35.6	Globale (IG)
9091252	ALLAUCH LES TOURRES	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	520 699 828	100.00	35.6	Globale (IG)
9091254	MARSEILLE LA TIMONE	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	514 106 095	100.00	35.6	Globale (IG)
9091259	MARSEILLE 10EME CHANTE PERDRIX	1, Rue Albert Cohen CS 30163 13016 Marseille	793 067 802	100.00	35.6	Globale (IG)
9091277	25 RUE DE LA PROVIDENCE - MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	477 679 260	40.00	14.26	Mise en équivalence (ME)
9091278	2 QUAI DES JOUTES - AGDE - LE CAP D'AGDE	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	483 712 063	34.00	12.12	Mise en équivalence (ME)
9091279	9 RUE FRANKLIN - SETE	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	483 715 264	75.00	26.75	Globale (IG)

Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
9091281	PARC AVENUE - MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel, 34000 Montpellier	490 344 124	30.00	10.7	Mise en équivalence (ME)
9091283	12 RUE JULES FERRY CASTELNAU	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	494 753 379	40.00	14.26	Mise en équivalence (ME)
9091285	GRAND LARGE- LA GARNDE MOTTE	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	507 671 592	40.00	14.26	Mise en équivalence (ME)
9091287	QUAI DU COMMANDANT MERIC-AGDE	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	517 523 627	100.00	35.66	Globale (IG)
9091289	13, AVENUE FRANCOIS DELMAS - MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	519 083 588	100.00	35.66	Globale (IG)
9091294	VALLAURIS MANUSCRIT	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	523 631 703	100.00	35.6	Globale (IG)
9091307	JUAN LES PINS LOUIS GALLET	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	520 595 992	100.00	35.6	Globale (IG)
9091324	MARSEILLE 9 BD DU CHALET	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	525 008 785	51.00	18.16	Globale (IG)
9091336	FRA ANGELICO LIRONDE - MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	524 952 421	45.00	16.05	Mise en équivalence (ME)
9091342	PLAN DE CUQUES LES GARDANENS	1, Rue Albert Cohen CS 30163 13016 Marseille	791 782 121	100.00	35.6	Globale (IG)
9091350	PIOCH DE BOUTONNET	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	538 981 614	100.00	35.66	Globale (IG)
9091360	CLERISSY VILLE	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	530 036 367	100.00	35.6	Globale (IG)
9091361	DOMAINE DE CAUDALIE - MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	529 903 304	50.00	17.83	Mise en équivalence (ME)
9091362	MARSEILLE CHEMIN DE STE MARTHE	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	529 418 568	100.00	35.6	Globale (IG)
9091367	CANNES MONTFLEURY	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	530 154 319	100.00	35.6	Globale (IG)
9091390	THEROIGNE DE MERICOURT	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	538 518 572	100.00	35.66	Globale (IG)
9091436	SAINT LAURENT DU VAR ST HUBERT	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	791 015 043	100.00	35.6	Globale (IG)
9091469	MARSEILLE 8E - LA SERANE	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	538 570 458	100.00	35.6	Globale (IG)
9091472	HORIZON PROVENCE	6, Allée Turcat Méry 13008 Marseille	753 228 980	42.00	14.95	Mise en équivalence (ME)
9091476	3-4 AV. DU GNRL DE GAULLE	183, rue Henri Becquerel 34000 Montpellier	537 790 859	51.00	18.19	Globale (IG)
9091488	MARSEILLE 8E POURRIERES	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	788 413 367	100.00	35.6	Globale (IG)
9091490	DES BARONNES - PRADES LE LEZ	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	750 941 528	100.00	35.61	Globale (IG)
9091493	MONTPELLIERET	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	797 912 383	100.00	35.6	Globale (IG)
9091497	MARSEILLE 5E ST PIERRE	1, Rue Albert Cohen 13016 Marseille	752 916 544	100.00	35.6	Globale (IG)
9091498	MARSEILLE 13E LES ALVERGNES	1, Rue Albert Cohen 13016 Marseille	752 363 036	100.00	35.6	Globale (IG)
9091514	NICE RUE PUGET	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	802 093 849	100.00	35.6	Globale (IG)
9091536	LE CANNET	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	790 827 885	100.00	35.6	Globale (IG)
9091543	MAURICE JEANPIERRE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	794 775 049	100.00	35.6	Globale (IG)
9091554	SAINT LAURENT DU VAR LES PUGETS	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	794 775 049	100.00	35.6	Globale (IG)
9091554	MARSEILLE 10EME TIMONE II	1, Rue Albert Cohen CS30163 13016 Marseille	794 217 729	100.00	35.6	Globale (IG)
9091567	VILLEFRANCHE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	792 652 851	100.00	35.6	Globale (IG)
9091592	AVENUE ALBERT 1ER	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	798 170 486	100.00	35.6	Globale (IG)
9091592	SAINT LAURENT DU VAR - PLATEAUX FLEURIS	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	798 170 486	100.00	35.6	Globale (IG)
9091595	RUE LEONARD DE VINCI	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	798 710 349	100.00	35.6	Globale (IG)
9091595	MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	798 710 349	100.00	35.6	Globale (IG)
9091596	MARSEILLE 16EME L'ESTAQUE	1, Rue Albert Cohen CS30163 13016 Marseille	797 454 378	100.00	35.6	Globale (IG)
9091597	MARSEILLE 16EME L'ESTAQUE	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	801 778 879	100.00	35.6	Globale (IG)
9091597	RUE BERNARD BLIER MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	801 778 879	100.00	35.6	Globale (IG)
9091600	MARSEILLE 9EME CHALET	1, Rue Albert Cohen 13016 Marseille	800 114 399	100.00	35.6	Globale (IG)
9091605	TOULOUSE IMPASSE CURIE	14, Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	801 452 756	100.00	35.6	Globale (IG)
9091606	TOULOUSE RUE DU BON VOISIN	14, Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	803 637 867	100.00	35.6	Globale (IG)
9091608	MARSEILLE 11EME - ST LOUP	1, Rue Albert Cohen 13016 Marseille	799 479 704	100.00	35.6	Globale (IG)

Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
9091609	TOULOUSE - CHEMIN DE NIBOUL	14, Allée Paul Sabatier, 31000 Toulouse	804 247 245	100.00	35.6	Globale (IG)
9091619	MOUGINS ST BASILE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	801 488 362	100.00	35.6	Globale (IG)
9091620	MARTIGUES CARRO	1, Rue Albert Cohen 13016 Marseille	800 414 955	100.00	35.6	Globale (IG)
9091625	MARSEILLE 13EME BD BARRY	1, Rue Albert Cohen 13016 Marseille	799 451 703	100.00	35.6	Globale (IG)
9091631	RUE DE LA GARDIOLE - CARNON	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	804 572 634	100.00	35.6	Globale (IG)
9091637	RUE CROIX VERTE MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	809 799 299	100.00	35.6	Globale (IG)
9091638	CAGNES AVENUE DE GRASSE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	801 488 529	100.00	35.6	Globale (IG)
9091644	PRADO LOUVAIN	7, rue du Devoir 13009 Marseille	812 795 128	50.00	17.8	Mise en équivalence (ME)
9091650	ISTRES FELIX GOUIN	1, Rue Albert Cohen 13016 Marseille	801 353 491	100.00	35.6	Globale (IG)
9091651	TOURNEFEUILLE - 159 AVENUE DU MARQUISAT	14, Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	805 267 945	100.00	35.6	Globale (IG)
9091655	CHEMIN DE HEREDIA	14, Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	801 346 297	100.00	35.6	Globale (IG)
9091657	OPIO - ROUTE DE CANNES	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	808 011 506	100.00	35.6	Globale (IG)
9091665	COLOMIERS - CHEMIN DES MAROTS	14, Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	804 106 979	100.00	35.6	Globale (IG)
9091684	SALAISSON CASTELNAU-LE-LEZ	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	808 076 921	100.00	35.6	Globale (IG)
9091686	ARISTIDE BRIAND CASTELNAU-LE-LEZ	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	808 077 440	100.00	35.6	Globale (IG)
9091688	CANNES - AVENUE LOUIS GROSSO	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	804 497 204	100.00	35.6	Globale (IG)
9091690	VILLENEUVE-LES-AVIGNON PRIEURE	1, Rue Albert Cohen 13016 Marseille	804 624 583	100.00	35.6	Globale (IG)
9091692	AVENUE ST LAZARE MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	811 561 729	100.00	35.6	Globale (IG)
9091694	MARSEILLE - SAINT ANGE	1, Rue Albert Cohen CS30163 13016 Marseille	808 887 533	100.00	35.6	Globale (IG)
9091696	PELISSANNE VILLAGE	1, Rue Albert Cohen 13016 Marseille	804 637 973	100.00	35.6	Globale (IG)
9091712	CASTANET RUE DU BROCC	14, Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	810 169 946	100.00	35.6	Globale (IG)
9091713	MARSEILLE 9EME - CHEMIN JOSEPH AIGUIER	1, Rue Albert Cohen CS30163 13016 Marseille	808 887 582	100.00	35.6	Globale (IG)
9091729	ROQUEFORT LES PINS LE SINODON	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	809 533 722	100.00	35.6	Globale (IG)
9091730	SANARY S/ MER JOSEPH LAUTIER	1, Rue Albert Cohen 13016 Marseille	809 579 246	100.00	35.6	Globale (IG)
9091743	RUE DES REDOUTES TOULOUSE	14, Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	811 047 323	100.00	35.6	Globale (IG)
9091744	NICE MADELEINE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	810 814 756	100.00	35.6	Globale (IG)
9091752	MARSEILLE 14EME FLORIDA	1, Rue Albert Cohen CS30163 13016 Marseille	812 695 575	100.00	35.6	Globale (IG)
9091754	TOULOUSE LA BUTTE	14, Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	810 119 370	100.00	35.6	Globale (IG)
9091762	CAVALAIRE SUR MER AVENUE PIERRE RAMEIL	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	812 900 942	100.00	35.6	Globale (IG)
9091773	MARSEILLE 8EME POURRIERE	1, Rue Albert Cohen CS30163 13016 Marseille	812 444 297	100.00	35.6	Globale (IG)
9091783	MARSEILLE 13EME BAUME LOUBIERE	1, Rue Albert Cohen CS30163 13016 Marseille	813 392 537	100.00	35.6	Globale (IG)
9091789	MARSEILLE 10EME SACCOMAN	1, Rue Albert Cohen CS30163 13016 Marseille	812 705 341	100.00	35.6	Globale (IG)
9091797	MARSEILLE CAPELETTE CENTRE	1, Rue Albert Cohen CS30163 13016 Marseille	811 630 623	100.00	35.6	Globale (IG)
9091809	VITROLLES MARCEL PAGNOL	1, Rue Albert Cohen 13016 Marseille	813 781 770	100.00	35.6	Globale (IG)
9092318	ROQUEFORT LES PINS - CENTRE VILLAGE	400, Avenue Roumanille 06410 Biot	841 475 965	100.00	35.6	Globale (IG)
BAILLYEUROPE	LES COTTAGES DU VAL D'EUROPE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	481 535 862	51.00	18.19	Mise en équivalence (ME) (I)
BARBUSSE	BARBUSSE MONTCONSEIL	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	447 530 858	100.00	35.66	Globale (IG)
BLGPART	BOULOGNE PARTICIPATIONS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	NC	99.99	35.66	Globale (IG)
BOISARCY	LES VILLAS DE BOIS D'ARCY	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	494 206 337	100.00	35.66	Globale (IG)
BOISVALLEES	BOIS DES VALLEES	86, Rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	409 803 509	49.00	17.47	Mise en équivalence (ME)
CESSONPLAINE	CESSON LA PLAINE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	488 939 315	100.00	35.66	Globale (IG)

Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
CESSONVILLAS	LES VILLAS DE CESSON	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	480 990 670	100.00	35.66	Globale (IG)
DOMEPASTEUR	DOME PASTEUR	86, Rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	419 711 056	49.00	17.47	Mise en équivalence (ME)
DOMESEINE	DOME RUE DE SEINE	86, Rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	492 029 590	49.00	17.47	Mise en équivalence (ME)
FONTAINE	FONTAINE DE L'ARCHE	86, Rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	422 517 961	24.01	8.56	Mise en équivalence (ME)
FREPILLON	LES VILLAS DE FREPILLON	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	493 943 914	100.00	35.66	Globale (IG)
GEODE	JARDINS DE LA GEODE	86, Rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	490 616 596	42.00	14.98	Mise en équivalence (ME)
KWERK	KWERK	44, rue de la Bienfaisance 75008 Paris	809 039 985	84.79	0,00	Mise en équivalence (ME)
KWERKB	KWERK BOULOGNE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	809 343 551	100.00	30.24	Mise en équivalence (ME) (1)
KWERK2	KWERK 2	44, rue de la Bienfaisance 75008 Paris	813 981 610	100.00	30.24	Mise en équivalence (ME) (1)
KWERK3	KWERK LA DEFENSE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	824 148 167	100.00	30.24	Mise en équivalence (ME) (1)
KWERK4	KWERK HAUSSMANN	29, rue de Courcelles 75008 Paris	824 583 090	100.00	30.24	Mise en équivalence (ME) (1)
KWERKM	KWERK MADELEINE	29-31, rue de Courcelles - 75008 PARIS	850 078 148	100.00	30.24	Mise en équivalence (ME) (1)
KWERKSH	KWERK SAINT HONORE	29-31, rue de Courcelles - 75008 PARIS	848 467 064	100.00	30.24	Mise en équivalence (ME) (1)
LISSES	VILLAS DE LISSES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	481 047 405	100.00	35.66	Globale (IG)
MARNELAGNY	TERRASSE MARNE LAGNY	86, Rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	493 820 617	42.00	14.98	Mise en équivalence (ME) (1)
Autres sociétés France						
CHATENAY	CHATENAY	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	428 810 949	100.00	35.6	Globale (IG)
CHATENAYEPP	CHATENAY EPP	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	428 189 526	100.00	35.6	Globale (IG)
9011370	MOMA	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	488 579 640	100.00	35.6	Globale (IG)
Périmètre Bayard Holding Holding						
BAYARD	BAUARD HOLDING	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	438 357 295	58.76	20.95	Mise en équivalence (ME)
223	MARIGNAN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	843 205 808	100.00	20.95	Mise en équivalence (ME)
104	COURS LAFAYETTE	107 rue Servient - 69003 LYON	390 855 476	70,00	24.96	Mise en équivalence (ME)
120	BMGL	107 rue Servient - 69003 LYON	411 180 813	100,00	35.66	Mise en équivalence (ME)
128	ST PIERRE CLAMART	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	414 037 879	55,00	19.61	Mise en équivalence (ME)
143	MARIGNAN RESIDENCES	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	419 750 252	100,00	35.66	Mise en équivalence (ME)
148	CHAVILLE SALENGRO	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	420 261 869	75,00	26.75	Mise en équivalence (ME)
149	FONTAINES PARC SAINT LOUIS	2 avenue Lacassagne - 69003 LYON	420 765 885	-	0,00	Mise en équivalence (ME)
155	SAINGHIN LA SABLONNIERE	521 boulevard du Président Hoover - 59008 LILLE	421 226 069	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
159	ST PIERRE LYON 9E	107 rue Servient - 69003 LYON	423 457 993	-	0,00	Mise en équivalence (ME)
161	NICE CORNICHE FLEURIE	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	423 678 887	100,00	35.66	Mise en équivalence (ME)

Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
170	MARIGNAN HABITAT	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	428 668 230	100,00	35.66	Mise en équivalence (ME)
174	MENTON VILLA FARNESE	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	433 255 601	75,00	26.75	Mise en équivalence (ME)
175	MARIGNAN MONT-PARNASSE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	432 757 995	100,00	35.66	Mise en équivalence (ME)
178	MARIGNAN ELYSEE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	433 205 838	100,00	35.66	Mise en équivalence (ME)
180	MONTPELLIER PEYRE PLANTADE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	433 081 874	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
181	NICE CHAPELLE ST PIERRE	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	437 610 967	100,00	35.66	Mise en équivalence (ME)
189	ILOT GARIBALDI LYON 7	107 rue Servient - 69003 LYON	444 678 627	-	0,00	Mise en équivalence (ME)
190	MONTPELLIER JARDIN LIRONDE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	447 483 744	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
196	LES LONGERES MAGNY	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	450 211 958	91,00	32.45	Mise en équivalence (ME)
200	SCI TOURCOING PARC CHÂTEAU	521 boulevard du Président Hoover - 59008 LILLE	478 146 491	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
201	SCI LA GARENNE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	479 110 793	70,00	24.96	Mise en équivalence (ME)
205	ASNIERE AULAGNIER	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	484 730 320	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
206	EURL MARIGNAN VAL D'ALBIAN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	484 597 158	100,00	35.66	Mise en équivalence (ME)
208	VAL ALBIAN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	431 625 037	100,00	35.66	Mise en équivalence (ME)
209	PARIS 19 PASSAGE MELUN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	489 452 425	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
210	SCI SARTROUVILLE LE FRESNAY	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	490 306 578	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
211	RESIDENCE BEAUSOLEIL	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	488 485 996	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
212	AMENAGEMENT ILOT VALDO	107 rue Servient - 69003 LYON	491 063 681	34,00	12.12	Mise en équivalence (ME)
213	LYON ISLAND	107 rue Servient - 69003 LYON	490 874 260	90,10	32.13	Mise en équivalence (ME)
214	SCI MARSEILLE LA DOMINIQUE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	489 734 210	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
215	MONTPELLIER PARC MARIANNE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	492 543 210	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
216	SCI Grimaud RD558	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	494 455 975	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
218	SCI REBERMEN	107 rue Servient - 69003 LYON	508 049 921	51,00	18.19	Mise en équivalence (ME)
219	BAIES DE JUAN	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	384 893 293	100,00	35.66	Mise en équivalence (ME)
230	SCI GALTIER	107 rue Servient - 69003 LYON	515 034 379	70,00	24.96	Mise en équivalence (ME)
231	SCI ECRE	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	527 635 189	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
232	SCI MARCEAU ARAGO	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	502 688 062	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
233	SANNOIS MERMOZ	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	531 338 531	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
234	GIF FLEURY	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	532 055 738	80,00	28.53	Mise en équivalence (ME)
235	SCI LE MILLESIME	107 rue Servient - 69003 LYON	532 393 808	51,00	18.19	Mise en équivalence (ME)

Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
238	LYON JOANNES	107 rue Servient - 69003 LYON	533 961 520	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
239	SCI CERGY AT1 PAIX	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	539 094 847	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
240	MARIGNAN BATIGNOLLES	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	790 018 543	100,00	35.66	Mise en équivalence (ME)
241	QUINTESENCE VALESCURE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	794 660 456	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
243	8EME BONNEVEINE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	800 902 124	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
244	CAMPAGNE LOUISE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	802 925 495	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
245	MONTPELLIER RIMBAUD	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	804 464 311	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
246	YERRES-QUARTIER DE LA GARE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	807 633 607	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
247	PETRUS PROMOTION 5	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	803 694 298	100,00	35.66	Mise en équivalence (ME)
248	COLOMBES - LES FOSSES JEAN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	812 133 999	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
249	SCI HOME PARC	4 Rue Edith Piaf - 44800 SAINT HERBLAIN	817 662 067	65,00	23.18	Mise en équivalence (ME)
250	LILLE WAZEMMES	521 boulevard du Président Hoover - 59008 LILLE	820 795 581	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
251	NANTERRE PROVINCES A1B1	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	820 827 087	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
252	TERRE DE SIENNE	3 avenue de l'Europe - 67300 SCHILTIGHEIM	820 789 857	70,00	24.96	Mise en équivalence (ME)
256	SCI LE BELVEDERE	3 avenue de l'Europe - 67300 SCHILTIGHEIM	828 973 636	51,00	18.19	Mise en équivalence (ME)
257	COURS ST MARTHE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	824 628 986	70,00	24.96	Mise en équivalence (ME)
258	AU FIL DE L'ESTEY	11 Place de Tourny - 33000 BORDEAUX	827 702 291	100,00	35.66	Mise en équivalence (ME)
259	CRISTAL CHARTRON	11 Place de Tourny - 33000 BORDEAUX	827 774 290	70,00	24.96	Mise en équivalence (ME)
260	PANORAMIQUE	79 bd de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	812 155 513	100,00	35.66	Mise en équivalence (ME)
261	SCCV LES CIGALES	79 bd de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	812 131 639	100,00	35.66	Mise en équivalence (ME)
262	SCCV AUSONE ILOTS 3.5 ET 3.6	11 Place de Tourny - 33000 BORDEAUX	828 834 531	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
263	SCCV JOUE LES TOURS LA JOCONDIE	4 Rue Edith Piaf - 44800 SAINT HERBLAIN	829 346 618	70,00	24.96	Mise en équivalence (ME)
264	LES ALIZES	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	798 797 387	100,00	35.66	Mise en équivalence (ME)
265	HAMEAU DE LONGUEIL	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	829 188 580	54,00	19.26	Mise en équivalence (ME)
266	ASNIERES MOURINOX ORGEMONT	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	830 852 943	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
267	SCI SOUTH CANAL	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	832 738 447	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
268	SAS JARDIN D'ABRAXAS	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	834 001 653	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
269	SCI LE CARRE LAVANDOU	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	833 671 886	65,00	23.18	Mise en équivalence (ME)
270	SCCV ZAC BOSSUT 13B	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	837 476 886	51,00	18.19	Mise en équivalence (ME)
271	SUFFREN MAISON BLANCHE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	839 239 563	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)

Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
272	BOUT DES PAVES	4 Rue Edith Piaf - 44800 SAINT HERBLAIN	838 170 835	51,00	18.19	Mise en équivalence (ME)
273	SAS MDM	107 rue Servient - 69003 LYON	353 138 845	100,00	35.66	Mise en équivalence (ME)
274	SNC PEYROLLES AMENAGEMENT	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	841 643 950	51,00	18.19	Mise en équivalence (ME)
275	SNC PEYROLLES LE MOULIN	79 bd de dunkerque - 13002 MARSEILLE	841 644 065	51,00	18.19	Mise en équivalence (ME)
276	BLAGNAC ANDROMEDE ILOT 23B	7 rue du Fourbastard - 33000 bordeaux	841 506 991	51,00	18.19	Mise en équivalence (ME)
278	SCI LES BELLES VUE ARPAGON	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	839 548 138	99,00	35.3	Mise en équivalence (ME)
279	SCCV ASNIERE PARC B2	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	843 351 727	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
900	SCI MARCEAU ROBESPIERRE	70, rue de Villiers - 92300 LEVALLOIS PERRET	491 113 254	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
904	SCI Cavalaire	25 allée Vauban - 59562 LA MADELEINE	492 057 468	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
906	ECLAT DE VERRE	59 rue Yves Kermen - 92100 BOULOGNE	487 607 822	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
908	LA MADELEINE LE GRAND ANGLE	521 boulevard du Président Hoover - 59008 LILLE	443 654 033	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
909	HABITAT AMIENS SUD	2 quater, chemin d'Armancourt - 60200 COMPIEGNE	443 265 491	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
910	HAUTE BORNE PM-IE	594 avenue Willy Brandt - 59777 EURALILLE	478 925 514	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
912	HAUTE BORNE PM-IO	594 avenue Willy Brandt - 59777 EURALILLE	478 925 522	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
914	AMENAGEMENT MARTINET	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	452 124 324	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
915	DOM. de MOUNT VERNON	59 rue Yves Kermen - 92100 BOULOGNE	405 332 511	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
916	HAUTE BORNE PM-C	594 avenue Willy Brandt - 59777 EURALILLE	478 925 498	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
918	HAUTE BORNE PM-M	594 avenue Willy Brandt - 59777 EURALILLE	478 925 555	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
920	VALLON DES PRES	103, avenue de Saxe - 69000 LYON	378 654 750	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
928	SNC ROSES DE CARROS	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	524 599 388	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
929	CERGY CONSTELLATION	25 allée Vauban - 59562 LA MADELEINE	538 896 721	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
930	CERGY GEMEAUX	25 allée Vauban - 59562 LA MADELEINE	538 896 689	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
931	TOULOUSE CARTOUCHERIE ILOT 3.4	8-10 rue des 36 Ponts - 31400 TOULOUSE	833 916 299	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
932	RE BPD RSS CENON	42 avenue George V - 75008 PARIS	830 490 611	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
933	RE BPD RSS CAEN	42 avenue George V - 75008 PARIS	830 459 509	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
934	ST ANDRE LEZ LILLE -LES JARDINS DE TASSIGNY	8 rue Anatole France - 59008 LILLE	824 110 209	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
935	SCCV ASNIERE PARC B8 B9	27 rue Camille Desmoulins - 92130 ISSY LES MOULINEAUX	833 132 426	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
936	SCI ROSERA MAISON BLANCHE	25 allée Vauban - 59562 LA MADELEINE	840 957 146	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
937	SCCV ZAC BOSSUT 8B	28 rue Escudier - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	839 642 683	51,00	18.19	Mise en équivalence (ME)
939	LA CALADE DE MOUGINS	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	839 090 370	49,00	17.47	Mise en équivalence (ME)

Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
Sociétés étrangères						
1ERBERLIN	PREMIER CB2 BERLIN	Hans-Cornelius-Str. 4, 82166 Gräfelfing		100.00	33.66	Globale (IG)
1ERFRANKFURT	PREMIER DEUTSCHLAND FRANKFURT	Hans-Cornelius-Str. 4, 82166 Gräfelfing		100.00	35.66	Globale (IG)
	<i>Premier Mainzer Landstrasse</i>			100.00	35.66	Globale (IG)
	<i>Premier Lahmstrasse</i>			100.00	35.66	Globale (IG)
1ERINDO	PREMIER INDONESIA	Mid Plaza I, Jakarta 10220 Indonésie		99.00	35.3	Mise en équivalence (ME) (1)
	<i>Fountaine Bleau Golf Residence</i>			50.00	17.83	Mise en équivalence (ME) (1)
	<i>Central Park</i>			100.00	35.66	Mise en équivalence (ME) (1)
	<i>Kayu Putih Residence</i>			50.00	17.83	Mise en équivalence (ME) (1)
	<i>La Vanoise Village</i>			50.00	17.83	Mise en équivalence (ME) (1)
	<i>Premier Résidence</i>			50.00	17.83	Mise en équivalence (ME) (1)
	<i>Pinang Ranti Mansions</i>			50.00	17.83	Mise en équivalence (ME) (1)
	<i>Les Belles Maisons</i>			50.00	17.83	Mise en équivalence (ME) (1)
1ERPORT	PREMIER PORTUGAL	Av. de la République. 9-9 1020185 Lisbonne		100.00	35.66	Mise en équivalence (ME) (1)
1ERESPANA	PREMIER ESPANA	C/Balmes 150. 1e-2e 08006 Barcelona		100.00	35.66	Globale (IG)
	<i>Premier Desarrollos</i>			100.00	35.66	Globale (IG)
	<i>Premier Partners</i>			100.00	35.66	Globale (IG)
	<i>Premier Asociados</i>			100.00	35.66	Globale (IG)
	<i>Premier Asociados y Promocion de Viviendas</i>			50.00	17.83	Mise en équivalence (ME)
	<i>Premier Inversiones y Promocion de Viviendas</i>			50.00	17.83	Mise en équivalence (ME)
	<i>Premier Gestion y Promocion de Viviendas</i>			100.00	35.66	Globale (IG)
	<i>Premier Proyectos y Promocion de Viviendas</i>			100.00	35.66	Globale (IG)
CONCEPTBAU	CONCEPT BAU MUNICH	Hans-Cornelius-Str. 4, 82166 Gräfelfing		94.00	33.47	Globale (IG)
	<i>VIVICO Isargärten Verwaltungs GmbH</i>			100.00	33.47	Globale (IG)
	<i>VIVICO Isargärten GmbH & Co. KG</i>			100.00	33.47	Globale (IG)
	<i>Lienienstr. GmbH</i>			100.00	33.47	Globale (IG)
	<i>Linienstr. GmbH & Co. KG</i>			100.00	33.47	Globale (IG)
	<i>Nymphenburg Süd Verwaltungs GmbH</i>			100.00	33.47	Globale (IG)
	<i>Nymphenburg Süd GmbH & Co. KG</i>			100.00	33.47	Globale (IG)
	<i>Ika-Freudenberg Verwaltungs GmbH</i>			100.00	33.47	Globale (IG)
	<i>Projekt Harlaching GmbH</i>			100.00	33.47	Globale (IG)
	<i>Projekt Freimann GmbH</i>			100.00	33.47	Globale (IG)
	<i>Wohnpark Lerchenauer Feld GmbH & Co. KG (anciennement Blitz 16-684 GmbH)</i>			50.00	16.74	Mise en équivalence (ME)
	<i>Projekt Lerchenauer Feld Verwaltungs GmbH (anciennement Blitz 16-683 GmbH)</i>			50.00	16.74	Mise en équivalence (ME)
	<i>Projekt Karsfeld GmbH</i>			100.00	33.47	Globale (IG)
	<i>Projekt Neuhausen GmbH</i>			100.00	33.47	Globale (IG)

Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
ZAPF	ZAPF	Nürnbergger Strasse 38 95440 Bayreuth		92.92	33.14	Globale (IG)
	<i>Zapf France SARL</i>			100.00	33.14	Globale (IG)
ZAPF LAND DEVELOPMENT (ZLD)	ZAPF LAND DEVELOPMENT (ZLD)			100.00	33.2	Globale (IG)
	<i>Mortonstraße GmbH</i>			100.00	33.2	Globale (IG)
	<i>Zapf Kreuzstein Development GmbH</i>			90.00	29.88	Globale (IG)
	<i>Projekt Germering GmbH</i>			100.00	33.2	Globale (IG)
POLSKA	PREMIER POLSKA	Domaniewska 41 Taurus Bldg 02-675 Warszawa		99.99	35.66	Globale (IG)

(1) Le groupe n'a pas le contrôle de l'entité au sens de la norme IFRS 10.

MAGELLAN

Société par actions simplifiée au capital de 22.715.305 euros
Siège social : 16, avenue Elisée Reclus – 75007 Paris
539 641 795 RCS Paris

RAPPORT DE GESTION DU PRESIDENT A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE - EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2019 -

Chers Associés,

Nous vous avons convoqué, conformément à la loi et aux statuts, afin de vous rendre compte de la situation et de l'activité de la société dénommée "**Magellan**", société par actions simplifiée au capital de 22.715.305 euros dont le siège social est situé 16, avenue Elisée Reclus, 75007 Paris et identifiée sous le numéro unique 539 641 795 RCS Paris (ci-après la "**Société**"), des résultats de notre gestion au cours de l'exercice écoulé, des perspectives d'avenir et de soumettre à votre approbation les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Ce rapport, de même que les comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ou renseignements s'y rapportant, ont été mis à votre disposition dans les conditions et les délais prévus par les dispositions légales et réglementaires.

Les comptes annuels de la Société sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France selon les dispositions du plan comptable général (Règlement ANC n° 2014-03 relatif au PCG).

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes sociaux ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- continuité de l'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- indépendance des exercices.

Les comptes consolidés annuels du groupe Magellan sont établis conformément aux normes IFRS (*International Financial Reporting Standards*) publiées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2019.

Nous vous rappelons que l'exercice clos le 31 décembre 2019 a été d'une durée normale de douze (12) mois.

Conformément aux dispositions légales, nous vous présentons notre rapport de gestion :



1 – ACTIVITE ET RESULTAT

1.1. ACTIVITE ET RESULTAT DE MAGELLAN

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la Société n'a pas réalisé de produits d'exploitation alors qu'ils étaient de 3.363.191 euros au cours de l'exercice précédent.

Les charges d'exploitation s'élèvent quant à elles à 591.987 euros contre 4.002.193 euros au titre de l'exercice précédent.

Il en résulte un résultat d'exploitation déficitaire de <591.987> euros contre <639.002> euros au titre de l'exercice précédent.

Les produits financiers s'élèvent au 31 décembre 2019 à un montant de 7.279.984 euros contre 6.089.321 euros au titre de l'exercice 2018, constitués essentiellement :

- d'un montant de 4.088.400 euros de dividendes perçus au titre des actions détenues par la Société dans Premier Investissement ;
- d'un montant de 3.181.100 euros de dividendes perçus au titre des actions détenues par la Société dans Bassac.

Les charges financières s'élèvent quant à elles à 7.955.256 euros contre 8.670.492 euros au titre de l'exercice 2018.

Compte tenu d'un résultat financier déficitaire de <675.272> euros (contre <2.581.170> euros au titre de l'exercice précédent), le résultat courant avant impôt ressort à <1.267.259> euros alors qu'il était de <3.220.172> euros au titre de l'exercice précédent.

La Société n'a pas réalisé de résultat exceptionnel au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019 contre un résultat exceptionnel d'un montant de 239.183 euros au titre de l'exercice précédent.

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019 se solde par une perte nette comptable de <1.267.259> euros contre une perte nette de <3.220.172> euros au titre de l'exercice précédent, faisant apparaître une situation nette de 23.134.610 euros.

Au 31 décembre 2019, le total du bilan de la Société s'élevait à 146.795.104 euros contre 138.910.824 euros au titre de l'exercice précédent.

Participations :

En date du 14 mai 2019, Monsieur Moïse Mitterrand a apporté à la Société 818 actions de la société Premier Investissement valorisées à la somme de 6.135 k€ et 1.000 parts sociales de l'Eurl Benjamin (soit la totalité des parts composant le capital social) valorisée à la somme de 1 748 k€. En contrepartie de cet apport, il s'est vu attribuer 7 actions nouvelles d'un euro de valeur nominale.

Souscription d'un emprunt obligataire de 99 millions d'euros :

Il est rappelé que le 22 décembre 2017, la Société a conclu, en tant qu'émetteur, un emprunt obligataire avec Aether Financial Services (l'agent des souscripteurs) et Five Arrows Direct Lending Holding (le souscripteur initial) pour un montant de 99.000.000 euros.

Cet emprunt obligataire a permis de procéder aux remboursements des dettes existantes et de participer à l'augmentation de capital de la société Premier Investissement en souscrivant à 11.258

actions de catégorie S d'une valeur nominale de 218 euros, pour un prix de souscription de 7.500 euros, soit une prime d'émission par action de 7.282 euros. L'augmentation de capital ainsi souscrite s'élevait à un montant de 84.435.000 euros.

Cet emprunt a été émis sur une durée de 7 ans à compter du 27 décembre 2017 et sera intégralement amorti à la date d'échéance finale, à moins qu'il n'ait été préalablement amorti par l'émetteur.

Les intérêts sont calculés sur une période de 3 mois (excepté pour la 1^{ère} période d'intérêts qui a été de 6 mois conformément au contrat) au taux Euribor 3 mois majoré d'une marge de 7 %. Lorsque le taux Euribor est négatif, le taux retenu pour le calcul des intérêts est nul.

La Société a conclu un contrat de swap d'intérêts de taux à hauteur de 70.000.000 euros avec d'une part un taux fixe de 1,705 % et d'autre part un taux variable qui est l'Euribor 3 mois.

Des obligations d'informations sont à transmettre au représentant de la masse et la Société doit notamment respecter des ratios financiers (ratio de levier et ratio LTV < 0,55).

Le ratio de levier permet uniquement d'ajuster le taux d'intérêt. Seul le non-respect du ratio LTV peut entraîner un remboursement anticipé de l'emprunt.

Ce ratio est respecté au 31 décembre 2019.

1.2. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

La Société n'engage pas de frais significatifs au titre de la recherche et du développement dans le domaine des procédés de construction. En revanche, dans le but de l'optimisation de ses opérations, la Société développe en interne et de manière continue des progiciels de gestion et de contrôle d'activité.

1.3. ACTIVITE DU GROUPE ET FAITS MARQUANTS AU COURS DE L'EXERCICE 2019

1.3.1. Périmètre de consolidation

La liste des sociétés du périmètre de consolidation du groupe Magellan figure à la note 8 des annexes des comptes consolidés.

Les sociétés sont intégrées dans la consolidation selon la répartition suivante (cf. note 8 figurant aux annexes des comptes consolidés – Détail du périmètre de consolidation) :

- sociétés intégrées globalement : 362 au 31 décembre 2019 contre 353 au 31 décembre 2018 ;
- sociétés mises en équivalence (programmes immobiliers, Kwerk et Bayard) : 155 au 31 décembre 2019 contre 139 au 31 décembre 2018.

Au cours de l'année 2019, les principales variations de périmètre ont été les suivantes :

- Le Groupe a augmenté de 58,76% à 58,88% sa participation dans la société Bayard Holding par le rachat de 56.250 actions ordinaires et 33.750 actions de préférence.
- Le Groupe augmenté de 84,06% à 84,79% sa participation dans la société Kwerk par une augmentation de capital intégralement souscrite par le Groupe ;
- La société Premier Investissement a fait l'acquisition de 88,74 % des actions de la société Christian Bourgois Editeur qui a pour activité l'édition de livre

Filiales et Participations :

- *Autres mouvements sur le portefeuille de titres de participation :*

En date du 14 mai 2019, Monsieur Moïse Mitterrand a apporté 818 actions de la société Premier Investissement valorisée à la somme de 6.135 k€ et 1.000 parts sociales de l'Eurl Benjamin (soit la totalité des parts composant le capital social) valorisée à la somme de 1 748 k€.

En contrepartie de cet apport, il s'est vu attribuer 7 actions nouvelles d'un euro de valeur nominale.

Au 31 décembre 2019, la Société détient les participations suivantes :

- Premier Investissement : 20.442 parts sociales soit 32 % du capital social
- Bassac SA (anciennement "Les Nouveaux Constructeurs SA") : 1.272.440 parts sociales soit 7,94 % du capital social
- Eurl Benjamin : 1.000 parts sociales soit 100 % du capital social.

- *Activité des filiales et participations :*

Vous trouverez dans le tableau annexé à notre bilan des informations relatives à l'activité et aux résultats des filiales de notre Société.

1.3.2. Activité du Groupe

Le Groupe dégage, au titre de l'exercice écoulé, un résultat net consolidé de 68.664 millions d'euros, dont un résultat net part du groupe 13.670 millions d'euros.

➤ Activité et résultat de Magellan :

La Société est la société holding de tête du groupe "Bassac" ("Groupe").

A ce titre, la Société est liée à Bassac (anciennement dénommée "Les Nouveaux Constructeurs SA"), société cotée au compartiment B d'Euronext, principale filiale, par l'intermédiaire de la société Premier Investissement, société holding animatrice du Groupe (convention de management, autorisée initialement par le Conseil de Surveillance de Bassac SA du 25 avril 2006 résiliée à effet du 24 mai 2013 et remplacée depuis cette date par une convention d'animation).

Suite aux différentes opérations de restructuration juridique au sein du capital de la société Premier Investissement, la Société qui détenait en pleine propriété 32.75 % du capital de la société Premier Investissement, a pris le contrôle du Groupe et est devenue société consolidante du Groupe. Au 31 décembre 2019, la Société détenait 34,03% du capital de la société Premier Investissement

Il appartient désormais à la Société d'établir des comptes consolidés. Toutefois, Premier Investissement demeure à ce jour la holding animatrice du Groupe, au titre de la convention d'animation conclue le 24 mai 2013 par Bassac et Premier Investissement.

La Société et ses filiales exercent principalement une activité de promotion immobilière de logements neufs, d'immobilier d'entreprise et de garages en France et en Europe.

1.3.3. Faits marquants de l'exercice 2019

Au cours de l'exercice 2019, les événements significatifs sont les suivants :

- **Refinancement :**

Le 31 juillet 2019, la société Bassac a signé un contrat de crédit corporate syndiqué d'un montant de 275 millions d'euros et d'une maturité de 5 ans. Ce crédit a pour objet principal le refinancement de l'ensemble des « crédits promoteurs » (prêts conclus sous forme d'une autorisation de découvert dédiée à un programme de promotion immobilière) utilisés jusqu'à présent par Bassac. La mise en place de cette ligne corporate a pour but de simplifier et améliorer les modalités de financement externe de Bassac et d'accompagner le développement de son activité. Elle a été souscrite auprès d'un pool d'établissements bancaires de 1er rang : BNP Paribas, Société Centrale pour le Financement de l'Immobilier (SOCFIM), Banque Palatine, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank (CACIB), Crédit Agricole de l'Île de France (CADIF), Banque Européenne du Crédit Mutuel (BECM), Société Générale et Arkea.

- **Réorganisation juridique :**

L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Bassac (anciennement "Les Nouveaux Constructeurs SA"), réunie le 21 novembre 2019, a approuvé le traité d'apport partiel d'actifs, à sa filiale Les Nouveaux Constructeurs Investissement, relatif à son activité de prestation de services de promotion immobilière, ainsi que diverses modifications statutaires, dont le changement de sa raison sociale.

L'ensemble de ces évolutions ont pris effet au 1er janvier 2020, date à laquelle la société a changé de dénomination pour prendre la nouvelle raison sociale "Bassac" et devenir une holding par l'effet de l'apport. Après la filialisation de l'activité de prestation de services de promotion immobilière apportée à la société Les Nouveaux Constructeurs Investissements, cette dernière société a également changé de dénomination pour adopter la raison sociale "Les Nouveaux Constructeurs", et dorénavant réaliser seule, sous cette marque commerciale, son activité de promotion immobilière en France.

- **Activité 2019 :**

En France, le chiffre d'affaires dégagé par l'immobilier résidentiel Bassac en 2019 s'établit à 647,3 millions d'euros, en progression de 14% par rapport à 2018, principalement grâce à la hausse de la production technique.

Le chiffre d'affaires de l'immobilier d'entreprise Bassac s'inscrit à 23,4 millions d'euros, représentant l'avancement de différents chantiers à Champs sur Marne, Paris et Bordeaux.

En Espagne, le chiffre d'affaires de Premier España s'inscrit à 113,4 millions d'euros, contre 78,4 millions d'euros en 2018. Ce chiffre d'affaires correspond à la livraison de 480 logements en 2019, contre 326 l'année précédente.

En Allemagne, le chiffre d'affaires de Concept Bau s'établit à 93,7 millions d'euros, pour 135 logements haut de gamme livrés, contre 85,8 millions d'euros et 159 livraisons en 2018.

Le chiffre d'affaires de Zapf s'élève à 97,8 millions d'euros, en progression de 5% par rapport aux 93 millions d'euros de 2018. Au cours de l'année 2019, Zapf a livré près de 15.700 garages.

Marignan, autre promoteur immobilier dont Bassac détient indirectement 60% du capital, a vendu 3 221 logements en 2019, contre 4 019 logements en 2018. Cette société, acquise en novembre

13

2018 dans le cadre d'une coentreprise avec le fonds d'investissement Aermont, fait l'objet d'un contrôle conjoint ; à ce titre, elle est consolidée par mise en équivalence.

- Investissement 2019 :

- Les investissements de 2019 correspondent principalement à un prêt consenti par Bassac à sa filiale Kwerk pour (2) m€ ;
- Au cours de l'exercice 2019, la société Premier Investissement a réalisé des placements pour un montant total de 23 m€ dont 10 m€ dans le fonds professionnel spécialisé prenant la forme d'une société de libre partenariat à capital variable dénommé Bassac SLP dont l'objet est d'investir dans des sociétés cotées sur des marchés européens

- Augmentation de capital de Magellan :

Aux termes de des décisions unanimes des associés en date du 14 mai 2019, Monsieur Moïse Mitterrand a fait apport à la Société de 818 actions ordinaires S de la société Premier Investissement pour une rémunération de 6.135.000 actions de la Société d'un euro de valeur nominale chacune portant le capital social à 20.967.680 euros.

Aux termes des décisions unanimes des associés en date du 14 mai 2019, Monsieur Moïse Mitterrand a fait apport de 1.000 parts de la société Benjamin pour une rémunération de 1.747.625 actions de la Société d'un euro de valeur nominale chacune portant le capital social à 22.715.305 euros.

- Autres opérations :

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe, en ce compris Premier Investissement, Bassac et l'ensemble de ses filiales, s'établit à 979.032 millions d'euros contre 843.825 millions d'euros en 2018.

Le montant total des réservations s'élève à 1.167 millions d'euros TTC en 2019, en progression de 9% par rapport à 2018. Au cours de l'exercice, les réservations résidentielles ont porté sur 4.323 appartements et maisons, contre 4.229 en 2018, soit une augmentation du volume de + 2 %.

- Activités du Groupe Bassac

En France, les réservations en immobilier résidentiel s'inscrivent à 906 millions d'euros ttc, représentant 3 693 logements, contre 869 millions d'euros ttc et 3 603 logements en 2018, soit une hausse de 4% en valeur et de 2% en volume. Cette stabilité du nombre de logements vendus est permise par une offre à la vente et des rythmes d'écoulement moyens comparables entre les deux exercices.

En volume, les ventes aux particuliers représentent près de 84% des réservations, le solde de 16% étant constitué des ventes en bloc, principalement à des bailleurs sociaux. Au sein des ventes aux particuliers, les investisseurs individuels ont représenté 35% des ventes au détail de 2019, contre 39% pour l'année 2018.

En Espagne, les réservations s'élèvent à 156 millions d'euros, soit 519 unités vendues, contre 145 millions d'euros et 563 unités en 2018, progression en valeur permise par des prix unitaires moyens plus élevés.

m

En Allemagne, chez Concept Bau, les réservations s'élèvent à 76 millions d'euros, soit 111 unités vendues, contre 45 millions d'euros et 63 unités en 2018. Les ventes munichoises portent sur des logements à prix moyen unitaire élevé (proche de 700k€) du fait de leurs localisations centrales.

En Immobilier d'entreprise, les réservations de l'année représentent principalement la prise de commande pour la réalisation d'un immeuble de 4 400 m² à Champs sur Marne, ayant vocation à devenir le siège de l'Epamarne, ainsi que, dans une moindre mesure, les ventes au détail du programme de Chessy.

1.3.4. Indicateurs du Groupe

<i>En milliers d'euros</i>	Les Nouveaux Constructeurs Résidentiel France	Les Nouveaux Constructeurs IE (1) France	Bayard Holding- Marignan Résidentiel / IE France	Kwerk Coworking France	ZAPF Garages préfabriqués Allemagne	CONCEPT BAU Résidentiel Allemagne	PREMIER Résidentiel Espagne	Autres (2)	Total
Compte de résultat	31 décembre 2019								
Total du chiffre d'affaires	650 097	23 390	-	-	97 795	93 661	114 089	-	979 032
Total du chiffre d'affaires par secteur	651 811	23 390	-	-	97 795	93 661	114 089	-	980 746
Ventes interactivités éliminées (groupe)	(1 714)	-	-	-	-	-	-	-	(1 714)
Total du coût des ventes	(515 672)	(17 408)	-	-	(60 983)	(59 430)	(83 037)	0	(736 530)
Marge brute	134 425	5 982	-	-	36 812	34 231	31 052	0	242 502
% Marge brute / Chiffre d'affaires	20,68%	25,58%	-	-	37,64%	36,55%	27,22%	0,00%	24,77%
Résultat opérationnel courant	95 603	3 997	-	-	6 434	26 402	23 034	(90)	155 380
% résultat opérationnel courant / CA	14,71%	17,09%	-	-	6,58%	28,19%	20,19%	0,00%	15,87%
Autres charges et produits opérationnels non courants	(1 301)	-	-	-	-	-	-	-	(1 301)
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	1 490	(115)	(11 232)	(2 190)	-	(156)	(1 555)	-	(13 758)
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence	95 792	3 882	(11 232)	(2 190)	6 434	26 246	21 479	(90)	140 322
Bilan	31 décembre 2019								
Actifs sectoriels	839 745	21 276	34 985	(5 430)	56 737	165 550	238 667	2 929	1 354 461
<i>donc stocks et en-cours</i>	321 468	13 424	-	-	6 755	145 975	191 970	2 906	682 498
Passifs sectoriels	479 564	29 580	-	-	47 555	100 945	186 642	11 276	855 563
<i>donc dettes financières</i>	244 648	24	-	-	9 696	84 327	85 099	-	423 794
Flux de trésorerie	31 décembre 2019								
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(5 529)	1	-	-	(3 813)	(200)	(623)	-	(10 164)
Investissements corporels et incorporels	1 377	-	-	-	5 305	16	86	-	6 784
Cessions d'actifs corporels et incorporels	(6)	-	-	-	(1 813)	-	-	-	(1 819)

AUTRES CHARGES ET PRODUITS OPERATIONNELS NON COURANT DU GROUPE

Les charges opérationnelles non courantes de <2.420> m€ enregistrés en 2019 est principalement composé de l'ajustement de valeur sur l'acquisition de la société Christian Bourgeois Editions à hauteur de (1 486)k€.

57

QUOTES-PARTS DANS LES RESULTATS DES ENTREPRISES ASSOCIEES

Les quotes-parts de résultats des entreprises associés représentent une perte de -13,7m€ en 2019, contre -3,7m€ en 2018.

En 2019, ce montant se décompose principalement en -11,2m€ pour la quote-part de perte de Bayard Holding (la holding d'acquisition de Marignan), et -2,2m€ pour la quote-part de perte de Kwerk.

Le résultat net négatif de Bayard Holding, qui s'élève à -17,8m€ en 2019, s'explique par un résultat annuel de Marignan de l'ordre de +15m€, dont il faut déduire le passage en charge progressif de l'écart d'évaluation affecté aux stocks pour -35,6m€, ainsi que les coûts de financement de la holding d'acquisition par ses associés pour -9,6m€, ces deux postes de charges à prendre net d'effet fiscal.

En 2018, le montant de -3,9m€ se composait essentiellement de la quote-part de perte de la filiale de coworking Kwerk pour -1,8m€, et de la quote-part des coûts d'acquisition de Marignan pour -1,8m€.

RESULTAT FINANCIER DU GROUPE

Le résultat financier du Groupe s'établit à un montant négatif de -33,2m€ en 2019.

En 2019, le coût moyen de la dette financière s'élève à 3,6%, contre 3,4% en 2018.

RESULTAT NET DU GROUPE

Le résultat des activités avant impôts s'établit à un montant de 107.057 m€ en 2019.

En 2019, l'impôt sur les bénéfices s'élève à la somme de 38.393 m€. Cette charge d'impôt de 2019 se décompose en un IS exigible de 35.039 m€ et une charge d'impôt différé de 26.513 m€.

Le résultat net consolidé s'élève à 68.664 millions d'euros, dont un résultat net part du groupe de 13.670 millions d'euros.

DETTES FINANCIERES DU GROUPE

en milliers d'euros	31.12.2019			31.12.2018		
	Non courant	Courant	Total	Non courant	Courant	Total
Crédit corporate syndiqué (1)	-	110 000	110 000	-	-	-
Autres emprunts auprès des établissements de crédit (2)	87 641	102 749	190 390	179 658	121 685	301 343
Emprunt obligataire (3)	99 000	-	99 000	99 000	30 000	129 000
Frais s/ Emprunts obligataires	(2 389)	-	(2 389)	(2 869)	(63)	(2 932)
Autres emprunts et dettes assimilées (4)	2 702	2 349	5 051	2 100	105	2 205
Emprunts issus des locations	7 925	3 339	11 264	-	-	-
Instruments financiers	10 478	-	10 478	3 775	-	3 775
Total Endettement brut	205 357	218 437	423 794	281 664	151 727	433 391

⁽¹⁾ Le 31 juillet 2019, la société Bassac a signé un contrat de crédit corporate syndiqué d'un montant de 275 millions d'euros et d'une maturité de 5 ans. Ce crédit a pour objet principal le

refinancement de l'ensemble des crédits d'opération (voir définition au point (2) ci-dessous) utilisés jusqu'à présent en France. Il a été souscrit auprès d'un pool d'établissements bancaires de 1er rang : BNP Paribas, Société Centrale pour le Financement de l'Immobilier (SOCFIM), Banque Palatine, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank (CACIB), Crédit Agricole de l'Ile de France (CADIF), Banque Européenne du Crédit Mutuel (BECM), Société Générale et Arkea.

Crédit structuré en deux tranches :

Tranche A :

- Objet : financement des opérations de promotion immobilière en France
- Montant maximum : 175m€, mobilisable sous forme d'avances en mode « revolving » pour des durées de 1, 3 ou 6 mois.
- Intérêts : Euribor (flooré à zéro) + 170bps / commission de non-utilisation
- Tirage au 31/12/2019 : 110m€

Tranche B :

- Objet : autres usages corporate
- Montant maximum : 100m€, amortissable.
- Intérêts : Euribor (flooré à zéro) + 200bps / commission de non-utilisation
- Tirage au 31/12/2019 : 0m€

⁽²⁾ Jusqu'à la mise en place du crédit corporate syndiqué évoquée au point précédent, chaque programme de promotion immobilière était financé par un crédit d'opération spécifique, à encours variable (autorisation de découvert évoluant selon les encaissements et décaissements quotidiens), à taux variable (principalement Euribor 3 mois plus une marge) et d'une date d'échéance alignée sur la durée de vente/construction dudit programme. Depuis la mise en place du crédit corporate syndiqué, les crédits d'opération spécifiques ne concernent plus que les opérations réalisées en co-promotion 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.

⁽³⁾ Le 22 décembre 2017, la société Magellan a souscrit un emprunt obligataire de 99 m€ auprès de Five Arrows Direct Lending Holding pour une période de 7 ans au taux Euribor 3 mois + 7 points de marge (avec un taux minimum de 7 points si Euribor 3 mois est négatif). Cet emprunt a servi à rembourser les emprunts en cours (14.7 m€) et à participer à l'augmentation du capital de la société Premier Investissement (84.4 m€).

L'emprunt obligataire (Euro PP) de 30m€ émis par Bassac (anciennement LNC SA) au 4^{ème} trimestre 2014 a été intégralement remboursé à sa date de maturité le 23 décembre 2019.

⁽⁴⁾ Ces sommes incluent les apports promoteurs pour un montant de 1,5 m€ exclusivement en France contre 1,5 m€ au 31 décembre 2018.

Le solde de l'endettement brut diminue de - 2,21 % entre le 31 décembre 2018 et le 31 décembre 2019.

2 – CONVENTIONS REGLEMENTEES

Le Commissaire aux comptes établira un rapport sur les conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce qui vous sera présenté lors de l'assemblée générale. Aucune convention relevant dudit article n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

3 – PROPRIETE INTELLECTUELLE

Les activités du Groupe ne présentent pas de dépendance à l'égard de marques, brevets ou licences, le Groupe utilisant les marques "Les Nouveaux Constructeurs", "Premier", "Main Street" et "CFH", dont Bassac est propriétaire, ainsi que la marque "Concept Bau München" à Munich, dont la filiale Concept Bau GmbH est propriétaire et la marque "Kwerk" dont la filiale du même nom est propriétaire. ZAPF GmbH est propriétaire de la marque qui porte son nom.

Les filiales de Bassac SA, à l'exception de Concept Bau et de ZAPF, sont bénéficiaires d'autorisations d'usage de marques, consenties par Bassac SA, pour les besoins de leurs activités. Depuis sa création, le Groupe a développé une image de marque forte et notoire au travers le dépôt et l'exploitation de la marque "*Les Nouveaux Constructeurs*" associée à son logo ainsi qu'au slogan "*Nous concevons des espaces de vie*", également déposé en tant que marque. Elle a dans un second temps créé la marque européenne "*Premier*" en vue de l'associer à des programmes immobiliers innovants et "*haut de gamme*", ainsi qu'accompagner son développement international.

L'acquisition des sociétés allemandes Concept Bau et ZAPF a apporté deux nouvelles marques au Groupe. Suite à l'acquisition du groupe CFH le 18 octobre 2007, la Société est propriétaire de la marque "CFH" associée à son logo.

La Société est titulaire depuis le 19 mars 2008 de la marque "*Les Nouveaux Constructeurs Financement*". Cette marque a fait l'objet d'une licence au profit d'une société de courtage en matière de financement qui apporte son appui au financement des clients des programmes immobiliers de la Société.

Le Groupe est donc titulaire de l'ensemble de ses marques dont le renouvellement et la protection font l'objet d'un suivi centralisé par la Direction Juridique, associée à des conseils spécialisés.

4 – PERSPECTIVES 2020

→ S'agissant du Groupe Bassac :

A fin février 2020, les réservations nettes au niveau du Groupe atteignent 664 unités contre 711 pour la même période un an plus tôt, soit une baisse de 7%. En France, le nombre de réservations sur les deux premiers mois de l'année s'élève à 530 unités, en baisse de 15 % par rapport aux 620 de la même période de 2019, du fait d'une offre en diminution avec un rythme d'écoulement stable. À l'étranger, le nombre de réservations sur les deux premiers mois de l'année s'élève à 134 unités, contre 91 pour la même période de 2019. Compte tenu de la saisonnalité et du calendrier desancements commerciaux, les deux premiers mois de l'année ne sont pas nécessairement représentatifs de la tendance en année pleine.

Comme lors des exercices précédents, Bassac ne communique pas de prévisions de résultat pour l'horizon 2020 – 2021.

Comme décrit plus avant au point 6 ci-dessous, et dans le contexte d'une crise sanitaire qui évolue très rapidement, l'épidémie Covid-19 en cours actuellement est de nature à impacter fortement les résultats 2020.

→ S'agissant de Premier Investissement :

S'agissant de Premier Investissement, elle poursuit son rôle de holding animatrice du Groupe Les Nouveaux Constructeurs dans le respect des missions confiées par la nouvelle convention d'animation entrée en vigueur le 25 mai 2013. Toutefois, elle n'est plus société consolidante du Groupe au profit de la Société et n'est donc plus tenue d'éditer des comptes consolidés.

→ S'agissant de la Société :

S'agissant de la Société, elle poursuit le rôle de holding consolidante depuis le 1^{er} janvier 2018.

5 – EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS ENTRE LA DATE DE CLOTURE DE L'EXERCICE ET LA DATE D'ETABLISSEMENT DE CE RAPPORT

Au 1^{er} janvier 2020, Les Nouveaux Constructeurs SA a changé de dénomination sociale pour adopter la nouvelle dénomination "**Bassac**" et devenir une holding par l'effet de l'apport de son unique branche d'activité opérationnelles à sa filiale, Les Nouveaux Constructeurs Investissements.

Après ladite filialisation de l'activité de prestation de services de promotion immobilière à son profit, Les Nouveaux Constructeurs Investissements a également changé de dénomination pour adopter la dénomination sociales "**Les Nouveaux Constructeurs**", et dorénavant réaliser seule, sous cette marque commerciale, son activité de promotion immobilière en France.

A la date de préparation du présent rapport, l'épidémie de coronavirus (covid-19) connaît une évolution très rapide dans les pays où le Groupe Bassac exerce son activité (France, Espagne et Allemagne), et un confinement de la population vient entre autres d'être annoncé par les pouvoirs publics français.

Le Groupe a mis en place des procédures et aménagements de l'organisation du travail destinés à protéger la santé de ses collaborateurs, clients, fournisseurs et autres partenaires, tout en maintenant, autant que faire se peut, son activité pendant cette période inédite. Le Groupe vient également de mobiliser des crédits non tirés jusqu'alors, dans le but de conforter sa liquidité, se mettant en mesure de faire face aux possibles impacts économiques et financiers de la crise actuelle.

Le Groupe est en cours d'analyse des impacts possibles de cette épidémie sur son activité, avec une certaine difficulté pour en prédire la durée et les conséquences à ce stade. Le Groupe dispose d'un carnet de commandes solide, s'élevant à 1.479m€ au 31 décembre 2019, qui lui donne une visibilité commerciale correcte pour l'exercice en cours. A ce jour, l'épidémie et les mesures d'endiguement associées ont toutefois déjà conduit à l'interruption de la plupart des chantiers de construction.

Si ces interruptions de travaux devaient se prolonger au-delà de quelques semaines, et durer plusieurs mois, la production technique planifiée en 2020 s'en trouverait significativement obérée, ce qui aurait un impact négatif sur le chiffre d'affaires et la marge brute dégagés selon la méthode de l'avancement. Le cas échéant, ceci conduirait à une baisse notable du chiffre d'affaires consolidé et du résultat net 2020 par rapport à leur niveau de 2019.

Par ailleurs, cette crise sanitaire est susceptible d'affecter la santé financière des entreprises de construction intervenant sur les chantiers du Groupe, ce qui est de nature, si les mesures gouvernementales ne sont pas pleinement opérantes, à entraîner un surcroît de défaillances et d'abandons de chantiers, et donc de nécessiter de substituer de nouvelles entreprises, avec des coûts additionnels liés.

Enfin, tant qu'elle durera, l'épidémie conduira à une baisse sensible de toute forme d'activité commerciale et donc du nombre de réservations de logements en 2020, ce qui aura un impact négatif sur la reconstitution du carnet de commandes du groupe Bassac et sur son chiffre d'affaires des exercices ultérieurs

6 – DEPENSES ET CHARGES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code Général des Impôts, nous vous précisons que la Société n'a fait aucune dépense non déductible fiscalement, visée à l'article 39 dudit code, au cours de l'exercice écoulé.

3

7 – GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

La Société est une société par actions simplifiée et est dirigée par Monsieur Moïse Mitterrand en qualité de Président.

■ Commissaires aux Comptes titulaires :

Conformément aux dispositions légales, la Société est auditée par deux Commissaires aux Comptes titulaires :

- AGM AUDIT LEGAL
- REVISION & FINANCE – COGEFOR

8 – CAPITAL ET ACTIONNARIAT

■ Capital social

Le capital social de la Société, au 31 décembre 2019 est de 22.715.305 euros, divisé en 22.715.305 actions ordinaires d'un euro de valeur nominale chacune.

Opérations sur le capital social de la Société au cours de l'exercice social 2019 :

A la connaissance de la Société et sur la base des informations en sa possession, les opérations réalisées par les dirigeants du groupe sur leurs titres au cours de l'exercice ont été les suivantes :

- Aux termes des décisions unanimes des associés en date du 14 mai 2019, Monsieur Moïse Mitterrand a fait apport de 818 actions ordinaires S de la société Premier Investissement pour une rémunération de 6.135.000 actions de la Société d'un euro de valeur nominale chacune portant le capital social à 20.967.680 euros ;
- Aux termes des décisions unanimes des associés en date du 14 mai 2019, Monsieur Moïse Mitterrand a fait apport de 1.000 parts de la société Benjamin pour une rémunération de 1.747.625 actions de la Société d'un euro de valeur nominale chacune portant le capital social à 22.715.305 euros.

■ Actionnariat (au 26 mai 2020)

vote	% capital et droit de vote (hors affectation des résultats)	% capital et droit de (affectation des résultats)
Associés détenant plus de 10 % du capital		
Moïse Mitterrand	99,99%	99,99%
Associés détenant moins de 10 % du capital		
Olivier Mitterrand	0,01%	0,01%

Five Arrows Direct Lending Holding est titulaire de 99.000.000 obligations d'une valeur de 99.000.000 euros.

10

■ Actions gratuites et plans de stock-options

En date du 17 mai 2019, l'assemblée générale extraordinaire de Bassac a autorisé le Directoire à procéder, en une ou plusieurs fois, à l'attribution gratuite d'un maximum de cinq cent mille (500.000) actions de préférence de catégorie A à émettre, au profit des bénéficiaires éligibles employés par Bassac SA ou des sociétés qui lui sont liées directement ou indirectement au sens de l'article L. 225-197-2.

9 – INFORMATIONS DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIERE

Pour les conséquences environnementales, la Société se réfère aux informations données par la filiale du Groupe, Bassac SA, société cotée, applicables à l'ensemble du groupe. Pour les autres informations de performances extra-financière, nous vous invitons à vous référer au rapport de gestion de Bassac.

9.1. Organisation de Bassac pour prendre en compte les questions environnementales

Au cœur des problématiques internationales, la question environnementale – parce qu'elle engage l'avenir de la planète et des générations futures – suscite un intérêt grandissant auprès des citoyens. Les attentes et les préoccupations des sociétés imposent aujourd'hui aux professionnels de l'immobilier de repenser à la fois leur conception de l'habitat et leur politique énergétique, en prenant en compte l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables.

Ainsi, en sa qualité de promoteur, soucieux de construire des espaces de vie adaptés à ces exigences nouvelles et de mieux répondre aux attentes du marché (évolution de la cellule familiale dans le temps, intensification de l'engagement des locataires finaux des immeubles tertiaires par exemple), Bassac a décidé depuis quelques années d'inscrire son activité dans le cadre de la qualité environnementale et de développer, auprès d'architectes, d'entreprises et de collectivités territoriales, des programmes environnementaux.

À la volonté de construire des bâtiments de qualité et de répondre aux attentes de ses clients qui investissent dans l'acquisition d'un bien durable, coûteux et fondamental pour la famille, s'agissant de logements, ou de leurs locataires, s'agissant d'immeubles tertiaires, s'ajoute désormais la préoccupation de répondre aux enjeux essentiels liés à la préservation de l'environnement, à la santé et au confort des résidents.

Ainsi, dans le périmètre France, la Division Qualité assure des missions de développement durable, le partage et la diffusion des bonnes pratiques notamment auprès des directions techniques de Production, IDF et Régionales et Elle pilote et coordonne des actions sur des thématiques transverses, garantit le bon fonctionnement de nos procédures, suit l'avancement de l'obtention des différents labels énergétiques et environnementaux.

Les enjeux de la transition énergétique et écologique vont potentiellement obliger tous les acteurs de la construction à revoir leur façon de concevoir, réaliser, entretenir les bâtiments mais aussi d'interagir entre eux.

9.2. Les normes énergétiques des logements produits en France

La France dispose aujourd'hui d'une des réglementations énergétiques les plus exigeantes d'Europe, la RT 2012. Elle a pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWh/m²/an en moyenne, sur les 5 usages principaux

m

(chaleur, eau chaude, ventilation, éclairage, froid) généralisant ainsi la construction de bâtiment basse consommation.

Les logements produits par Bassac et ses filiales font tous l'objet de divers labels et certificat, portant principalement sur leur performance énergétique, mais pas uniquement.

Certaines opérations résidentielles neuves de Bassac sont au niveau de performance RT 2012-10% ou -20%. Ce sont des niveaux énergétiques encore plus ambitieux qui sont exigés de plus en plus par les collectivités dans leur plan local d'urbanisme, par les aménageurs, les acquéreurs bailleurs sociaux et les acquéreurs investisseurs institutionnels. Le recours aux énergies renouvelables est systématiquement étudié en phase permis de construire, dans le cadre d'une étude de faisabilité des approvisionnements en énergie. Elles peuvent être mises en œuvre si elles sont demandées par les collectivités ou bailleurs sociaux et sont fonctions des objectifs thermiques que ces derniers souhaitent atteindre. Les bâtiments de logements initiés par Bassac à une certification environnementale ont majoritairement un niveau de performance énergétique de niveau RT 2012-10%.

Bassac se prépare aux réglementations thermiques à venir et souhaite s'engager dans la démarche d'expérimentation E+C- suivant le référentiel établi par l'Etat. Les logements devront répondre aux exigences de confort, de haute performance énergétique et de haute performance environnementale, associées à un coût maîtrisé.

9.3. Les certifications et labels environnementaux des logements produits en France

La certification consiste à attester qu'un produit est conforme à des caractéristiques contenues dans un cahier des charges appelé « référentiel ». C'est une activité encadrée réglementairement. Elle n'est pas obligatoire et témoigne donc d'une volonté, de la part du demandeur, de livrer un produit de qualité supérieure et contrôlée. La demande de certification est initiée avant le dépôt du permis de construire et le certificat du label est délivré à l'achèvement du gros œuvre du bâtiment puis confirmé par les résultats des contrôles de conformité (contrôles sur site).

La certification environnementale est utilisée sur une fraction des programmes, essentiellement à la demande des collectivités locales, ou aménageurs ou acquéreurs bailleurs sociaux.

En 2019, 9 opérations seulement représentant 536 logements ont fait l'objet de signatures de contrats de certification contre 25 opérations et 1.360 logements en 2018. Cette baisse du nombre de logements à certifier s'explique par le fait que Bassac a moins déposé de permis de construire contenant des logements à destination de bailleurs sociaux. Et de façon plus générale, l'année 2019 aura été marquée par un ralentissement de l'activité pour l'ensemble des promoteurs pouvant être lié au contexte des élections municipales de 2020.

Pour tous ses programmes à certifications environnementales, Bassac s'adjoit systématiquement les compétences d'un expert externe intervenant comme Assistant à Maître d'Ouvrage Environnemental.

9.4. Transition énergétique avec le label « Energie+ Carbone » (Bâtiment à Energie positive et Réduction Carbone).

Bassac se prépare à la réglementation thermique et environnementale à venir et s'engage dans la démarche d'expérimentation E+C- suivant le référentiel établi par l'Etat. Il s'agit d'un label qui contribue à la lutte contre le changement climatique pour la construction neuve valorisant les bâtiments à énergie positive et à faible empreinte carbone tout au long de leur cycle de vie, depuis la conception jusqu'à la démolition.

m

Les bâtiments résidentiels et non résidentiels devront répondre aux exigences de confort, de haute performance énergétique et de haute performance environnementale, associées à un coût maîtrisé.

Bassac a en portefeuille quelques projets de construction avec le référentiel E+C-. Pour l'un de ces projets, Les Nouveaux Constructeurs fait partie d'un groupement de 4 promoteurs, lauréat en mars 2019, de l'appel à projets « Inventer Bruneseau » organisé par la Ville de Paris et l'aménageur SEMAPA. Le bénéfice environnemental global du projet s'inscrit dans la trajectoire neutralité carbone à l'horizon 2050.

Ce projet, de très grande envergure que le groupement-lauréat a baptisé « Nouvel R », est localisé à Paris quartier Bruneseau-nord et deviendra un quartier décarboné. Son empreinte carbone sera divisée par 5 par rapport à la moyenne parisienne. Le niveau de certification visée, pour l'ensemble des bâtiments, est un niveau élevé du référentiel E+C-. Pour y parvenir :

- il sera utilisé du bois en grande quantité, notamment dans les planchers,
- la solarisation du bâti sera massive (panneaux solaires et photovoltaïques),
- l'intégration d'un smartgrid reliant les bâtiments entre eux optimisera l'autoproduction, l'autoconsommation et l'échange d'énergies (électricité, chaleur, froid) et réduira les coûts de l'énergie,
- il sera créé un espace Pôle Energie qui servira de démonstrateur à but pédagogique.

9.5. Risques liés à la pollution dans le cadre des chantiers de démolition et construction, soit par le déversement de produits toxiques, soit par l'activation/déplacement de poches de pollution préexistantes sur le site.

Bassac, via ses filiales de promotion immobilière, maîtrise les terrains au moyen de promesses de vente sous conditions suspensives. Les risques en matière d'environnement sont pris en comptes dans ces conditions. Ainsi, dans le cadre juridique de ces promesses, il n'y a pas de provisions et garanties pour les risques en matière d'environnement.

Bassac se conforme à ses obligations légales en matière de prévention des risques environnementaux et des pollutions

Pour chaque projet de promotion immobilière, les terrains sur lesquels les constructions doivent être édifiées font l'objet d'études géotechnique, hydrogéologique et de pollution, cette dernière par l'intermédiaire de bureaux d'études spécialisés en sites et sols pollués, dont le but est de détecter toute pollution du sous-sol liée à l'exploitation précédente du site (station-service, usine, décharge...) et susceptible de nuire à la santé des occupants des logements devant y être construits.

En cas de constatation de pollution des terres, une dépollution du site est effectuée afin de rendre le site conforme aux normes en vigueur. Lorsque le terrain comporte une présence d'eau souterraine, un rabattement de nappe sera prévu durant la phase gros œuvre. Cependant, avant de procéder au rejet des eaux dans le réseau public, une autorisation des instances publiques de l'eau et de l'assainissement sera sollicitée dans le cadre du dossier dit Loi sur l'eau. Ce dernier permet de connaître la quantité d'eau autorisée à être rejetée dans le réseau public. Ces eaux peuvent faire l'objet d'une demande d'analyse et/ou traitement avant leurs rejets.

Bassac se conforme aux obligations légales en vigueur, en particulier pour tout ce qui concerne les déchets d'amiante, plomb ou d'autres matériaux nocifs résultant de la démolition d'immeubles existants. Préalablement à chaque démolition, Bassac désigne un organisme chargé d'établir le Diagnostic Amiante et Plomb. Bassac fait ensuite appel à une entreprise de démolition, laquelle sollicitera un spécialiste du désamiantage dont le rôle est entre autre de soumettre à l'Inspection du Travail et à la Caisse Régionale d'Assurance Maladie un plan de retrait d'amiante et du plomb, ce afin d'éviter l'exposition des ouvriers à ces matériaux nocifs. Ces types de déchets sont ensuite

17

exclusivement évacués vers des décharges spécialisées agréées, et leur transport est encadré via l'utilisation d'un Bordereau de Suivi des Déchets Amiantés (BSDA) obligatoire et permettant une traçabilité complète.

Dans de rares cas, au cours des travaux de terrassement, il peut arriver que l'excavation des terres mettent à jour des terres présentant des indices organoleptiques (couleurs et odeurs) suspects non décelées par les sondages préalablement exécutés sur le terrain. Dans pareil cas, le bureau d'études spécialisé effectue un prélèvement des terres suspectes pour analyse. Si la pollution est confirmée, ces terres souillées sont évacuées vers une filière adaptée à leur type de pollution.

Dans le cas de Zapf, cette filiale exploite une sablière pour les besoins de sa production de béton. Zapf procède à des travaux de remise en culture dans la sablière et mène également des travaux de remise en état écologique de certaines parties de terrains où sont implantées les usines. Zapf provisionne régulièrement les coûts pour ces travaux laquelle provision s'élève à 689 keuros à fin 2019.

10 – PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

Nos Commissaires aux Comptes vous donneront dans leurs rapports toutes informations quant à la régularité des comptes qui vous sont présentés.

Nous soumettons à votre approbation les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ainsi que l'approbation des opérations ressortant des conventions réglementées.

Nous vous proposons d'affecter la totalité de la perte nette comptable d'affecter la perte nette comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2019, soit la somme de <1.267.259,03> euros, au compte "*Report à nouveau*" dont le solde se trouve ainsi ramené de la somme de 1.686.563,76 euros à la somme de 419.304,73 euros.

L'assemblée générale prend acte, conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, qu'aucun dividende n'a été distribué au cours des trois derniers exercices



Le Président

MAGELLAN

S.A.S. au capital de 22 715 305 euros

Siège social :

**16 avenue Elisée Reclus
75007 PARIS**

R.C.S. : PARIS 539 641 795

**RAPPORT DES COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS**

Exercice clos le 31 décembre 2019

 **AGM
AUDIT
LEGAL**

AGM AUDIT LEGAL
*3 avenue de Chalon
Bât. B Saint Marcel*
71328 CHALON SUR SAONE CEDEX



REVISION & FINANCE-COGEFOR
103 avenue Eisenhower
39100 DOLE



AGM AUDIT LEGAL

3 avenue de Chalon

Bât. B Saint Marcel

71328 CHALON SUR SAONE CEDEX



REVISION & FINANCE-COGEFOR

103 avenue Eisenhower

39100 DOLE

SOCIETE MAGELLAN
RAPPORT DES COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES CONSOLIDES
Exercice clos le 31 décembre 2019

À l'assemblée générale des Associés de la société MAGELLAN,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société MAGELLAN relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le Président le 4 mai 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Fondement de l'opinion

➤ **Référentiel d'audit**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

.../...

➤ *Indépendance*

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note §1.4.1 « Contrats de location (IFRS 16) » de l'annexe aux comptes consolidés qui expose la première application de la norme IFRS 16 relative aux contrats de location.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Reconnaissance du chiffre d'affaires et de la marge des programmes de promotion immobilière

Comme indiqué dans la note 1.3.1 « Prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat des programmes » de l'annexe aux comptes consolidés, le chiffre d'affaires et le résultat des programmes immobiliers en France sont reconnus selon la méthode de l'avancement.

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du Président arrêté le 4 mai 2020. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

.../...

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

Nous attestons que la déclaration consolidée de performance extra-financière prévue par l'article L. 225-102-1 du code de commerce figure dans le rapport sur la gestion du groupe, étant précisé que, conformément aux dispositions de l'article L. 823-10 de ce code, les informations contenues dans cette déclaration n'ont pas fait l'objet de notre part de vérifications de sincérité ou de concordance avec les comptes consolidés et doivent faire l'objet d'un rapport par un organisme tiers indépendant.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Président.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

.../...

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

.../...

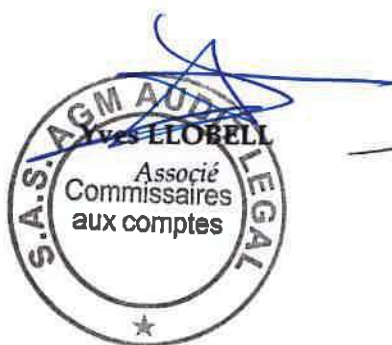
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Fait à SAINT MARCEL et DOLE, le 18 mai 2020

Les commissaires aux comptes

AGM AUDIT LEGAL

REVISION ET FINANCE-COGEFOR




Laurent FOURNIER
Associé



MAGELLAN

31 décembre 2019

Comptes consolidés annuels selon le référentiel IFRS

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

COMPTE DE RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

1. Compte de résultat

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2019	31.12.2018
Chiffre d'affaires	3.1	979 032	843 825
Coûts des ventes	3.1	(736 530)	(613 187)
Marge brute	3.1	242 502	230 638
Charges de personnel	4.1.1	(67 461)	(61 228)
Autres charges et produits opérationnels courants	4.1.2	(8 763)	(8 432)
Impôts et taxes		(2 216)	(2 949)
Charges liées aux amortissements		(8 682)	(4 983)
Sous-total Résultat opérationnel courant		155 380	153 046
Autres charges et produits opérationnels non courants	4.2	(1 301)	2 426
Résultat opérationnel		154 079	155 472
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	5.5	(13 757)	(3 672)
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence		140 322	151 800
Coût de l'endettement financier brut	4.3	(16 059)	(10 344)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	4.3	716	146
Coût de l'endettement net		(15 343)	(10 198)
Autres charges financières	4.3	(25 006)	(23 673)
Autres produits financiers	4.3	7 084	1 172
Résultat financier		(33 265)	(32 699)
Résultat des activités avant impôts		107 057	119 101
Impôts sur les bénéfices	4.4	(38 393)	(45 717)
Résultat net de l'ensemble consolidé		68 664	73 384
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés		54 994	57 088
Dont Résultat Net Part du Groupe		13 670	16 295
Résultat net par action (en euro)	4.5.1	0,69	1,58
Résultat net par action après dilution (en euro)	4.5.2	0,69	1,58

2. État des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	31.12.2018
Résultat net de l'ensemble consolidé	68 664	73 384
Eléments du résultat global reclassés ultérieurement en résultat net	(100)	231
<i>Ecart de conversion</i>	(100)	231
Eléments du résultat global non reclassés ultérieurement en résultat net	(695)	71
<i>Écarts actuariels</i>	(947)	105
<i>Impôt différé sur écarts actuariels</i>	252	(34)
Résultat global	67 869	73 686
<i>dont quote-part du groupe</i>	13 386	16 287
<i>dont quote-part revenant aux intérêts non contrôlés</i>	54 483	57 069

ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

ACTIF <i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2019	31.12.2018
Ecarts d'acquisition nets	5.1	-	-
Immobilisations incorporelles nettes		645	457
Droits d'utilisation des actifs loués	5.2	11 163	-
Immobilisations corporelles nettes	5.3	43 774	43 881
Immeubles de placement nets	5.4	22 718	19 883
Titres mis en équivalence	5.5	41 454	56 470
Autres actifs financiers non courants	5.6	137 297	142 570
Impôts différés actifs	4.4	6 794	5 640
Total actifs non courants		263 845	268 901
Stocks et encours	5.7	682 498	704 642
Clients et comptes rattachés	5.8	88 182	116 911
Créances d'impôts		1 845	18 936
Autres actifs courants	5.9	38 497	52 438
Actifs financiers courants	5.6	26 391	20 122
Trésorerie et équivalent de trésorerie	5.10	253 203	136 803
Total actifs courants		1 090 616	1 049 852
Total actif		1 354 461	1 318 753

PASSIF <i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2019	31.12.2018
Capital	6.1.1	22 715	14 833
Primes liées au capital		-	-
Réserves et résultats accumulés		56 475	39 284
Résultat net part du groupe		13 670	16 295
Capitaux propres part du groupe		92 859	70 412
Part revenant aux intérêts non contrôlés		406 039	376 733
Capitaux propres de l'ensemble		498 898	447 145
Dettes financières non courantes	6.4.1	205 357	281 664
Provisions non courantes	6.2	5 417	4 395
Impôts différés passifs	4.4	46 815	42 498
Autres passifs financiers non courants		-	1 100
Total passifs non courants		257 589	329 657
Dettes financières courantes	6.4.1	218 437	151 727
Provisions courantes	6.2	24 323	29 756
Fournisseurs et autres créditeurs		160 226	153 391
Dettes d'impôts		19 137	7 147
Autres passifs courants	6.5	163 051	190 320
Autres passifs financiers courants	6.6	12 800	9 610
Total passifs courants		597 974	541 951
Total passif et capitaux propres		1 354 461	1 318 753

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2019

<i>en milliers d'euros</i>	Capital Social	Primes liées au capital	Réserves et résultats accumulés	Capitaux propres Groupe	Part revenant aux intérêts non contrôlés	Total
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2018	14 833	-	55 579	70 412	376 733	447 145
Ecart de conversion	-	-	(36)	(36)	(64)	(100)
Ecarts actuariels nets d'impôt	-	-	(248)	(248)	(447)	(695)
Total des variations directement reconnues sur les comptes de réserves (a)	-	-	(283)	(283)	(512)	(795)
Résultat de l'exercice (b)	-	-	13 670	13 670	54 994	68 664
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)	-	-	13 386	13 386	54 482	67 869
Variation de capital	7 882	-	-	7 882	-	7 882
Dividendes versés (1)	-	-	-	-	(17 434)	(17 434)
Variation de périmètre (2)	-	-	1 054	1 054	(7 906)	(6 852)
Autres variations	-	-	125	125	163	288
Total des mouvements liés aux opérations sur les actionnaires	7 882	-	1 179	9 061	(25 177)	(16 116)
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2019	22 715	-	70 144	92 859	406 039	498 898

- (1) La part revenant aux intérêts non contrôlés des dividendes versés de (17 434) K€ correspond principalement aux dividendes versés aux minoritaires des sociétés Premier Investissement et Bassac.
- (2) La variation de périmètre correspond principalement à l'augmentation de la participation du Groupe dans la société Premier Investissement (confère § 2.1).

Au 31 décembre 2018

<i>en milliers d'euros</i>	Capital Social	Primes liées au capital	Réserves et résultats accumulés	Capitaux propres Groupe	Part revenant aux intérêts non contrôlés	Total
CAPITAUX PROPRES au 01.01.2018	5 968	-	48 608	54 576	331 086	385 662
Ecart de conversion	-	-	80	80	151	231
Ecarts actuariels nets d'impôt	-	-	(88)	(88)	(169)	(257)
Total des variations directement reconnues sur les comptes de réserves (a)	-	-	(8)	(8)	(18)	(26)
Résultat de l'exercice (b)	-	-	16 295	16 295	57 088	73 384
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)	-	-	16 287	16 287	57 070	73 358
Variation de capital	8 865	-	(8 865)	-	4 048	4 048
Dividendes versés (1)	-	-	-	-	(14 439)	(14 439)
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	(451)	(451)	(1 033)	(1 484)
Total des mouvements liés aux opérations sur les actionnaires	8 865	-	(9 316)	(451)	(11 424)	(11 875)
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2018	14 833	-	55 579	70 412	376 733	447 145

- (1) La part revenant aux intérêts non contrôlés des dividendes versés de (14 439) K€ correspond principalement aux dividendes versés aux minoritaires des sociétés Premier Investissement et Bassac.

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRÉSORERIE CONSOLIDÉE

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2019	31.12.2018
Résultat net de l'ensemble consolidé		68 664	73 384
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie		638	557
Élimination des amortissements et provisions		5 008	5 750
Élimination des profits / pertes de réévaluation (juste valeur)		21 535	16 953
Élimination des plus ou moins values de cession	4.1.2	(873)	(2 126)
Élimination des impacts des paiements en actions		181	-
Élimination du résultat des mises en équivalence	5.5	13 757	3 672
= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		108 910	98 190
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	4.3	15 343	10 196
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	4.4	38 393	45 717
= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		162 646	154 103
Dividendes reçus des sociétés MEE		555	2 513
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité		45 257	(74 072)
Intérêts versés nets		(15 821)	(10 327)
Impôts payés		(6 526)	(48 075)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		186 111	24 142
Investissements bruts dans les filiales en équivalence (1)		(1 437)	(127 774)
Incidence des variations de périmètre (2)		(1 661)	-
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		(6 365)	(5 378)
Acquisition d'immeuble de placement	5.4	(423)	(4 046)
Acquisition d'actifs financiers (3)		(24 104)	(80 750)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		1 819	2 523
Cession et remboursement d'actifs financiers (4)		17 654	1 170
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(14 517)	(214 255)
Transactions avec les actionnaires minoritaires (5)		663	2 580
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	6.1.3	-	-
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		(17 434)	(14 438)
Acquisition et cession d'actions propres		101	(362)
Encaissements/Décaissements provenant de nouveaux emprunts (6)		(39 396)	65 493
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		(56 066)	53 273
Incidence des variations des cours des devises		-	-
Variation de trésorerie		115 528	(136 840)
<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2019	31.12.2018
Trésorerie d'ouverture		136 660	273 500
Trésorerie de clôture		252 188	136 660
dont Trésorerie de clôture actif	5.10	253 203	136 803
dont Trésorerie de clôture passif		(1 015)	(143)
Trésorerie de clôture		252 188	136 660

(1) Les investissements de 2019 correspondent principalement à un prêt consenti par Bassac à sa filiale Kwerk pour (2) m€.

Les investissements de 2018 correspondent principalement :

- aux souscriptions de capital (47) m€ et d'obligations (72,8) m€ par LNCSA dans la société Bayard Holding, détenue à 60%, laquelle a acquis 100% du capital de BPD Marignan au 4^e trimestre 2018.
- à l'apport en capital opéré par Premier Espana dans la société Premier Inversiones (5,3) m€ ;
- à un prêt consenti par LNCSA à sa filiale Kwerk pour (2) m€.

Ces sociétés sont consolidées selon la méthode de mise en équivalence.

(2) Les variations de périmètre au 31 décembre 2019 correspondent principalement à la prise de contrôle de Premier España dans sa filiale Premier Partners, désormais détenue à 100% pour (1,7)m€.

(3) Au cours de l'exercice 2019, la société Premier Investissement a réalisé des placements pour un montant total de 23 m€ dont 10 m€ dans le fonds professionnel spécialisé prenant la forme d'une société de libre partenariat à capital variable dénommé Bassac SLP dont l'objet est d'investir dans des sociétés cotées sur des marchés européens.

Au cours de l'exercice 2018, la société Premier Investissement a investi pour un montant de 80 m€ dans le fonds Bassac SLP.

(4) Au cours de l'exercice 2019, la société Premier Investissement a cédé pour un montant de 15 m€ une partie du fonds Bassac SLP.

(5) Les transactions avec les minoritaires correspondent à la trésorerie versée pour le rachat des minoritaires:
En 2019,

- de 14% de l'entité Blanc Mesnil Marcel Paul par LNCI pour (0,6)m€ ;
- paiement des créances sur cessions de titres Bassac pour 1,3m€

En 2018 :

- de 0,10% de LNCI par Bassac pour (0,3) m€ ;
- augmentation de capital de Premier Investissement, souscrite par les minoritaires pour 4,1 m€ ;
- acquisition de titres LNCSA par Premier Investissement pour (1,1) m€.

(6) Jusqu'au 31 juillet 2019, date de la mise en place d'un nouveau mode de financement, chaque programme de promotion immobilière était financé par un crédit d'opération spécifique, lequel constituait une autorisation de découvert, dont l'encours évoluait quotidiennement en fonction des encaissements/décaissements dudit programme. Compte tenu de ce qui précède et du grand nombre de programmes en cours, il n'est pas possible de présenter séparément les flux de trésorerie relatifs aux encaissements et décaissements liés aux dettes financières.

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

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	31.12.2018
Incidence de la var. des stocks et en cours nets	29 304	(63 991)
Incidence de la var. des clients & autres débiteurs nets	35 000	51 954
Incidence de la var. des fournisseurs & autres créditeurs	(19 047)	(62 035)
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	45 257	(74 072)

ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

INFORMATIONS GENERALES

Le Groupe Magellan est essentiellement composé du Groupe Bassac. Le siège social de la Société est situé au 50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex.

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

En 2018, suite aux différentes opérations de restructuration juridique au sein du capital de la société Premier Investissement, la société Magellan, qui détenait en pleine propriété 32.75 % du capital de la société PI, a pris le contrôle du Groupe Premier Investissement et est devenue société consolidante du Groupe Premier Investissement/Bassac. Au 31 décembre 2019, la société Magellan détient 34,03% du capital de la société PI.

1 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

1.1 REFERENTIEL COMPTABLE

Les comptes consolidés annuels du groupe Magellan sont établis conformément aux normes IFRS (*International Financial Reporting Standards*) publiées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2019.

Les comptes consolidés annuels ont été arrêtés par le Président du 4 mai 2020 et sont exprimés en milliers d'euros sauf indication contraire.

Les comptes consolidés sont établis en conformité avec les normes comptables internationales édictées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) et adoptées par l'Union Européenne à la date de clôture. Ces normes comprennent les IFRS (*International Financial Reporting Standards*) et IAS (*International Accounting Standards*) ainsi que les IFRIC (*International Financial Reporting Interpretations Committee*) les interprétations d'application obligatoire à la date de clôture.

Le référentiel est publié sur le site officiel de l'Union Européenne :

https://ec.europa.eu/info/law/international-accounting-standards-regulation-ec-no-1606-2002/amending-and-supplementary-acts/acts-adopted-basis-regulatory-procedure-scrutiny-rps_en

1.1.1 Nouvelles normes, interprétations et amendements appliqués par le Groupe à compter du 1^{er} janvier 2019

- Amendements IAS 19 – Modifications, réductions ou liquidation de régime
- Amendements IAS 28 - Intérêts à long terme dans une entreprise associée ou une coentreprise
- Modifications d'IFRS 9 – Clause de remboursement anticipé prévoyant une compensation négative
- IFRS 16 – Contrats de location
- Améliorations des IFRS cycle 2015 – 2017 (normes concernées :
 - o IAS 12 - Conséquences fiscales des paiements au titre des instruments financiers classés comme instruments de capitaux propres ;
 - o IAS 23 - Coûts d'emprunt incorporables au coût de l'actif ;
 - o IFRS 3 et IFRS 11 - Intérêts précédemment détenus dans une joint opération)
- Interprétation IFRIC 23 - Incertitude relative aux traitements fiscaux

Les principaux impacts sont détaillés dans la note relative aux changements comptables.

1.1.2 Normes, interprétations et amendements adoptés par l'Union Européenne et d'application optionnelle en 2019

- Néant

1.1.3 Normes, interprétations et amendements non adoptés par l'Union Européenne

- IFRS 14 – Comptes de report réglementaires
- IFRS 17 – Contrats d'assurance
- Amendements aux références du cadre conceptuel dans les normes IFRS
- Amendements IFRS 3 – Définition d'une activité

1.1.4 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 résultat à l'avancement des programmes immobiliers basée sur l'estimation des marges à terminaison; 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 ;
- La dépréciation des comptes de stocks liés à l'activité de promotion immobilière, incluse dans le coût des ventes (cf. note 5.7) ; celle-ci intervient en particulier dans le cas où des pertes à terminaison sont identifiées ;
- Les tests de dépréciation des écarts d'acquisition (cf. note 5.1) ; pour effectuer ces tests de dépréciation, la société estime les marges futures des opérations immobilières rattachées à l'UGT considérée sur la base de balances financières dont l'élaboration, la mise à jour et le contrôle sont évoqués plus haut ;
- L'activation des déficits fiscaux reportables (cf note 4.4.4) ; la probabilité de réalisation future, correspondant aux perspectives bénéficiaires des filiales concernées, est déterminée en s'appuyant sur le Business Plan triennal du Groupe, lequel est remis à jour tous les semestres. La période d'imputation examinée est illimitée en France et de 3 ans dans les filiales étrangères ;
- L'évaluation des provisions et des avantages au personnel (cf note 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 ;
- L'évaluation des provisions pour litiges; pour le provisionnement des litiges, en particulier des litiges portant sur des programmes immobiliers, la société se base sur l'estimation du risque net, tel qu'analysé par son service juridique et ses conseils externes, en estimant le dénouement probable des procédures en cours, et en estimant la ventilation des responsabilités entre les différentes parties prenantes: maitre d'ouvrage, maitre d'œuvre, constructeurs, assurances ;
- L'appréciation de la juste valeur des immeubles de placement (cf note 1.3.8) est effectuée par un expert indépendant à chaque clôture annuelle ;
- La juste valeur des instruments financiers qui ne sont pas négociés sur un marché actif (tels que les dérivés négociés de gré à gré) a été communiquée par l'établissement émetteur.
La mesure des instruments dérivés est réalisée à partir de données dérivées de prix observables directement sur des marchés actifs et liquides (second niveau de la hiérarchie des justes valeurs).

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le groupe Magellan révisé ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour. 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.

1.1.5 Modalités de consolidation

Les méthodes de consolidation utilisées par le groupe Magellan sont l'intégration globale et la mise en équivalence:

- Lorsque Magellan exerce un contrôle exclusif, les sociétés sont consolidées par intégration globale ;
- Lorsque Magellan exerce un contrôle conjoint ou une influence notable (présumée au-delà de 20% de droit de vote) les sociétés sont mises en équivalence.

Les normes sur la consolidation sont :

- IFRS 10 – États financiers consolidés
- IFRS 11 – Partenariats
- IFRS 12 – Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités
- IAS 27 – États financiers individuels
- IAS 28 – Participations dans des entreprises associées et des co-entreprises.

La norme IFRS 10 définit le contrôle ainsi : « un investisseur contrôle une entité lorsqu'il est exposé ou qu'il a le droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci ». Le Groupe détient le pouvoir sur une entité lorsqu'elle a les droits effectifs qui lui confèrent la capacité actuelle de diriger les activités pertinentes, à savoir les activités qui ont une incidence importante sur les rendements de l'entité.

L'appréciation du contrôle selon IFRS 10 a conduit le Groupe à développer un cadre d'analyse de la gouvernance des entités avec qui le Groupe est en lien, en particulier lorsqu'il existe des situations de partenariat régies par un environnement contractuel large tel les statuts, les pactes d'actionnaires, etc. Il est également tenu compte des faits et circonstances.

1.2 COMPARABILITE DES COMPTES

Néant

1.3 PRINCIPES COMPTABLES

1.3.1 Prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat des programmes

- Principes généraux

Le chiffre d'affaires consolidé représente le montant de l'activité de promotion de logements, commerces et immeubles de bureaux après élimination des opérations intra-groupe. Le chiffre d'affaires et le résultat sont appréhendés selon la norme « IFRS 15 - Produit des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients ».

La norme IFRS 15 reconnaît un transfert progressif des risques et avantages liés à la possession du bien et qui se traduirait par la reconnaissance du revenu à l'avancement pour l'entreprise de construction.

En France, du fait de la législation particulière concernant la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) le transfert des risques et avantages aux acquéreurs se fait progressivement, et permet donc de reconnaître le revenu au fur et à mesure de son avancement. Dans le cadre de VEFA de logements collectifs, qui représentent la plus grosse partie de l'activité de Magellan, la quote-part de terrain attachée à un appartement ne peut pas être identifiée en tant que telle. En conséquence, le revenu des contrats de VEFA est reconnu sans séparer la vente du terrain de la vente des constructions.

Pour les filiales étrangères du groupe Magellan, le transfert de propriété est effectif au moment de la réception des travaux (suite à un état des lieux formalisé par le client). Cela conduit donc à comptabiliser l'intégralité du chiffre d'affaires à l'achèvement du contrat en Espagne et en Allemagne pour Concept Bau.

- Chiffre d'affaires et marge à l'avancement

Le chiffre d'affaires et la marge du groupe Magellan, comptabilisés au cours d'un exercice, correspondent au montant total des transactions actées portant sur tous les lots vendus à la date de clôture de l'exercice, et pondéré par le pourcentage d'avancement technique.

En application du Règlement n°2012-5 de l'Autorité des Normes Comptables, les honoraires commerciaux sont inclus au prix de revient des immeubles à compter du 1^{er} janvier 2013 dans les comptes annuels des différentes SCI détenues par le Groupe. Dans ses comptes consolidés, le Groupe a revu les modalités de calcul du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement des programmes, en incluant également ces frais commerciaux au prix de revient des immeubles.

Le groupe Magellan reconnaît son chiffre d'affaires ainsi que les résultats des programmes immobiliers selon la méthode de l'avancement, cet avancement étant constitué tant d'un critère d'avancement technique de l'opération que d'un avancement commercial caractérisé par la signature avec les clients des actes transférant les risques et avantages.

L'avancement technique correspond au prix de revient stocké et engagé (en ce compris le terrain depuis l'introduction d'IFRS 15 en 2018), par rapport au prix de revient total budgété (en ce compris le terrain depuis l'introduction d'IFRS 15 en 2018).

L'avancement commercial correspond au chiffre d'affaires résultant des actes transférant les risques et avantages rapporté au chiffre d'affaires total budgété.

La marge à terminaison est déterminée par différence entre :

- Les produits prévisionnels de l'opération, évalués en fonction des données prévisionnelles des contrats de chaque opération,
- Les coûts prévisionnels permettant la réalisation des programmes immobiliers. Ces coûts prévisionnels sont constitués exclusivement des coûts de revient directement affectables à chaque opération.

Le résultat à l'avancement est déterminé à partir de la marge à terminaison prévisionnelle du programme immobilier pondérée par l'avancement technique ainsi que par l'avancement commercial.

- Coûts de structure

Les coûts de structure comprenant les coûts de publicité, ainsi que les honoraires de gestion, sont comptabilisés en charges lorsqu'ils sont encourus.

- Frais financiers

Suite à l'introduction de l'IAS 23 révisée en 2009, les coûts d'emprunts des opérations pour lesquelles le terrain a été acquis et financé depuis le 1^{er} janvier 2009 sont inclus dans le coût de revient et passés en charge selon la méthode de l'avancement ci-dessus.

En 2019, le comité d'interprétation des normes IFRS a précisé son interprétation de la norme IAS 23, proscrivant expressément l'incorporation des coûts d'emprunt au coût de production d'un ensemble immobilier vendu par lots à des clients finaux au travers de contrats de vente prévoyant un transfert progressif du contrôle, tels que les ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) pratiquées en France.

Ainsi, à partir du 1^{er} janvier 2019, le Groupe ne capitalise plus les frais d'emprunt sur les opérations prévoyant le transfert progressif des risques et avantages liés à la possession. Cette disposition concerne essentiellement la France et ne s'applique pas pour les activités de promotion réalisées en Allemagne et en Espagne car, dans ces deux derniers pays, le transfert de propriété n'intervient qu'à la livraison du logement.

Dans ce cadre, les frais financiers relatifs à des programmes de promotion immobilière en France, qui étaient stockés au 31 décembre 2018, ont tous été passés en charges sur l'exercice 2019, au poste « Coûts des ventes », pour un montant de 3,0 millions d'euros.

- Perte à terminaison

Dans le cas où une perte est identifiée sur un contrat déficitaire, elle est provisionnée dès l'exercice d'identification pour la partie du contrat restant à exécuter à la clôture. La provision est calculée à partir de la marge nette négative du programme, retraitée des frais financiers futurs et est ajustée à chaque clôture ultérieure en fonction du dégagement du résultat comptable de l'opération et des éventuelles évolutions de la marge projetée, telle qu'indiquée par le budget de programmes remis à jour. La perte à terminaison est comptabilisée en dépréciations de stocks dans le bilan et est présentée dans le compte de résultat dans le poste « Coûts des ventes ».

1.3.2 Résultat par action

Le résultat par action non dilué correspond au résultat net « part du Groupe » de l'exercice attribuable aux actions ordinaires rapporté au nombre moyen pondéré des actions en circulation au cours de l'exercice.

Il n'y a aucun instrument de capitaux propres émis par l'entreprise et susceptibles d'accroître le nombre d'actions en circulation.

1.3.3 Information sectorielle

Conformément à la norme IFRS 8 – secteurs opérationnels, l'information sectorielle présentée est établie sur la base des données de gestion internes utilisées pour l'analyse de la performance des activités et l'allocation des ressources par le décideur opérationnel, le Président.

Le groupe Magellan opère principalement dans le secteur d'activité de la promotion immobilière notamment d'immeubles résidentiels collectifs, de maisons individuelles et dans une moindre mesure de bureaux ainsi que la production de garages préfabriqués.

Les secteurs présentés par le Groupe reflètent l'organisation choisie par le décideur, selon une analyse axée principalement sur la localisation géographique. Les secteurs retenus sont détaillés dans la note 3 de

l'information sectorielle.

Les informations relatives aux secteurs opérationnels présentés suivent les mêmes règles comptables que celles utilisées pour les états financiers consolidés.

1.3.4 Écarts d'acquisition

Lors d'acquisitions de sociétés de promotion immobilière, les écarts d'évaluation calculés suite à la prise en compte des actifs et passifs à leur juste valeur sont affectés principalement aux stocks des programmes immobiliers en cours en tenant compte de leur avancement commercial et technique. Cette réévaluation de stock est ensuite incorporée au coût des ventes, au fur et à mesure de la réalisation des programmes immobiliers. L'écart résiduel correspondant aux perspectives de résultat des programmes immobiliers non identifiés à la date d'acquisition, est comptabilisé au poste « Ecart d'acquisition ».

Les écarts d'acquisition ne sont pas amortis mais font l'objet de tests de perte de valeur en fin d'exercice, ou plus fréquemment s'il existe des indices de pertes de valeur identifiés (confère § 1.3.9).

1.3.5 Immobilisations incorporelles

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique qui doit être à la fois identifiable, et contrôlé par l'entreprise du fait d'événements passés et porteurs d'avantages économiques futurs. Un actif incorporel est identifiable s'il est séparable de l'entité acquise ou s'il résulte de droits légaux ou contractuels.

Les immobilisations incorporelles sont évaluées au coût d'acquisition. Ayant une durée d'utilité déterminable, elles sont amorties linéairement sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

Les immobilisations incorporelles du Groupe sont constituées essentiellement de logiciels informatiques amortis généralement sur 1 an.

1.3.6 Droits d'utilisation des actifs loués

Les droits d'utilisation des actifs loués correspondent au montant de la valeur initiale des obligations locatives au sens IFRS 16 (cf paragraphe 1.4.1) diminuée du montant des amortissements et dépréciations réalisés. Dans le cadre de l'application de la norme IFRS 16 le groupe ne retraite pas les contrats de location portant sur des actifs de faible valeur et d'une durée inférieure à un an. La durée du bail retenue est la durée minimum de l'engagement ferme restant augmentée des options de renouvellement que le groupe exercera de façon raisonnablement certaine. Les loyers pris en comptes sont fixes ou liés à un indice immobilier. Les droits d'utilisation des actifs portent principalement sur des biens immobiliers occupés par le groupe.

L'IFRS IC a clarifié la lecture de la norme IFRS 16 et rappelle que l'estimation de la durée exécutoire du contrat de location doit prendre en compte l'économie du contrat au sens large, et non pas la seule approche juridique. Au 31 décembre 2019, les analyses qui permettront d'estimer les impacts liés à l'application de cette décision sont en cours.

1.3.7 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles du groupe Magellan correspondent essentiellement aux constructions, matériels et machines destinées à l'activité de fabrication de garages en béton de la filiale industrielle ZAPF. Les éléments constitutifs ont été évalués et ventilés par composant. La durée d'utilité de ces composants s'étale entre 5 ans et 20 ans.

Les autres immobilisations du groupe Magellan représentent des agencements et installations, évalués au coût de revient de l'acquisition ou à leur coût de production, diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur.

Les amortissements sont calculés selon la méthode linéaire en fonction de la durée d'utilisation économique.

Les durées d'amortissement généralement retenues sont les suivantes :

- Construction : 25 ans
- Installations et agencements : 10 ans

- Matériel de transport : 3 ans
- Matériel de bureau : 5 ans

1.3.8 Immeubles de placement

Un immeuble de placement est un bien immobilier (terrain ou bâtiment – ou partie d’un bâtiment – ou les deux) détenu par le propriétaire (ou par le preneur dans le cadre d’un contrat de location financement) pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux.

En application de la méthode proposée par l’IAS 40, le groupe a opté pour la méthode de la juste valeur en tant que méthode permanente et valorise les immeubles de placement à leur juste valeur. Ces derniers ne sont pas amortis.

Les immeubles en cours de développement et de construction évalués au coût sont les immeubles qui ne remplissent pas les critères définis par le Groupe permettant d’estimer si la juste valeur de l’immeuble peut être déterminée de façon fiable.

La valeur de marché retenue pour l’ensemble des immeubles de placement du groupe est la valeur hors droit déterminée par un expert indépendant.

Le groupe a confié à Crédit Foncier Immobilier le soin d’évaluer son patrimoine, lequel a appliqué une démarche conforme à ses référentiels professionnels en utilisant une approche combinant deux méthodes :

- la méthode de capitalisation des revenus nets qui consiste à capitaliser les loyers nets des immeubles en utilisant les états locatifs fournis par le groupe et en prenant en compte les charges non récupérables (frais de gestion, charges forfaitaires ou plafonnées, frais de gérance, dépenses de travaux courants, etc.).
- la méthode des comparables qui consiste à valoriser un actif sur la base de prix au m² tels qu’observables sur des transactions récentes intervenues dans le même secteur géographique et sur des actifs de même nature ;

La norme IFRS 13 – « Evaluation à la juste valeur » donne une définition unique de la juste valeur et présente les règles applicables à sa détermination.

L’évaluation de la juste valeur d’un actif non financier tient compte de la capacité d’un intervenant de marché à générer des avantages économiques en faisant une utilisation optimale de l’actif ou en le vendant à un autre intervenant du marché qui en ferait une utilisation optimale. L’évaluation des immeubles de placement telle que décrite ci-dessus tient compte de cette définition de la juste valeur.

Selon la norme IFRS 13 les paramètres retenus dans l’estimation sont classifiés selon une hiérarchie à trois niveaux :

- Niveau 1 : il s’agit de prix cotés (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques, auxquels l’entité peut avoir accès à la date d’évaluation.
- Niveau 2 : il s’agit de données, autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1, qui sont observables pour l’actif ou le passif, soit directement, soit indirectement.
- Niveau 3 : ce niveau concerne les paramètres qui sont fondés sur des données non observables. L’entité établit ces paramètres à partir des meilleures informations qui lui sont disponibles (y compris, le cas échéant, ses propres données) en prenant en compte toutes les informations à sa disposition concernant les hypothèses retenues par les acteurs du marché.

Le niveau hiérarchique de la juste valeur est ainsi déterminé par référence aux niveaux des données d’entrée dans la technique de valorisation. En cas d’utilisation d’une technique d’évaluation basée sur des données de différents niveaux, le niveau de la juste valeur est alors contraint par le niveau le plus bas.

L’évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant des paramètres non observables ou observables mais ayant fait l’objet de certains ajustements. De ce fait, le patrimoine du Groupe est réputé relever, dans son ensemble, du niveau 3 au regard de la hiérarchie des justes valeurs édictées par la norme IFRS 13, malgré la prise en compte de certaines données observables de niveau 2.

1.3.9 Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs

La norme IAS 36 impose de tester les écarts d'acquisition et les actifs incorporels à durée de vie indéterminée au moins une fois par an et, pour les autres actifs courants et non courants, de vérifier s'il existe un indice montrant qu'ils aient pu perdre de leur valeur.

Un indice de perte de valeur peut être :

- une diminution importante de la valeur de marché de l'actif,
- un changement dans l'environnement technologique, économique ou juridique.

Une dépréciation de l'actif est comptabilisée lorsque le montant recouvrable (juste valeur ou valeur d'utilité) est inférieur à la valeur comptable. Les actifs sont testés individuellement ou regroupés avec d'autres actifs lorsqu'ils ne génèrent pas de flux de trésorerie indépendamment d'autres actifs.

Les pertes de valeur relatives aux immobilisations incorporelles et corporelles peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable. Les pertes de valeur relatives aux écarts d'acquisition ne sont pas réversibles.

1.3.10 Stocks et en-cours de production

- Réserves foncières

Les réserves foncières correspondent à des terrains présentant des risques (terrains sans autorisations définitives ou non développés) et à des programmes non financés, gelés ou abandonnés. Ces stocks sont évalués à leur coût global d'acquisition. Ils sont dépréciés à hauteur du risque encouru par le Groupe sur la base de leur valeur recouvrable estimée, la plupart du temps, sur la base d'un rapport d'expertise indépendant.

- Promotion immobilière en cours de construction

Les stocks sont évalués au coût de production de chaque programme selon la méthode de l'avancement technique des travaux décrite dans la note 1.3.1. « Prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat des programmes » de la présente annexe.

Le prix de revient comprend l'ensemble des coûts engagés pour la réalisation des programmes, ainsi que les honoraires commerciaux (depuis 2012), mais à l'exclusion de frais variables non directement rattachables à la construction des immeubles (publicité, gestion ou frais divers, par exemple) et des frais financiers (depuis le 1^{er} janvier 2019), qui sont comptabilisés en charges de période.

Les études préalables au lancement des opérations de promotion sont incluses dans les stocks si la probabilité de réalisation de l'opération est élevée. Dans le cas contraire, en cas de risque de désistement, ces frais sont constatés en charges de l'exercice par le biais d'une dépréciation.

- Pertes de valeur

Lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et des en cours de production est inférieure à leur prix de revient, des dépréciations sont comptabilisées. Ces dépréciations peuvent résulter soit d'une perte de valeur indiquée dans les rapports d'experts indépendants pour les réserves foncières, soit de l'identification de pertes à terminaison pour les en cours de construction (cf note 1.3.1).

1.3.11 Créances clients

- Créances clients

Les créances clients sont pour l'essentiel composées de créances à court terme. Elles sont valorisées à leur valeur nominale et font l'objet d'une dépréciation dès que des difficultés de recouvrement apparaissent.

- Créances clients relatives aux contrats en cours de construction et VEFA

Les créances clients relatives aux programmes immobiliers en cours correspondent au chiffre d'affaires dégagé à l'avancement diminué des factures intermédiaires émises (appels de fonds effectués conformément à la réglementation en vigueur ou aux dispositions contractuelles). Si ce montant est positif, il constitue un actif (« montant dû par les clients ») et est enregistré au bilan sous la rubrique « clients et comptes rattachés ». S'il est négatif, il constitue un passif (« montant dû aux clients ») et est enregistré au bilan sous la rubrique « Autres passifs courants ». Cette présentation a été appliquée à toutes les sociétés du groupe Magellan réalisant des opérations de VEFA en France.

1.3.12 Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie comprend les liquidités en compte courant bancaire et les dépôts à vue. Les équivalents de trésorerie sont constitués de parts de SICAV de trésorerie et/ou de dépôts à terme dont la durée est inférieure à 3 mois aisément convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de variation de valeur, détenus dans le but de faire face aux engagements de trésorerie à court terme.

Les découverts sont exclus de la notion de « trésorerie et équivalents de trésorerie » et sont comptabilisés en tant que dettes financières courantes.

1.3.13 Distinction entre les actifs - passifs courants et les actifs - passifs non courants

Est courant :

- ce qui est inclus dans le cycle d'exploitation normal ou
- ce qui est détenu uniquement à des fins de transaction ou
- ce qui sera réalisé (régulé) dans les 12 mois suivant la clôture de l'entreprise ou
- la trésorerie et les équivalents de trésorerie
- les dettes pour lesquelles l'entreprise ne bénéficie pas de droit inconditionnel à en différer le règlement au-delà de 12 mois après la clôture.

1.3.14 Actifs destinés à être cédés et abandon d'activités

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le groupe Magellan a décidé de céder un actif ou un groupe d'actif, il le classe en tant qu'actif détenu en vue de la vente si, en particulier, les critères suivants sont respectés :

- l'actif ou le groupe d'actif est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs ;
- et sa vente est hautement probable dans un délai de 1 an.

Une activité arrêtée, cédée ou en cours de cession est définie comme une composante d'une entité ayant des flux de trésorerie identifiables du reste de l'entité et qui représente une ligne d'activité ou une région principale et distincte. Sur l'ensemble des périodes publiées, le résultat de ces activités est présenté sur une ligne distincte du compte de résultat, « Activités abandonnées », et fait l'objet d'un retraitement dans le tableau des flux de trésorerie.

1.3.15 Paiements fondés sur des actions

Un plan d'association à la création de valeur à long terme, devant être dénoué en instruments de capitaux propres (*equity settled*), a été mis en place. Le coût total des avantages dépend de la juste valeur des instruments financiers attribués et de l'atteinte de conditions de performance propres au Groupe, dont la réalisation est nécessaire à l'obtention du bénéfice de ce plan. La juste valeur des services rendus en échange de ces instruments est comptabilisée en charges sur la durée d'acquisition des droits en contrepartie des réserves.

1.3.16 Provisions

Une provision est comptabilisée dès lors qu'il existe une obligation du groupe Magellan, résultant d'événements passés, dont l'extinction devrait se traduire pour le groupe Magellan par une sortie de ressources probable sans contrepartie au moins équivalente et dont le montant peut être estimé de façon fiable. Lorsque la date de réalisation de cette obligation est au-delà d'un an, le montant de la provision fait l'objet d'un calcul d'actualisation, dont les effets sont enregistrés en résultat de l'exercice.

A défaut d'avoir une vision sur l'échéance des différentes provisions comptabilisées par le groupe Magellan, celles-ci sont classées en provisions courantes. Il demeure cependant une exception, à savoir la provision pour indemnité de départ à la retraite, qui elle est classée en provision non courante.

Les risques identifiés de toute nature, notamment opérationnels et financiers, font l'objet d'un suivi régulier permettant d'arrêter le montant des provisions estimées nécessaires.

1.3.17 Avantages au personnel

Le groupe Magellan participe selon les lois et usages de chaque pays à la constitution des retraites de son personnel. Les salariés du groupe Magellan bénéficient dans certains pays de compléments de retraite qui sont versés sous forme de rente ou de capital au moment du départ à la retraite. Les pays concernés sont la France et l'Allemagne.

Les avantages offerts aux salariés du groupe Magellan relèvent, soit, de régimes à cotisations définies, soit, de régimes à prestations définies.

Les régimes à cotisations définies se caractérisent par des versements à des organismes qui libèrent l'entreprise de tout engagement futur vis-à-vis des salariés. De ce fait, seules les cotisations payées ou dues au titre de l'année figurent dans les comptes du groupe Magellan.

Les régimes à prestations définies se caractérisent par un montant de prestations à verser au salarié au moment de son départ à la retraite qui dépend en général d'un ou plusieurs facteurs tels que l'âge, le nombre d'années de service et le salaire. Ces engagements reconnus au titre des régimes à prestations définies font l'objet d'une évaluation actuarielle selon la méthode des unités de crédits projetées. Les écarts actuariels sont depuis l'exercice 2013 reconnus en réserve en « Autres éléments du résultat global » (OCI). Les hypothèses d'évaluation sont détaillées en note 6.3.

1.3.18 Dettes financières et couverture de taux

- Emprunts

Les dettes financières sont évaluées selon la méthode du coût amorti en utilisant le taux d'intérêt effectif de l'emprunt.

Les dettes financières sont ventilées entre :

- Emprunts et dettes financières long terme (pour la partie des dettes supérieures à 1 an), qui sont classés en passifs non courants,
- Emprunts et dettes financières court terme, qui sont classés en passifs courants.

- Instruments de couverture

Le Groupe utilise des instruments financiers afin de se couvrir du risque d'augmentation des taux d'intérêts sur son endettement (il s'agit essentiellement de Swaps dont l'utilisation garantit un taux d'intérêt fixe) et n'a pas opté pour la comptabilité de couverture au sens IFRS.

Les instruments financiers sont normalement évalués à leur juste valeur et les variations de juste valeur d'une période sur l'autre sont enregistrées en résultat.

1.3.19 Impôts différés

Les impôts différés sont constatés sur l'ensemble des différences temporaires entre les valeurs fiscales et comptables des actifs et passifs au bilan consolidé. Les effets des modifications des taux d'imposition sont inscrits dans le résultat de l'exercice au cours duquel le changement de taux est voté.

Comme indiqué au paragraphe 1.1.4, les impôts différés actifs résultant des déficits fiscaux antérieurs reportables ne sont comptabilisés que s'il est probable que l'entreprise pourra les récupérer dans un délai raisonnable grâce à l'existence d'un bénéfice imposable attendu au cours des trois exercices suivants. Pour l'ensemble des filiales, cette probabilité est appréciée à la clôture de l'exercice, en fonction des prévisions de résultat des entités fiscales concernées.

Les impôts différés actifs et passifs sont compensés uniquement dans la mesure où le groupe Magellan dispose d'un droit juridiquement exécutoire de compenser les actifs et les passifs d'impôt exigible, d'une part, et où les actifs et les passifs d'impôts différés concernent des impôts relevant d'une même juridiction fiscale.

1.3.20 Conversion des monnaies étrangères

Les états financiers consolidés sont présentés en euro, qui est la monnaie fonctionnelle de la société Magellan et de présentation du groupe Magellan. Chaque entité du Groupe détermine sa propre monnaie fonctionnelle et les éléments inclus dans les états financiers de chacune des entités sont mesurés en utilisant cette monnaie fonctionnelle.

A la date de la clôture, les actifs et passifs monétaires libellés en monnaie étrangère sont convertis dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de clôture. Les éléments non monétaires en monnaie étrangère qui sont évalués au coût historique sont convertis aux cours de change aux dates des transactions initiales. La conversion du compte de résultat est effectuée au taux moyen de l'exercice.

1.4 CHANGEMENTS COMPTABLES

1.4.1 Contrats de location (IFRS 16)

La norme IFRS 16 supprime la distinction entre les contrats de location simple et les contrats de location financement pour les preneurs. Elle prévoit un principe de comptabilisation des contrats de location au bilan des preneurs, avec constatation :

- d'un actif représentatif du droit d'utilisation de l'actif loué ; et
- d'une dette au titre de l'obligation de paiements de loyers.

Des exemptions sont prévues pour les contrats de courte durée et les contrats portant sur des actifs de faible valeur.

La norme IFRS 16 est appliquée par le Groupe à compter du 1^{er} janvier 2019, selon la méthode rétrospective simplifiée.

Les taux d'actualisation utilisés pour évaluer la dette issue des locations se situent dans une fourchette allant de 1,70% à 2,86%.

Les contrats de location portent sur des locaux occupés et des équipements utilisés par le Groupe.

Au 31 décembre 2019, les impacts dans les états financiers sont les suivants :

Au bilan,

<i>En milliers d'euros</i>	01.01.2019	31.12.2019
Droits d'utilisation des actifs loués	14 294	11 163
Titres mis en équivalence		(527)
Total actif	14 294	10 636
Résultat net		(628)
Dettes financières courantes	3 198	3 339
Dettes financières non courantes	11 096	7 925
Total passif	14 294	10 636

Au compte de résultat,

<i>En milliers d'euros</i>	01.01.2019	31.12.2019
Autres charges et produits opérationnels courants	-	3 464
Charges liées aux amortissements	-	(3 366)
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	-	(527)
Coût de l'endettement financier brut	-	(199)
Résultat des activités avant impôts	-	(628)

Au tableau de variation de la trésorerie consolidée,

<i>En milliers d'euros</i>	01.01.2019	31.12.2019
Intérêts versés nets		(199)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		(199)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		-
Encaissements/Décaissements provenant de nouveaux emprunts		(3 265)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		(3 265)

1.4.2 Coûts d'emprunt incorporables au coût de l'actif (IAS 23)

En 2019, le comité d'interprétation des normes IFRS a précisé son interprétation de la norme IAS 23, proscrivant expressément l'incorporation des coûts d'emprunt au coût de production d'un ensemble immobilier vendu par lots à des clients finaux au travers de contrats de vente prévoyant un transfert progressif du contrôle, tels que les ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) pratiquées en France.

Ainsi, à partir du 1^{er} janvier 2019, le Groupe ne capitalise plus les frais d'emprunt sur les opérations prévoyant le transfert progressif des risques et avantages liés à la possession. Cette disposition concerne essentiellement la France et ne s'applique pas pour les activités de promotion réalisées en Allemagne et en Espagne car, dans ces deux derniers pays, le transfert de propriété n'intervient qu'à la livraison du logement.

Dans ce cadre, les frais financiers relatifs à des programmes de promotion immobilière en France, qui étaient stockés au 31 décembre 2018, ont tous été passés en charges sur l'exercice 2019, au poste « Coûts des ventes », pour un montant de 3,0 millions d'euros.

1.4.3 Incertitude relative aux traitements fiscaux (IFRIC 23)

L'interprétation IFRIC 23 (Incertitude relative aux traitements fiscaux) s'applique à compter du 1^{er} janvier 2019. Au 31 décembre 2019, l'application de cette interprétation n'a pas d'impact significatif sur les comptes, ainsi que sur la présentation des états financiers.

2.1 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS AU 31 DECEMBRE 2019

- **Refinancement** : le 31 juillet 2019, la société Bassac a signé un contrat de crédit corporate syndiqué d'un montant de 275 millions d'euros et d'une maturité de 5 ans. Ce crédit a pour objet principal le refinancement de l'ensemble des « crédits promoteurs » (prêts conclus sous forme d'une autorisation de découvert dédiée à un programme de promotion immobilière) utilisés jusqu'à présent par LNC. La mise en place de cette ligne corporate a pour but de simplifier et améliorer les modalités de financement externe de LNC et d'accompagner le développement de son activité. Elle a été souscrite auprès d'un pool d'établissements bancaires de 1er rang : BNP Paribas, Société Centrale pour le Financement de l'Immobilier (SOCFIM), Banque Palatine, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank (CACIB), Crédit Agricole de l'Ile de France (CADIF), Banque Européenne du Crédit Mutuel (BECM), Société Générale et Arkea.
- **Réorganisation juridique** : l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de **Les Nouveaux Constructeurs SA** (« la Société »), réunie le 21 novembre 2019, a approuvé le traité d'apport partiel d'actifs, par la Société à sa filiale **Les Nouveaux Constructeurs Investissement**, relatif à son activité de prestation de services de promotion immobilière, ainsi que diverses modifications statutaires, dont le changement de sa raison sociale.

L'ensemble de ces évolutions ont pris effet au 1er janvier 2020, date à laquelle la société a changé de dénomination pour prendre la nouvelle raison sociale « **Bassac** » et devenir une holding par l'effet de l'apport. Après la filialisation de l'activité de prestation de services de promotion immobilière apportée à **Les Nouveaux Constructeurs Investissements**, cette dernière société a également changé de dénomination pour adopter la raison sociale **Les Nouveaux Constructeurs**, et dorénavant réaliser seule, sous cette marque commerciale, son activité de promotion immobilière en France.

- **Activité 2019** :
 - En **France**, le chiffre d'affaires dégagé par l'immobilier résidentiel LNC en 2019 s'établit à 647,3 millions d'euros, en progression de 14% par rapport à 2018, principalement grâce à la hausse de la production technique.
 - Le chiffre d'affaires de l'**Immobilier d'entreprise** LNC s'inscrit à 23,4 millions d'euros, représentant l'avancement de différents chantiers à Champs sur Marne, Paris et Bordeaux.
 - En **Espagne**, le chiffre d'affaires de Premier España s'inscrit à 113,4 millions d'euros, contre 78,4 millions d'euros en 2018. Ce chiffre d'affaires correspond à la livraison de 480 logements en 2019, contre 326 l'année précédente.
 - En **Allemagne**, le chiffre d'affaires de Concept Bau s'établit à 93,7 millions d'euros, pour 135 logements haut de gamme livrés, contre 85,8 millions d'euros et 159 livraisons en 2018.
 - Le chiffre d'affaires de **Zapf** s'élève à 97,8 millions d'euros, en progression de 5% par rapport aux 93 millions d'euros de 2018. Au cours de l'année 2019, Zapf a livré près de 15 700 garages.
 - **Marignan**, autre promoteur immobilier dont Bassac détient indirectement 60% du capital, a vendu 3 221 logements en 2019, contre 4 019 logements en 2018. Cette société, acquise en novembre 2018 dans le cadre d'une coentreprise avec le fonds d'investissement Aermont, fait l'objet d'un contrôle conjoint ; à ce titre, elle est consolidée par mise en équivalence.

- **Augmentations de capital** : Le 14 mai 2019, le Président et associé majoritaire, M. Moïse Mitterrand a apporté, à la société, 818 actions ordinaires qu'il détient dans la société Premier Investissement et 1 000 parts sociales qu'il détient dans la société Benjamin.
Ces 2 apports ont été rémunérés par la création de 7 882 625 actions d'une valeur nominale de 1€.
Au 31 décembre 2019, le capital de la société est composé de 22 715 305 actions d'une valeur nominale de 1 €.

2.2 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

La liste des sociétés du périmètre de consolidation du groupe Magellan est fournie en note 8.

Les sociétés sont intégrées dans la consolidation selon la répartition suivante (cf. note 8 Détail du périmètre de consolidation) :

- sociétés intégrées globalement : 362 au 31 décembre 2019 contre 353 au 31 décembre 2018;
- sociétés mises en équivalence (programmes immobiliers, Kwerk et Bayard) : 155 au 31 décembre 2019 contre 139 au 31 décembre 2019.

Au cours de l'année 2019, les principales variations de périmètre ont été les suivantes :

- la société Bassac a augmenté de 58,76% à 58,88% sa participation dans la société Bayard Holding par le rachat de 56 250 actions ordinaires et 33 750 actions de préférence.
- la société Bassac a augmenté de 84,06% à 84,79% sa participation dans la société Kwerk par une augmentation de capital intégralement souscrite par le Groupe.
- la société Premier Investissement a fait l'acquisition de 88,74% des actions de la société Christian Bourgois Editeur. Cette société a pour activité l'édition de livres.

3 INFORMATIONS SECTORIELLES

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

Le Président suit l'activité de l'entreprise principalement par le biais des résultats commerciaux des différents programmes. Ces résultats commerciaux (réservations, signatures, livraisons) sont remontés au Directoire de manière hebdomadaire, accompagnés d'un comparatif Réalisé/Plan. Les principaux indicateurs financiers examinés sont le chiffre d'affaires, la marge brute et le résultat opérationnel courant. Les secteurs par activité et par pays sont les suivants :

- LNC Résidentiel - France : activité de promotion de logements individuels ou collectifs dont la construction est confiée à des tiers ;
- LNC Immobilier d'Entreprise (IE) - France : activité de promotion d'immeubles de bureaux ;
- Marignan - France : activité de promotion de logements et de bureaux ; filiale contrôlée conjointement
- Kwerk - France : développement et gestion de centres de « Coworking »; filiale contrôlée conjointement
- Concept Bau - Allemagne : activité de promotion de logements individuels ou collectifs dont la construction est confiée à des tiers ; cette activité est essentiellement exercée dans la région de Bavière ;
- ZAPF - Allemagne : activité de préfabrication industrielle installation de garages ;
- Premier - Espagne : activité de promotion de logements individuels ou collectifs dont la construction est confiée à des tiers ; cette activité est essentiellement exercée dans les régions de Madrid et Barcelone.

3.1 EXERCICE 2019

<i>En milliers d'euros</i>	Les Nouveaux Constructeurs Résidentiel France	Les Nouveaux Constructeurs IE (1) France	Bayard Holding- Marignan Résidentiel / IE France	Kwerk Coworking France	ZAPF Garages préfabriqués Allemagne	CONCEPT BAU Résidentiel Allemagne	PREMIER Résidentiel Espagne	Autres (2)	Total
Compte de résultat	31 décembre 2019								
Total du chiffre d'affaires	650 097	23 390	-	-	97 795	93 661	114 089	-	979 032
Total du chiffre d'affaires par secteur	651 811	23 390	-	-	97 795	93 661	114 089	-	980 746
Ventes interactivités éliminées (groupe)	(1 714)	-	-	-	-	-	-	-	(1 714)
Total du coût des ventes	(515 672)	(17 408)	-	-	(60 983)	(59 430)	(83 037)	0	(736 530)
Marge brute	134 425	5 982	-	-	36 812	34 231	31 052	0	242 502
% Marge brute / Chiffre d'affaires	20,68%	25,58%	-	-	37,64%	36,55%	27,22%	0,00%	24,77%
Résultat opérationnel courant	95 603	3 997	-	-	6 434	26 402	23 034	(90)	155 380
% résultat opérationnel courant / CA	14,71%	17,09%	-	-	6,58%	28,19%	20,19%	0,00%	15,87%
Autres charges et produits opérationnels non courants	(1 301)	-	-	-	-	-	-	-	(1 301)
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	1 490	(115)	(11 232)	(2 190)	-	(156)	(1 555)	-	(13 758)
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence	95 792	3 882	(11 232)	(2 190)	6 434	26 246	21 479	(90)	140 322
Bilan	31 décembre 2019								
Actifs sectoriels	839 745	21 276	34 985	(5 430)	56 737	165 550	238 667	2 929	1 354 461
<i>dont stocks et en-cours</i>	321 468	13 424	-	-	6 755	145 975	191 970	2 906	682 498
Passifs sectoriels	479 564	29 580	-	-	47 555	100 945	186 642	11 276	855 563
<i>dont dettes financières</i>	244 648	24	-	-	9 696	84 327	85 099	-	423 794
Flux de trésorerie	31 décembre 2019								
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(5 529)	1	-	-	(3 813)	(200)	(623)	-	(10 164)
Investissements corporels et incorporels	1 377	-	-	-	5 305	16	86	-	6 784
Cessions d'actifs corporels et incorporels	(6)	-	-	-	(1 813)	-	-	-	(1 819)

(1) Immobilier d'entreprise

(2) « Autres pays » désigne essentiellement la Pologne

3.2 EXERCICE 2018

<i>En milliers d'euros</i>	Les Nouveaux Constructeurs Résidentiel France	Les Nouveaux Constructeurs IE (1) France	Bayard Holding- Marignan Résidentiel / IE France	Kwerk Coworking France	ZAPF Garages préfabriqués Allemagne	CONCEPT BAU Résidentiel Allemagne	PREMIER Résidentiel Espagne	Autres (2)	Total
Compte de résultat	31 décembre 2018								
Total du chiffre d'affaires	568 527	17 572	-	-	93 020	85 765	78 941	-	843 825
Total du chiffre d'affaires par secteur	568 527	17 572	-	-	93 020	85 765	78 941	-	843 825
Ventes interactivités éliminées (groupe)	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Total du coût des ventes	(429 178)	(14 133)	-	-	(58 677)	(56 261)	(54 938)	0	(613 187)
Marge brute	139 349	3 439	-	-	34 343	29 504	24 003	0	230 638
% Marge brute / Chiffre d'affaires	24,33%	19,57%	-	-	36,92%	34,40%	30,09%	0,00%	27,33%
Résultat opérationnel courant	103 670	2 498	-	-	6 060	23 778	17 132	(92)	153 046
% résultat opérationnel courant / CA	18,43%	14,22%	-	-	6,51%	27,72%	22,91%	0,00%	18,14%
Autres charges et produits opérationnels non courants	2 426	-	-	-	-	-	-	-	2 426
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	(528)	82	(1 767)	(1 741)	-	708	(427)	-	(3 672)
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence	105 568	2 580	(1 767)	(1 741)	6 060	24 486	16 705	(92)	151 800
Bilan	31 décembre 2018								
Actifs sectoriels	883 240	18 703	(1 769)	(8 172)	49 630	176 836	197 385	2 901	1 318 753
dont stocks et en-cours	362 776	8 570	0	0	6 776	170 527	153 117	2 876	704 642
Passifs sectoriels	504 405	25 739	0	0	54 894	108 412	167 440	10 716	871 607
dont dettes financières	281 978	11	0	0	3 247	90 569	57 586	-	433 391
Flux de trésorerie	31 décembre 2018								
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(165)	-	-	-	(3 073)	(23)	(417)	-	(3 678)
Investissements corporels et incorporels	3 587	-	-	-	3 563	31	673	-	7 854
Cessions d'actifs corporels et incorporels	-	-	-	-	(2 406)	-	-	-	(2 406)

4 NOTE D'INFORMATION SUR LE COMPTE DE RESULTAT

4.1 RESULTAT OPERATIONNEL

4.1.1 Charges de personnel

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	31.12.2018
Rémunération du personnel	(50 364)	(45 666)
Avantages au personnel	(1 107)	(639)
Charges sociales	(15 990)	(14 923)
Total charges de personnel	(67 461)	(61 228)

4.1.2 Autres charges et produits opérationnels courants

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	31.12.2018
Locations et charges locatives (1)	(4 488)	(8 489)
Services extérieurs et honoraires externes (2)	(36 929)	(36 570)
Honoraires internes stockés (techniques et commerciaux)	35 896	33 817
Plus ou moins-values sur cessions d'immobilisation	873	2 126
Autres produits et autres charges	(4 115)	684
Total autres charges et produits opérationnels courants	(8 763)	(8 432)

(1) Les impacts liés à l'application de la norme IFRS 16 Contrats de location sont précisés au paragraphe 1.4.1

(2) Dont les montants des honoraires des commissaires aux comptes pour l'exercice 2019 :

<i>en milliers d'euros</i>	Mazars	BDO	AGM Audit	RFC	Autres	TOTAL
Audit						
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés						
- Emetteur			22	9		31
- Filiales intégrées globalement	470	262	25			757
Services autres que la certification des comptes						-
- Emetteur			1			1
- Filiales intégrées globalement	18	2			3	23
Total Honoraires des commissaires aux comptes	488	264	48	9	3	812

4.2 AUTRES CHARGES ET PRODUITS OPERATIONNELS NON COURANTS

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	31.12.2018
Charges opérationnelles non courantes	(2 420)	-
Juste valeur des immeubles de placement	1 119	2 426
Autres charges opérationnelles non courantes	(1 301)	2 426

Concernant la juste valeur sur les immeubles de placement, se référer à la note 5.3.

Le poste « charges opérationnelles non courantes » est principalement composé de l'ajustement de valeur sur l'acquisition de la société Christian Bourgeois Editions à hauteur de (1 486)k€.

4.3 COUT DE L'ENDETTEMENT ET AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERES

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	31.12.2018
Charges d'intérêts sur emprunts et sur lignes de crédit (1)	(16 059)	(10 344)
Coût de l'endettement brut	(16 059)	(10 344)
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	716	146
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	716	146
Coût de l'endettement net	(15 343)	(10 198)
Autres charges financières	(4 206)	(4 290)
Autres produits financiers (2)	7 084	1 172
Juste valeur des instruments financiers	(6 703)	(3 679)
Juste valeur des actifs financiers	(14 097)	(15 704)
Autres produits et charges financiers	(17 922)	(22 501)
Résultat financier	(33 265)	(32 699)

(1) Les impacts liés à l'application de la norme IFRS 16 Contrats de location sont précisés au paragraphe 1.4.1.

(2) Dont 5,7 m€ de produit financier sur prêt obligataire à Bayard Holding.

Le coût de l'endettement financier brut s'élève à (16,1) m€ au 31 décembre 2019, contre (10,3) m€ au 31 décembre 2018. Comme précisé au point 1.4.2 ci-dessus, suite à une évolution d'interprétation de la norme IAS 23R par l'IFRIC, les encours de production des ventes en état futur d'achèvement françaises ne représentent plus des actifs éligibles à la capitalisation des frais financiers en normes IFRS ; il en résulte que l'intégralité des frais financiers encourus sur les programmes français sont dorénavant passés en charges de période, ce qui explique la majeure partie de l'augmentation des coûts d'emprunt précitée.

Un montant de frais financiers a été activé pour 3,9 m€ au 31 décembre 2019 (à l'étranger uniquement compte tenu du point précédent), contre 7,5 m€ au 31 décembre 2018 (pour tout le groupe). Ainsi, le montant total d'intérêts (passés en charge et activés en stocks) passe de 17,8 m€ à 20,0 m€, en progression de 12%.

Sur cette base, les coûts d'emprunt, exprimés en base annuelle, s'élèvent à 4,7% en 2019, contre 4,1% en 2018 (après retraitement des apports promoteurs et prise en compte des intérêts activés selon IAS 23).

4.4 IMPOTS

Il existe deux groupes d'intégration fiscale en France :

- Bassac
- Premier Investissement

4.4.1 Analyse de la charge d'impôt au taux complet

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	31.12.2018
Impôts exigibles	(35 039)	(26 513)
Impôts différés	(3 354)	(19 204)
Impôts sur les bénéfices	(38 393)	(45 717)

4.4.2 Actifs et passifs d'impôts différés par nature

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	31.12.2018
Impôts différés liés à :		
- Différences temporaires (1)	(1 620)	(1 214)
- Provisions pour engagements liés au personnel	1 037	737
- Provisions d'actifs intragroupes déductibles (2)	(11 889)	(14 152)
- Provisions non déductibles	41	57
- Harmonisation des principes et méthodes comptables (3)	(37 055)	(30 792)
- Autres retraitements (4)	(1 749)	(1 055)
- Impôts différés actifs liés à des reports déficitaires	11 214	9 561
Total impôts différés	(40 021)	(36 858)
dont :		
Impôts différés actifs	6 794	5 640
Impôts différés passifs	(46 815)	(42 498)

(1) Les différences temporaires sont essentiellement constituées par la réévaluation des actifs non courants de Zapf, intervenue lors de l'acquisition de cette société.

(2) Cette catégorie concerne les provisions sur créances intragroupe déductibles, essentiellement constituées par Bassac concernant des entités étrangères.

(3) Ce poste comprend notamment des provisions d'impôt relatives au décalage entre le résultat fiscal à l'achèvement (article 38 du Code Général des Impôts) et le résultat comptable à l'avancement.

(4) Les autres retraitements générant des impôts différés correspondent principalement à la neutralisation de résultats internes, l'activation des honoraires commerciaux et des frais financiers relatifs aux acquisitions foncières dans les sociétés espagnoles et allemandes.

4.4.3 Preuve d'impôt

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	31.12.2018
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France	32,02%	34,43%
Résultat net de l'ensemble consolidé	68 664	73 384
Résultat net des activités abandonnées	-	-
Impôt sur les résultats	38 393	45 717
Charges et produits sur écart d'acquisition	-	-
Résultat avant impôt et charges et produits	107 057	119 101
Charge (produit) d'impôt théorique	34 283	41 006
Impact des différences de taux d'imposition des sociétés étrangères	(4 579)	(3 553)
Impact de la baisse de taux d'imposition des sociétés françaises	(4 204)	-
Incidence des différences permanentes	2 987	4 129
Incidence des reports déficitaires créés sur l'exercice non activés	7 557	6 119
Incidence des reports déficitaires antérieurs activés	(2 183)	(1 162)
Incidence des reports déficitaires non activés utilisés	18	-
Incidence des quotes-parts des minoritaires non fiscalisées des sociétés transparentes	(172)	(2 167)
Incidence des quotes-parts dans les résultats des entreprises associées	4 406	2 779
Contribution sur distribution de dividendes	-	(2 378)
CVAE	955	1 002
Autres impôts et crédits d'impôt	(675)	(59)
Charge d'impôt effective	38 393	45 717
Taux d'imposition effectif	35,86%	38,38%

4.4.4 Déficits reportables en base

Au 31 décembre 2019

<i>en milliers d'euros</i>	Montant	Part activée	Part non activée	Expiration
France	35 508	5 027	30 481	illimitée
1er España	5 128	5 128	-	illimitée
Concept Bau	430	430	-	illimitée
Pologne	996	-	996	5 ans
Zapf	38 489	26 539	11 950	illimitée
1er Deutschland	3 983	3 983	-	illimitée
Sous total Etranger	49 026	36 080	12 946	
Total	84 534	41 107	43 427	

Au 31 décembre 2018

<i>en milliers d'euros</i>	Montant	Part activée	Part non activée	Expiration
France	25 775	4 458	21 317	illimitée
1er España	8 388	8 388	-	illimitée
Concept Bau	430	430	-	illimitée
Pologne	307	-	307	5 ans
Zapf	43 404	18 743	24 661	illimitée
1er Deutschland	3 023	3 023	-	illimitée
Sous total Etranger	55 552	30 584	24 968	
Total	81 327	35 042	46 285	

4.5 RESULTAT PAR ACTION

4.5.1 Résultat net par action

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	31.12.2018
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	13 670	16 295
Nombre moyen d'actions sur la période	19 835 115	10 297 356
<i>Impact des actions en autocontrôle</i>	-	-
<i>Impact des actions propres</i>	-	-
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	19 835 115	10 297 356
Résultat net par action (en euros)	0,69	1,58

4.5.2 Résultat net par action – dilué

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	31.12.2018
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	13 670	16 295
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	19 835 115	10 297 356
Nombre moyen d'actions en circulation après effets de dilution	19 835 115	10 297 356
Résultat net par action dilué (en euros)	0,69	1,58

5.1 ECARTS D'ACQUISITION

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019			31.12.2018		
	Valeurs brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes	Valeurs brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes
Opérations CFH	9 745	(9 745)	-	9 745	(9 745)	-
Opérations Zapf / Classic Garagen / Estelit	1 367	(1 367)	-	1 367	(1 367)	-
Opération CBE	1 486	(1 486)	-	-	-	-
Total écarts d'acquisition	12 598	(12 598)	-	11 112	(11 112)	-

Les écarts d'acquisition ne sont pas amortis mais font l'objet de tests de perte de valeur en fin d'exercice, ou plus fréquemment s'il existe des indices de pertes de valeur identifiés.

5.2 DROIS D'UTILISATION

5.2.1 Au 31 décembre 2019

Valeurs brutes

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2018	Augmenta- tions	Diminu- tions	Variation de périmètre	Première application IFRS 16	31.12.2019
Constructions	-	77	-	158	14 294	14 529
Total valeurs brutes	-	77	-	158	14 294	14 529

Amortissements

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2018	Augmenta- tions	Diminu- tions	Variation de périmètre	Première application IFRS 16	31.12.2019
Constructions	-	(3 366)	-	-	-	(3 366)
Total amortissements	-	(3 366)	-	-	-	(3 366)

Valeurs nettes

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2018	Augmenta- tions	Diminu- tions	Variation de périmètre	Première application IFRS 16	31.12.2019
Constructions	-	(3 289)	-	158	14 294	11 163
Total valeurs nettes	-	(3 289)	-	158	14 294	11 163

5.2.2 Au 31 décembre 2018

Néant

5.3 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

5.3.1 Au 31 décembre 2019

Valeurs brutes

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2018	Augmenta- tions	Diminu- tions	Effets de change	Virement de poste à poste	Variation de périmètre	31.12.2019
Terrains	8 255	-	(334)	-	-	-	7 921
Constructions	29 671	1 427	(1 660)	-	2 052	-	31 490
Autres immobilisations corporelles	58 159	4 503	(1 288)	-	(2 731)	35	58 678
Total valeurs brutes	96 085	5 930	(3 282)	-	(679)	35	98 089

Amortissements

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2018	Augmenta- tions	Diminu- tions	Effets de change	Virement de poste à poste	Variation de périmètre	31.12.2019
Terrains	(3)	-	-	-	-	-	(3)
Constructions	(11 152)	(764)	988	-	-	-	(10 928)
Autres immobilisations corporelles	(41 049)	(3 923)	1 212	-	406	(34)	(43 388)
Total amortissements	(52 204)	(4 687)	2 200	-	406	(34)	(54 319)

Valeurs nettes

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2018	Augmenta- tions	Diminu- tions	Effets de change	Virement de poste à poste	Variation de périmètre	31.12.2019
Terrains	8 252	-	(334)	-	-	-	7 918
Constructions	18 519	663	(672)	-	2 052	-	20 562
Autres immobilisations corporelles	17 110	580	(76)	-	(2 325)	1	15 290
Total valeurs nettes	43 881	1 243	(1 082)	-	(273)	1	43 770

En 2019, les augmentations concernent principalement les investissements productifs réalisés par Zapf.

5.3.2 Au 31 décembre 2018

Valeurs brutes

<i>en milliers d'euros</i>	01.01.2018	Augmenta- tions	Diminu- tions	Effets de change	Virement de poste à poste	31.12.2018
Terrains	8 542	133	(420)	-	-	8 255
Constructions	28 486	1 265	(1)	-	(79)	29 671
Autres immobilisations corporelles	54 802	3 656	(267)	-	(32)	58 159
Total valeurs brutes	91 830	5 054	(688)	-	(111)	96 085

Amortissements

<i>en milliers d'euros</i>	01.01.2018	Augmenta- tions	Diminu- tions	Effets de change	Virement de poste à poste	31.12.2018
Terrains	-	(3)	-	-	-	(3)
Constructions	(9 740)	(1 411)	1	-	(2)	(11 152)
Autres immobilisations corporelles	(38 003)	(3 306)	260	-	-	(41 049)
Total amortissements	(47 743)	(4 720)	261	-	(2)	(52 204)

Valeurs nettes

<i>en milliers d'euros</i>	01.01.2018	Augmenta- tions	Diminu- tions	Effets de change	Virement de poste à poste	31.12.2018
Terrains	8 542	130	(420)	-	-	8 252
Constructions	18 746	(146)	-	-	(81)	18 519
Autres immobilisations corporelles	16 799	350	(7)	-	(32)	17 110
Total valeurs nettes	44 087	334	(427)	-	(113)	43 881

En 2018, les augmentations concernent principalement les investissements productifs réalisés par Zapf.

5.4 IMMEUBLES DE PLACEMENT

5.4.1 Au 31 décembre 2019

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2018	Augmenta- tions	Diminu- tions	Variation de Juste Valeur	Virement de poste à poste	31.12.2019
Immeubles de placement	19 883	423	-	1 119	1 293	22 718
Total Immeubles de placement	19 883	423	-	1 119	1 293	22 718

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

5.4.2 Au 31 décembre 2018

<i>en milliers d'euros</i>	01.01.2018	Augmenta- tions	Diminu- tions	Variation de Juste Valeur	Reclassement Stocks	31.12.2018
Immeubles de placement	11 117	4 046	-	2 426	2 294	19 883
Total Immeubles de placement	11 117	4 046	-	2 426	2 294	19 883

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

5.5 TITRES MIS EN EQUIVALENCE

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 Magellan ainsi que les entreprises associées.

Au 31 décembre 2019

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2018 retraité (*)	Distribution	Résultat	Capital souscrit	Provision	Autres variations	31.12.2019
Titres mis en équivalence des co-entreprises (1)	55 481	(152)	(15 873)	(1 489)	1 310	(1 137)	38 140
Titres mis en équivalence des entreprises associées	989	713	2 115	1	(488)	(16)	3 314
Total Titres mis en équivalence	56 470	561	(13 758)	(1 488)	822	(1 153)	41 454
(1) Dont Bayard Holding	45 242	-	(11 232)	-	5	244	34 260
(1) Dont Kwerk	2 074	-	(2 190)	-	482	-	366

(*) retraité de la présentation de Kwerk et des partenariats en Espagne et en Allemagne, désormais classé en "titres mis en équivalence des co-entreprises"

Au 31 décembre 2018

<i>en milliers d'euros</i>	01.01.2018	Distribution	Résultat	Capital souscrit	Provision	Autres variations	31.12.2018
Titres mis en équivalence des co-entreprises	828	(523)	(1 713)	47 010	170	0	45 771
Titres mis en équivalence des entreprises associées	7 162	(1 700)	(1 959)	5 273	1 919	4	10 699
Total Titres mis en équivalence	7 989	(2 223)	(3 672)	52 283	2 089	4	56 470

5.5.1 Principaux éléments du bilan et du compte de résultat des co-entreprises

Les informations financières (à 100 %) résumées des co-entreprises sont présentées ci-dessous. Les montants présentés sont les montants figurant dans les états financiers de la co-entreprise établis en application des normes IFRS, après prise en compte des retraitements de mise à la juste valeur et de retraitements d'homogénéisation avec les principes comptables du Groupe.

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	31.12.2018 retraité (*)
Actifs non courants	165 824	34 429
Actifs courants	500 466	560 241
Total Actifs	666 290	594 670
Capitaux propres	46 744	66 149
Intérêts minoritaires	(203)	57
Passifs non courants	359 964	302 244
Passifs courants	259 785	226 219
Total Passifs	666 290	594 670
Chiffre d'affaires	562 016	10 983
Coût des ventes	(503 079)	(447)
Marge brute	58 937	10 536
		-
Autres charges et produits	(74 191)	(14 964)
Résultat opérationnel courant	(15 254)	(4 428)
Résultat Net	(21 121)	(4 896)

(*) retraité de la présentation de Kwerk et des partenariats en Espagne et en Allemagne, désormais classé en "titres mis en équivalence des co-entreprises"

Les informations financières (en base 100%) consolidées de la société Bayard Holding (holding d'acquisition de Marignan détenue conjointement par Bassac et le fonds Aermont) sont les suivantes :

Compte de résultat

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	31.12.2018
Chiffre d'affaires	547 770	-
Coûts des ventes (1)	(496 633)	-
Marge brute	51 137	-
Charges de personnel	(41 066)	-
Autres charges et produits opérationnels courants	(16 235)	(2 693)
Impôts et taxes	(2 314)	-
Charges liées aux amortissements	(3 799)	-
Sous-total Résultat opérationnel courant	(12 277)	(2 693)
Autres charges et produits opérationnels non courants	-	-
Résultat opérationnel	(12 277)	(2 693)
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	6 623	-
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence	(5 654)	(2 693)
Coût de l'endettement financier brut (2)	(15 616)	(1 236)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	-	-
Coût de l'endettement net	(15 616)	(1 236)
Autres charges financières	(22)	-
Autres produits financiers	(237)	-
Résultat financier	(15 875)	(1 236)
Résultat des activités avant impôts	(21 529)	(3 929)
Impôts sur les bénéfices	3 476	922
Résultat net de l'ensemble consolidé	(18 053)	(3 007)
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés	(209)	-
Dont Résultat Net Part du Groupe	(17 844)	(3 007)

- (1)** Dont une charge de (35,6)m€ correspondant à la reprise progressive (selon la méthode de l'avancement) de la réévaluation des stocks effectuée lors de l'acquisition de Marignan (montant initial de la réévaluation de stocks 53,3m€ - montant résiduel au 31/12/2019 : 17,7m€) ;
- (2)** Dont (9,6)m€ correspondant aux charges d'intérêts sur l'emprunt obligataire de 120m€ consenti à Bayard Holding par ses associés Bassac et le fonds Aermont.

Pour mémoire, l'acquisition de la société Bayard Holding est effective au 14/11/2018.

Bilan

ACTIF	31.12.2019	31.12.2018
<i>en milliers d'euros</i>		
Ecarts d'acquisition nets	-	-
Immobilisations incorporelles nettes	1 036	1 039
Droits d'utilisation des actifs loués	15 623	-
Immobilisations corporelles nettes	3 760	5 010
Immeubles de placement nets	-	-
Titres mis en équivalence	9 630	3 603
Autres actifs financiers non courants	831	1 628
Impôts différés actifs	2 159	11 792
Total actifs non courants	33 040	23 072
Stocks et encours	282 384	337 797
Clients et comptes rattachés	52 793	91 844
Créances d'impôts	6 144	-
Autres actifs courants	39 608	46 188
Actifs financiers courants	37 122	23 705
Trésorerie et équivalent de trésorerie	49 623	49 961
Total actifs courants	467 674	549 495
Total actif	500 714	572 567
PASSIF	31.12.2019	31.12.2018
<i>en milliers d'euros</i>		
Capital	80 001	80 001
Primes liées au capital	3	-
Actions propres	-	-
Réserves et résultats accumulés	(3 003)	-
Résultat net part du groupe	(17 844)	(3 007)
Capitaux propres part du groupe	59 156	76 994
Part revenant aux intérêts non contrôlés	(207)	54
Capitaux propres de l'ensemble	58 949	77 048
Dettes financières non courantes	223 334	271 908
Provisions non courantes	292	533
Impôts différés passifs	-	17 945
Autres passifs financiers non courants	-	-
Total passifs non courants	223 626	290 386
Dettes financières courantes	37 866	12 784
Provisions courantes	10 074	10 190
Fournisseurs et autres créditeurs	133 852	143 915
Dettes d'impôts	115	(1 286)
Autres passifs courants	32 675	37 184
Autres passifs financiers courants	3 556	2 346
Total passifs courants	218 138	205 133
Total passif et capitaux propres	500 714	572 567

5.5.2 Principaux éléments du bilan et du compte de résultat des entreprises associées

Les informations financières (à 100 %) résumées des entreprises associées sont présentées ci-dessous. Les montants présentés sont les montants figurant dans les états financiers de l'entreprise associée établis en application des normes IFRS, après prise en compte des retraitements de mise à la juste valeur et de retraitements d'homogénéisation avec les principes comptables du Groupe.

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	31.12.2018 retraité (*)
Actifs non courants	4 276	3 852
Actifs courants	64 664	28 390
Total Actifs	68 940	32 242
Capitaux propres	4 703	(500)
Intérêts minoritaires	126	(14)
Passifs non courants	13 657	5 703
Passifs courants	50 454	27 053
Total Passifs	68 940	32 242
Chiffre d'affaires	24 588	10 020
Coût des ventes	(18 909)	(9 352)
Marge brute	5 679	668
Autres charges et produits	(1 633)	(2 064)
Résultat opérationnel courant	4 046	(1 396)
Résultat Net	3 828	(1 269)

(*) retraité de la présentation de Kwerk et des partenariats en Espagne et en Allemagne, désormais classé en "titres mis en équivalence des co-entreprises"

5.6 AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS ET NON COURANTS

5.6.1 Au 31 décembre 2019

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	Part courante	Part non courante	31.12.2018	Part courante	Part non courante
Comptes courants co-promotions et SCI (1)	25 804	25 804	-	19 780	19 780	-
Investissements court terme (2)	587	587	-	342	342	-
Prêts (3)	77 093	1	77 092	76 376	-	76 376
Dépôts et cautionnements versés	720	-	720	672	-	672
Actifs financiers à la juste valeur (4)	58 852	-	58 852	64 374	-	64 374
Titres disponibles mis à la vente	372	-	372	370	-	370
Autres immobilisations financières	184	-	184	728	-	728
Autres créances financières non courantes	77	-	77	50	-	50
Total autres actifs financiers - nets	163 688	26 391	137 297	162 692	20 122	142 570
(1) Dont co-entreprises	7 367	7 367	-	420	420	-
(1) Dont entreprises associées	10 486	10 486	-	6 506	6 506	-

- (2) Les investissements court terme correspondent à de la trésorerie non disponible, principalement des dépôts de garantie, dont le principal détenteur est : Premier España pour 0.6m€ (Au 31 décembre 2018: Premier España pour 0.1m€, Concept Bau pour 0.3m€)
- (3) La rubrique « Prêts » est constituée à hauteur de 72M€ d'un prêt obligataire auprès de Bayard Holding, rémunéré au taux de 8%.
- (4) La société Premier Investissement a investi pour un montant de 69 m€ dans le fonds professionnel spécialisé prenant la forme d'une société de libre partenariat à capital variable dénommé Bassac SLP dont l'objet est d'investir dans des sociétés cotées sur des marchés européens. Au 31 décembre 2019, Premier Investissement a ajusté la valeur de cet actif pour (19.3 m€) sur la base de la valorisation du fonds au 31 décembre 2019.

5.6.2 Au 31 décembre 2018

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2018	Part courante	Part non courante	01.01.2018	Part courante	Part non courante
Prêts (3)	76 376	0	76 376	2 040	3	2 037
Comptes courants co-promotions et SCI (1)	19 780	19 780	-	13 294	13 294	-
Investissements court terme (2)	342	342	-	587	587	-
Dépôts et cautionnements versés	672	-	672	572	-	572
Actifs financiers à la juste valeur (4)	64 374	-	64 374	-	-	-
Titres disponibles mis à la vente	370	-	370	842	-	842
Autres immobilisations financières	728	-	728	5	-	5
Autres créances financières non courantes	50	-	50	3 120	-	3 120
Total autres actifs financiers - nets	162 692	20 122	142 570	20 373	13 797	6 576
(1) Dont co-entreprises	420	420	-	3 044	3 044	-
(1) Dont entreprises associées	6 506	6 506	-	2 253	2 253	-

- (2) Les investissements court terme correspondent à de la trésorerie non disponible, principalement des dépôts de garantie. Au 31 décembre 2018, les principaux détenteurs sont : Premier España pour 0.1m€, Concept Bau pour 0.25m€.
- (3) La rubrique « Prêts » est constituée à hauteur de 72M€ d'un prêt obligataire auprès de Bayard Holding, rémunéré au taux de 8%.
- (4) Au cours de l'exercice 2018, la société Premier Investissement a investi pour un montant de 80 m€ dans le fonds professionnel spécialisé prenant la forme d'une société de libre partenariat à capital variable dénommé Bassac SLP dont l'objet est d'investir dans des sociétés cotées sur des marchés européens. Au 31.12.2018, Premier Investissement a ajusté la valeur de cet actif pour (15.6 m€) sur la base de la valorisation du fonds au 31 décembre 2018.

5.7 STOCKS ET EN COURS

5.7.1 Analyse des stocks et en cours

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

Au 31 décembre 2019

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019			31.12.2018		
	France	Etranger	Total	France	Etranger	Total
Réserves foncières	6 305	5 885	12 190	6 135	5 831	11 966
Encours de frais financiers stockés	-	11 595	11 595	3 014	12 427	15 441
Promotions en cours de construction (1)	338 173	332 869	671 042	370 695	317 791	688 486
Stocks de marchandises	1 133	33	1 166	22	-	22
Valeurs brutes	345 611	350 382	695 993	379 866	336 049	715 915
Pertes de valeur (2)	(10 719)	(2 776)	(13 495)	(8 497)	(2 776)	(11 273)
Valeurs nettes	334 892	347 606	682 498	371 369	333 273	704 642

(1) Dont terrains avec permis de construire et indemnités d'immobilisations versées.

(2) Dont pertes de valeurs sur réserves foncières, à l'Etranger, à hauteur de 2,6 m€ au 31 décembre 2019 (2,8 m€ au 31 décembre 2018).

Sur l'exercice 2019, 3,9 m€ de frais financiers ont été stockés contre 7,5m€ sur l'exercice 2018. En parallèle, la marge brute a été impactée par le déstockage de frais financiers antérieurs à hauteur de (7,8) m€ en 2019, dont (3,0) m€ en France (cf. paragraphe 1.4.2), contre (5,9) m€ en 2018.

Au 31 décembre 2018

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2018			01.01.2018		
	France	Etranger	Total	France	Etranger	Total
Réserves foncières	6 135	5 831	11 966	6 115	3 264	9 379
Encours de frais financiers stockés	3 014	12 427	15 441	3 020	10 781	13 801
Promotions en cours de construction (1)	370 695	317 791	688 486	322 739	310 368	633 107
Stocks de marchandises	22	-	22	17	-	17
Valeurs brutes	379 866	336 049	715 915	331 891	324 413	656 304
Pertes de valeur (2)	(8 497)	(2 776)	(11 273)	(12 998)	(2 896)	(15 894)
Valeurs nettes	371 369	333 273	704 642	318 893	321 517	640 410

(1) Dont terrains avec permis de construire et indemnités d'immobilisations versées.

(2) Dont pertes de valeurs sur réserves foncières, à l'Etranger, à hauteur de 2,8 m€ au 31 décembre 2018 (2,9 m€ au 1^{er} janvier 2018).

Sur l'exercice 2018, 7,5 m€ de frais financiers ont été stockés. En parallèle, la marge brute a été impactée par le déstockage de frais financiers antérieurs à hauteur de (5,9) m€ en décembre 2018

5.7.2 Détails des stocks Etranger

Au 31 décembre 2019

<i>en milliers d'euros</i>	Espagne	Allemagne	Autres	Total Etranger
Réserves foncières	718	-	5 167	5 885
Encours de frais financiers stockés	2 913	8 682	-	11 595
Promotions en cours de construction	188 624	144 245	-	332 869
Stocks de marchandises	33			33
Valeurs brutes	192 288	152 927	5 167	350 382
Pertes de valeur	(318)	(197)	(2 261)	(2 776)
Valeurs nettes	191 970	152 730	2 906	347 606

Au 31 décembre 2018

<i>en milliers d'euros</i>	Espagne	Allemagne	Autres	Total Etranger
Réserves foncières	718	-	5 113	5 831
Encours de frais financiers stockés	2 747	9 680	-	12 427
Promotions en cours de construction	149 948	167 843	-	317 791
Valeurs brutes	153 413	177 523	5 113	336 049
Pertes de valeur	(318)	(220)	(2 238)	(2 776)
Valeurs nettes	153 095	177 303	2 875	333 273

5.7.3 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>	31.12.2019	31.12.2018
Solde à l'ouverture	(11 273)	(15 894)
Dotations de l'exercice	(3 072)	(1 593)
Reprises de l'exercice	1 707	5 991
Virements de poste à poste	(66)	157
Effets de change	(23)	67
Variations de périmètre	(768)	-
Solde à la clôture	(13 495)	(11 273)

Aux 31 décembre 2019 et 2018, les dotations et reprises sur les dépréciations de stocks ont été comptabilisées principalement en France.

5.8 CLIENTS ET COMPTES RATTACHES

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019		Valeurs Nettes	31.12.2018		Valeurs Nettes
	Valeurs Brutes	Pertes de valeur		Valeurs Brutes	Pertes de valeur	
Créances clients et comptes rattachés France	71 384	(36)	71 348	99 107	(34)	99 073
Créances clients et comptes rattachés Etranger	17 741	(907)	16 834	18 735	(898)	17 837
Total Clients et comptes rattachés	89 125	(943)	88 182	117 843	(932)	116 911

5.8.1 Détail par antériorité

Le détail par antériorité du compte « Créances clients et comptes rattachés » à fin décembre 2019 est le suivant :

<i>en milliers d'euros</i>	0 à 30 Jours	31 à 90 Jours	> 90 Jours	Total
Créances clients et comptes rattachés (1)	6 375	1 751	8 708	16 834

(1) La balance âgée ci-dessus ne concerne que les filiales étrangères, qui représentent 19,09% de l'ensemble des créances. Compte tenu de la définition des créances clients en VEFA, donnée au point 1.3.11 ci-dessus, l'information pour le périmètre France est indisponible.

5.8.2 Pertes de valeur sur les créances clients

Le détail des mouvements affectant les pertes de valeur sur le compte « Créances clients et comptes rattachés » est le suivant :

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	31.12.2018
Solde à l'ouverture	(932)	(861)
Dotations de l'exercice	(98)	(191)
Reprises de l'exercice	87	120
Solde à la clôture	(943)	(932)

5.9 AUTRES ACTIFS COURANTS

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019		Valeurs Nettes	31.12.2018		Valeurs Nettes
	Valeurs Brutes	Pertes de valeur		Valeurs Brutes	Pertes de valeur	
Fournisseurs : avances et acomptes versés	2 500	-	2 500	4 543	-	4 543
Charges constatées d'avance	1 393	-	1 393	1 581	-	1 581
Autres créances (y compris fiscales hors IS et sociales)	38 717	(4 113)	34 604	49 293	(2 979)	46 314
Total autres actifs courants	42 610	(4 113)	38 497	55 417	(2 979)	52 438

5.10 TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	31.12.2018
Investissements court terme	141	4 002
Equivalents de trésorerie (a)	141	4 002
Disponibilités (b)	253 062	132 801
Trésorerie et équivalents de trésorerie (a)+(b)	253 203	136 803

Les investissements à court terme représentent essentiellement des SICAV monétaires Euro.

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent des soldes bancaires détenus par certaines filiales (notamment sociétés de programmes en France et à l'étranger) qui ne sont pas librement rapatriables chez la société mère pendant la période de construction du fait d'accords de co-promotion et/ou des dispositions des concours bancaires et garanties consentis. Ces soldes sont néanmoins librement utilisables pour le paiement de toutes les charges des filiales concernées. 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 32 m€ au 31 décembre 2019, sous forme de disponibilités, et 56 m€ au 31 décembre 2018.

Il existe des conventions de trésorerie dans le groupe Magellan 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 nette des soldes bancaires créditeurs.

6.1 ELEMENTS RELATIFS AUX CAPITAUX PROPRES

6.1.1 Capital

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nombre	Capital social	Nombre	Capital social
Actions émises :				
Entièrement libérées	22 715 305	22 715 305	14 832 680	14 832 680

Le capital social de la société Magellan est composé de 22 715 305 actions d'une valeur nominale de 1 €.

6.1.2 Nombre d'actions en circulation

	Nombre d'actions	Montant en euros
Au 31.12.2018		
Actions composant le capital	14 832 680	14 832 680
Actions propres et d'autocontrôle	-	-
Actions en circulation au 31.12.2018	14 832 680	14 832 680
Variation de l'exercice	7 882 625	7 882 625
Augmentation du capital	7 882 625	7 882 625
Cessions nettes d'actions en autocontrôle		
Annulation actions propres	-	-
Au 31.12.2019		
Actions composant le capital	22 715 305	22 715 305
Actions propres et d'autocontrôle	-	-
Actions en circulation au 31.12.2019	22 715 305	22 715 305

Le 14 mai 2019, le Président et associé majoritaire, M. Moïse Mitterrand a apporté, à la société, 818 actions ordinaires qu'il détient dans la société Premier Investissement et 1000 parts sociales qu'il détient dans la société Benjamin. Ces 2 apports ont été rémunérés par la création de 7 882 625 actions d'une valeur nominale de 1€.

Au 31 décembre 2019, le capital de la société est composé de 22 715 305 actions d'une valeur nominale de 1 €.

6.1.3 Dividendes

Néant

6.1.4 Gestion du capital

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

6.1.5 Plan d'investissement en actions et assimilés

Le Groupe a mis en place le 25 novembre 2019 un programme d'association d'environ 30 managers au travers de l'attribution gratuite d'actions de préférence (ADP) pouvant à terme donner accès au capital de la société Bassac. Les droits financiers attachés aux ADP dépendent de certains critères de performance de ladite société sur la période couvrant les exercices 2019-2023, sous réserve des conditions de présence des bénéficiaires. Les termes et conditions des droits financiers des ADP sont décrits dans la 19ème résolution de l'Assemblée Générale Mixte de Bassac du 17 mai 2019 disponible sur le site internet de ladite société, ainsi que dans l'article 10 des statuts de Bassac tel qu'amendé suite à l'AG précitée. L'attribution des actions sera définitive aux termes d'une période d'un an, soit le 25 novembre 2020. La juste valeur du plan au 31 décembre 2019 ressort à 1,8 m€.

Sur l'exercice 2019, les droits acquis sont constatés en charges de personnel pour un montant de (0,2)m€, représentant le prorata temporis de la période d'acquisition, en contrepartie des capitaux propres.

6.2 PROVISIONS

en milliers d'euros	31.12.2018	Prise en compte des effets de variation de périmètre	Dotations	Provisions consommées	Provisions excédentaires ou devenues sans objet	Autres mouvements	31.12.2019
Provisions pour risques	27 788	231	4 631	(7 664)	(1 312)	(2 535)	21 139
dont provision pour garantie	7 020	-	2 105	(1 803)	(1 210)	-	6 112
France	705	-	45	(4)	(151)	-	595
Allemagne	6 315	-	2 060	(1 799)	(1 059)	-	5 517
dont provision pour litiges clients	5 465	-	973	(5 385)	(5)	-	1 048
France (1)	4 580	-	585	(5 165)	-	-	-
Allemagne	146	-	63	(81)	(5)	-	123
Espagne	739	-	325	(139)	-	-	925
dont provision pour litiges fournisseurs	234	-	51	(115)	(51)	-	119
Allemagne	234	-	51	(115)	(51)	-	119
dont provision autres litiges	666	-	-	-	-	(666)	-
France	-	-	-	-	-	-	-
Espagne	666	-	-	-	-	(666)	-
dont provision autres risques	14 403	231	1 502	(361)	(46)	(1 869)	13 860
France	13 628	231	1 501	(361)	(5)	(1 869)	13 125
Allemagne	775	-	-	-	(41)	-	734
Espagne	-	-	1	-	-	-	1
Provisions pour charges	1 968	6	1 598	(378)	(10)	-	3 184
dont charges service clients	814	-	132	-	-	-	946
Espagne	814	-	132	-	-	-	946
dont charges de restructuration	17	-	362	-	-	-	379
Allemagne	17	-	362	-	-	-	379
dont autres charges	1 137	6	1 104	(378)	(10)	-	1 859
France	975	6	558	(187)	(10)	-	1 342
Allemagne	158	-	539	(187)	-	-	510
Autres	4	-	7	(4)	-	-	7
Indemnités de retraite	4 395	-	213	(139)	-	948	5 417
France	2 246	-	174	(32)	-	755	3 143
Allemagne	2 149	-	39	(107)	-	193	2 274
Total	34 151	237	6 442	(8 181)	(1 322)	(1 587)	29 740
dont : résultat opérationnel	33 974	237	6 440	(8 158)	(1 322)	(1 587)	29 584
résultat financier	177	-	2	(23)	-	-	156
dont : relevant des passifs courants	29 756	237	6 229	(8 042)	(1 322)	(2 535)	24 323
relevant des passifs non courants (2)	4 395	-	213	(139)	-	948	5 417

(1) Le 5 juillet 2019, un protocole transactionnel a été signé pour mettre un terme au contentieux Port Cergy en contrepartie d'un versement forfaitaire de 5 M€.

(2) Les passifs non courants sont composés des provisions pour indemnités de retraite.

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

6.3 ENGAGEMENTS AVEC LE PERSONNEL

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

Le groupe Magellan comptabilise des engagements long terme au titre des médailles du travail et jubilés.
Le groupe Magellan 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.

A partir de l'exercice 2019, le taux de rotation (*turn over*) retenu ne recouvre que les départs spontanés de salariés (démissions)

Les principales hypothèses actuarielles (Indemnités de fin de carrière pour la France et les retraites pour l'Allemagne) retenues à fin décembre 2019 étaient les suivantes :

31-déc-19	France	Allemagne Garages	Allemagne Promotion
Taux d'actualisation	0,90%	1,05%	0,75%
Table de mortalité	INSEE F 2011 - 2013	Heubeck-Richttafeln 2018 G	Heubeck-Richttafeln 2018 G
Départs à la retraite	A l'initiative des salariés	RVAGAnpg 2007	RVAGAnpg 2007
Age de départ à la retraite	65 ans	63 ans	63 ans
Taux de projection des salaires	Entre 3,5% et 1% jusqu'à 60 ans et plus	1,50%	2,50%
Taux de charges sociales	45,20%	20,00%	20,00%
Turn over	Entre 11% et 1% jusqu'à 54 ans puis 0%	n.a.	n.a.

Les principales hypothèses actuarielles (Indemnités de fin de carrière pour la France et les retraites pour l'Allemagne) retenues à fin décembre 2018 étaient les suivantes :

31-déc-18	France	Allemagne Garages	Allemagne Promotion
Taux d'actualisation	1,60%	2,25%	1,45%
Table de mortalité	INSEE F 2011 - 2013	Richttafeln 2005 G	Richttafeln 2005 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 3,5% et 1% jusqu'à 60 ans et plus	2,00%	2,50%
Taux de charges sociales	46,30%	20,00%	20,00%
Turn over	Entre 30% et 3% jusqu'à 54 ans puis 0%	n.a.	n.a.

<i>en milliers d'euros</i>	2019			2018		
Variation du coût des services rendus et de la juste valeur des couvertures	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total
Dette actuarielle à l'ouverture (1)	-	4 395	4 395	-	4 496	4 496
Coûts des services rendus au cours de l'exercice	-	142	142	-	148	148
Coût financier de l'exercice	-	71	71	-	55	55
Modification de régime	-	-	-	-	-	-
Coût des prestations passées	-	-	-	-	-	-
Coûts de la période (2)	-	213	213	-	203	203
Variation de périmètre (3)	-	-	-	-	-	-
Prestations versées (4)	-	139	139	-	166	166
Pertes (gains) actuariels générés au cours de l'exercice au titre de l'obligation (5)	-	948	948	-	138	138
Autres (6)	-	-	-	-	-	-
Dette actuarielle à la clôture (A)	-	5 417	5 417	-	4 395	4 395

(A)=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)

<i>en milliers d'euros</i>	2019			2018		
Montants comptabilisés au bilan et au compte de résultat	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total
Coûts des services rendus à la clôture	-	5 417	5 417	-	4 395	4 395
Juste valeur des actifs de couverture	-	-	-	-	0	0
Coûts des services passés non comptabilisés	-	-	-	-	4 395	4 395
Passif comptabilisé au bilan	-	5 417	5 417	-	4 395	4 395
Coûts des services rendus au cours de l'exercice	-	142	142	-	148	148
Coût financier de l'exercice	-	71	71	-	55	55
Rendement des actifs	-	-	-	-	-	-
Modification de régime	-	-	-	-	-	-
Coût des prestations passées comptabilisées	-	-	-	-	-	-
Effet de réduction ou liquidation de régime	-	-	-	-	-	-
Charge comptabilisée au compte de résultat	-	213	213	-	203	203

<i>en milliers d'euros</i>	2019			2018		
Variations du passif net comptabilisé au bilan	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total
Passif net d'ouverture	-	4 395	4 395	-	4 496	4 496
Charge comptabilisée au compte de résultat	-	213	213	-	203	203
Cotisations versées	-	(139)	(139)	-	(166)	(166)
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-
Pertes (gains) actuariels générés au cours de l'exercice au titre de l'obligation	-	948	948	-	(138)	(138)
Autres	-	-	-	-	-	-
Passif net à la clôture	-	5 417	5 417	-	4 395	4 395

6.4 DETTES FINANCIERES

6.4.1 Dettes financières non courantes, courantes et endettement

en milliers d'euros	31.12.2019			31.12.2018		
	Non courant	Courant	Total	Non courant	Courant	Total
Crédit corporate syndiqué (1)	-	110 000	110 000	-	-	-
Autres emprunts auprès des établissements de crédit (2)	87 641	102 749	190 390	179 658	121 685	301 343
Emprunt obligataire (3)	99 000	-	99 000	99 000	30 000	129 000
Frais s/ Emprunts obligataires	(2 389)	-	(2 389)	(2 869)	(63)	(2 932)
Autres emprunts et dettes assimilées (4)	2 702	2 349	5 051	2 100	105	2 205
Emprunts issus des locations	7 925	3 339	11 264	-	-	-
Instruments financiers	10 478	-	10 478	3 775	-	3 775
Total Endettement brut	205 357	218 437	423 794	281 664	151 727	433 391

(1) Le 31 juillet 2019, la société Bassac a signé un contrat de crédit corporate syndiqué d'un montant de 275 millions d'euros et d'une maturité de 5 ans. Ce crédit a pour objet principal le refinancement de l'ensemble des crédits d'opération (voir définition au point (2) ci-dessous) utilisés jusqu'à présent en France. Il a été souscrit auprès d'un pool d'établissements bancaires de 1er rang : BNP Paribas, Société Centrale pour le Financement de l'Immobilier (SOCFIM), Banque Palatine, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank (CACIB), Crédit Agricole de l'Île de France (CADIF), Banque Européenne du Crédit Mutuel (BECM), Société Générale et Arkea.

Durée du crédit : 5 ans

Date d'échéance finale : 31 juillet 2024

Crédit structuré en deux tranches :

Tranche A :

- Objet : financement des opérations de promotion immobilière en France
- Montant maximum : 175m€, mobilisable sous forme d'avances en mode « revolving » pour des durées de 1, 3 ou 6 mois.
- Intérêts : Euribor (flooré à zéro) + 170bps / commission de non-utilisation
- Tirage au 31/12/2019 : 110m€

Tranche B :

- Objet : autres usages corporate
- Montant maximum : 100m€, amortissable.
- Intérêts : Euribor (flooré à zéro) + 200bps / commission de non-utilisation
- Tirage au 31/12/2019 : 0m€

(2) Jusqu'à la mise en place du crédit corporate syndiqué évoquée au point précédent, chaque programme de promotion immobilière était financé par un crédit d'opération spécifique, à encours variable (autorisation de découvert évoluant selon les encaissements et décaissements quotidiens), à taux variable (principalement Euribor 3 mois plus une marge) et d'une date d'échéance alignée sur la durée de vente/construction dudit programme. Depuis la mise en place du crédit corporate syndiqué, les crédits d'opération spécifiques ne concernent plus que les opérations réalisées en co-promotion 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.

(3) Le 22 décembre 2017, la société Magellan a souscrit un emprunt obligataire de 99 m€ auprès de Five Arrows Direct Lending Holding pour une période de 7 ans au taux Euribor 3 mois + 7 points de marge (avec un taux minimum de 7 points si Euribor 3 mois est négatif). Cet emprunt a servi à rembourser les emprunts en cours (14.7 m€) et à participer à l'augmentation du capital de la société Premier Investissement (84.4 m€). L'emprunt obligataire (Euro PP) de 30m€ émis par Bassac (anciennement LNC SA) au 4^{ème} trimestre 2014 a

été intégralement remboursé à sa date de maturité le 23 décembre 2019.

(4) Ces sommes incluent les apports promoteurs pour un montant de 1,5 m€ exclusivement en France contre 1,5 m€ au 31 décembre 2018.

6.4.2 Variation de l'endettement brut

Au 31 décembre 2019

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2018	Encaissement/ Décaissements	Variation de périmètre	Variation des justes valeurs	Première application IFRS 16	Autres variations	31.12.2019
Crédit corporate syndiqué	-	110 000	-	-	-	-	110 000
Autres emprunts auprès des établissements de crédit	301 343	(114 560)	3 607	-	-	-	190 390
Emprunt obligataire	129 000	(30 000)	-	-	-	-	99 000
Frais s/ Emprunts obligataires	(2 932)	-	-	-	-	543	(2 389)
Autres emprunts et dettes assimilées	2 205	(1 648)	-	-	-	4 494	5 051
Emprunts issus des locations	-	(3 188)	158	-	14 294	-	11 264
Instruments financiers	3 775	-	-	6 703	-	-	10 478
Total Endettement brut	433 391	(39 396)	3 765	6 703	14 294	5 037	423 794

Au 31 décembre 2018

<i>en milliers d'euros</i>	01.01.2018	Encaissement/ Décaissements	Variation de périmètre	Variation des justes valeurs	Première application IFRS 16	Autres variations	31.12.2018
Crédit corporate syndiqué	-	-	-	-	-	-	-
Autres emprunts auprès des établissements de crédit	235 677	65 666	-	-	-	-	301 343
Emprunt obligataire	129 000	-	-	-	-	-	129 000
Frais s/ Emprunts obligataires	(3 460)	-	-	-	-	528	(2 932)
Autres emprunts et dettes assimilées	2 522	(173)	-	-	-	(144)	2 205
Emprunts issus des locations	-	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers	100	-	-	3 675	-	-	3 775
Total Endettement brut	363 839	65 493	-	3 675	-	384	433 391

6.4.3 Détail par échéance des dettes financières non courantes

Au 31 décembre 2019

<i>en milliers d'euros</i>	Non courant	> 1an et ≤ 3ans	> 3ans et ≤ 5ans	> 5 ans
Crédit corporate syndiqué	-	-	-	-
Autres emprunts auprès des établissements de crédit	87 641	66 748	4 446	16 447
Emprunt obligataire	99 000	-	-	99 000
Frais s/ Emprunts obligataires	(2 389)	-	-	(2 389)
Autres emprunts et dettes assimilées	2 702	1 882	815	5
Emprunts issus des locations	7 925	7 340	429	156
Instruments financiers	10 478	-	-	10 478
Total Endettement brut	205 357	75 970	5 690	123 697

Au 31 décembre 2018

<i>en milliers d'euros</i>	Non courant	> 1an et ≤ 3ans	> 3ans et ≤ 5ans	> 5 ans
Crédit corporate syndiqué	-	-	-	-
Autres emprunts auprès des établissements de crédit	179 658	142 448	539	36 671
Emprunt obligataire	99 000	-	-	99 000
Frais s/ Emprunts obligataires	(2 869)	-	-	(2 869)
Autres emprunts et dettes assimilées	2 100	2 098	2	-
Emprunts issus des locations	-	-	-	-
Instruments financiers	3 775	-	-	3 775
Total Endettement brut	281 664	144 546	541	136 577

6.4.4 Détail par pays des dettes financières

Au 31 décembre 2019

<i>en milliers d'euros</i>	Non courant	Courant	Total	%
France	129 921	114 751	244 672	57,7%
Espagne	16 061	69 038	85 099	20,1%
Allemagne Promotion	53 151	31 176	84 327	19,9%
Allemagne Garages	6 224	3 472	9 696	2,3%
Total Endettement brut	205 357	218 437	423 794	100,0%

Au 31 décembre 2018

<i>en milliers d'euros</i>	Non courant	Courant	Total	%
France	214 048	71 188	285 236	65,8%
Espagne	22 607	34 979	57 586	13,3%
Allemagne Promotion	45 009	45 560	90 569	20,9%
Allemagne Garages	2 987	260	3 247	0,7%
Total Endettement brut	281 664	151 727	433 391	100,0%

6.4.5 Utilisation des lignes de crédit et autres emprunts et dettes (hors apports promoteurs)

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	31.12.2018	Échéance crédits
Crédit corporate syndiqué	275 000	-	(1)
Crédits sur opérations de promotion	386 006	802 614	(2)
Emprunt obligataire	99 000	129 000	(3)
Total lignes de crédit autorisées	760 006	931 614	
Montant utilisé - emprunts sur établissements de crédit	399 390	430 343	

(1) Outre les caractéristiques visées au point 6.4.1 ci-dessus, le crédit corporate syndiqué présente les principales garanties et clauses d'exigibilité anticipées suivantes :

- Rating : non (pas de rating requis)
- Cautionnement solidaire de Bassac en faveur de sa filiale Les Nouveaux Constructeurs
- Maintien de l'emprunt à son rang (« negative pledge »)
- Clause de changement de contrôle
- Clause de défaut croisé (« cross default »)

- Encadrement de la croissance externe et/ou des acquisitions de réserve foncière et lancement d'opérations d'immobilier d'entreprise « en blanc » (sans pré-commercialisation)
- Engagement d'information périodique
- Respect de ratios financiers suivants :
 - Levier : Dette Financière Nette consolidée / EBITDA consolidé < 3 (jusqu'au 30 juin 2022), puis < 2,5 (à partir du 30 juin 2022)
 - Gearing net : Dette Financière Nette consolidée / Fonds propres consolidés < 1
 - Gearing brut : Dette Financière de la Société / Fonds propres de la Société < 2

Au 31 décembre 2019, ces trois ratios financiers sont respectés.

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

- Devise : Euro
- Durée : durée prévisionnelle du programme - généralement 2 ans à partir de l'achat du terrain
- 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 par les banques en faveur des acquéreurs.

(3) L'emprunt obligataire de 99 m€ prévoit le respect du ratio suivant :

- Ratio LTV < 0.55 apprécié à chaque date de tests soit tous les trimestres.

Le ratio LTV désigne à toute date de test, un ratio financier résultant de la division de A par B étant précisé que :

- A est égal au montant de la dette obligataire.
- B est égal à la Valeur qui désigne la somme (a) de la Trésorerie Emetteur, (b) de la Valeur Bassac multipliée par le Taux de Détention Bassac et (c) de l'Actif Net PI multiplié par le Taux de Détention PI, étant précisé que Valeur Bassac signifie le montant de l'EBITDA Consolidé Bassac multiplié par 9, diminué des Dettes Financières Nettes Bassac.

Ce ratio est respecté au 31 décembre 2019.

Par ailleurs, ce financement obligataire prévoit un ratio de levier. Ce ratio de levier permet d'ajuster le taux d'intérêt de l'emprunt à la baisse à hauteur d'un montant de 0,25% par an, dès lors que ce ratio est inférieur à 1,375.

Le ratio de levier désigne le rapport égal à la Dette Financière Nette Consolidée de l'émetteur Emetteur divisé par l'EBITDA Consolidé de l'émetteur. L'EBITDA Consolidé désigne la somme de l'EBITDA Consolidé Bassac multiplié par le Taux de Détention Bassac et de l'EBITDA Consolidé PI multiplié par le Taux de Détention PI.

6.5 AUTRES PASSIFS COURANTS

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	31.12.2018
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	154	275
Montant dû aux clients (1)	110 711	127 068
Dettes sociales	16 075	13 966
Dettes fiscales	20 915	29 253
Autres dettes d'exploitation	15 196	19 758
Total autres passifs courants	163 051	190 320

(1) Concerne les contrats de construction et VEFA.

6.6 AUTRES PASSIFS FINANCIERS COURANTS

Ils concernent des comptes courants créditeurs (sociétés de programme) pour un montant de 5,5m€ au 31 décembre 2019 contre 4m€ au 31 décembre 2018.

7.1 RISQUES DE MARCHÉ

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 31 décembre 2019, le Groupe dispose d'une trésorerie et équivalents de trésorerie s'élevant à 253,2m€ (comme détaillé dans la note 5.10).

A partir de 2019, le Groupe finance principalement la réalisation de ses programmes de promotion immobilière en France au moyen d'un crédit corporate syndiqué (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 31 décembre 2019, l'encours d'emprunt s'établit à 423,8m€ et se répartit dans les différents pays où le Groupe est présent (cf. note 6.4.4). L'endettement non courant de 205,4€.

Jusqu'à la mise en place de son crédit corporate syndiqué (31 juillet 2019), la Société a pu être amenée à conférer des garanties aux partenaires financiers de ses filiales étrangères. Au 31 décembre 2019, ce type de garantie a été accordé aux partenaires financiers de Premier España à hauteur de 19m€ et des filiales allemandes à hauteur de 40m€.

Les conditions du crédit corporate syndiqué sont décrites aux points 6.4.1/5 ci-avant. Au 31 décembre 2019, 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 6.4.5 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.

Les conditions de la ligne de crédit obligataire en place sont pour leur part décrites aux points 6.4.1/5 ci-avant.

7.1.2 Risque de taux

Hormis la ligne obligataire, la quasi-totalité de l'endettement est à taux variable.

Déduction faite du solde de trésorerie, le Groupe se trouve en situation d'endettement net de 170,6m€ au 31 décembre 2019, dont 96.6m€ à taux fixe correspondant aux lignes obligataires. De ce fait, une hausse de 1% des taux d'intérêts sur une année pleine et sur la base de la dette nette à taux variable du Groupe au 31 décembre 2019 aurait un impact de l'ordre de 0,7m€.

Au 31 décembre 2019, le Groupe détient des contrats de swap dont les caractéristiques sont les :

- deux premiers swap de taux d'un montant global de 1,8 m€. Ceux-ci arrivent à échéance le 15 octobre 2025 pour le premier et le 26 juin 2030 pour le second.
- deux autres swap de taux souscrits par Magellan, qui ont les caractéristiques suivantes :

Contrat	Date de début	Date de fin	Taux de référence	Taux fixe	Montant notionnel (en k€)
IRS : 8484	31/12/2019	31/12/2024	E3M	1.0825%	90 000
IRS : 8752	31/12/2024	31/12/2029	E3M	1.7050%	70 000

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 donc pas exposé de manière significative au risque de taux de change.

7.1.4 Risque de crédit

Au 31 décembre 2019, le Groupe détenait 88.2m€ de créances clients, essentiellement liées à son activité principale de promotion immobilière (voir note 5.8). 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 action

Le Groupe n'est pas exposé aux risques actions. Il ne souscrit, dans le cadre de sa gestion courante de sa trésorerie, que des instruments monétaires qui ne sont pas soumis au risque action (cf. note 5.10).

7.2 EFFECTIF

	31.12.2019	31.12.2018
France	299	296
Espagne	65	40
Allemagne Promotion	22	23
Allemagne Garages	447	473
Pologne	1	1
Total	834	833

7.3 ENGAGEMENTS HORS BILAN

7.3.1 Engagements reçus

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	31.12.2018
Avals et garanties reçus	8 418	10 226
Total engagements reçus	8 418	10 226

7.3.2 Engagements donnés

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	31.12.2018
Avals et garanties donnés dans le cadre du financement ou du déroulement des opérations réalisées par les filiales de construction-vente (1)	49 300	923
Autres avals et garanties donnés (2)	293 809	268 630
Indemnités d'immobilisation (3)	13 365	12 241
Loyers non échus (4)	1 248	8 089
Engagements illimités en qualité d'associé de SNC (5)	461	330
Total engagements donnés	358 183	290 213

(1) Les avals et garanties donnés dans le cadre du financement des opérations réalisées par les filiales de construction-vente correspondent principalement 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. En particulier, ce poste inclut un montant de 37m€ au titres de contre-garanties consenties par Bassac SA 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.

Ce poste inclut également et surtout des cautions émises par Bassac en 2017 pour un montant total de 129m€, en faveur d'une vingtaine de propriétaires fonciers allemands, pour garantir l'achat de leurs terrains lorsque toutes les conditions suspensives, dont l'obtention des droits à bâtir pour une opération de grande ampleur au nord de Munich, seront remplies. Il est estimé que, compte tenu des conditions suspensives restant à lever, l'achat de ces fonciers ne devrait pas intervenir avant l'année 2022. L'engagement pris par Bassac porte sur 100% du prix des fonciers, mais cette opération doit être réalisée avec un partenaire externe déjà identifié, dans le cadre d'une association à 50/50. Il est précisé que le partenaire externe a également dû délivrer la même garantie totale que Bassac.

(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) Préalablement à l'introduction d'IFRS 16, pour les loyers immobiliers non échus, les montants correspondent aux sommes qui resteraient à la charge de sociétés du groupe concernées malgré une résiliation de leur part, en vertu des dispositions contractuelles et réglementaires en vigueur. Depuis l'introduction d'IFRS 16, ces montants sont essentiellement comptabilisés en dettes financières.

- (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>	31.12.2019	31.12.2018
Promesses de vente synallagmatiques	68 242	43 946
Total engagements réciproques	68 242	43 946

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 Dettes bancaires garanties par des sûretés

Nantissement de 1 272 440 actions Bassac et de 18 082 actions Premier Investissement détenues par la société Magellan et nantissement portant sur les soldes des comptes bancaires de la société Magellan en garantie de l'emprunt obligataire émis par la société Magellan

7.3.5 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.

Dans le cadre de l'acquisition conjointe de Marignan via la société Bayard Holding détenue à 60% par Bassac et 40% par le fonds Aermont, Bassac et Aermont ont conclu un pacte d'actionnaires en date du 14 novembre 2018. Ce pacte définit les modalités de fonctionnement et de gouvernance de Bayard Holding et de Marignan, dans laquelle l'unanimité des associés est requise pour toute une série de décisions importantes. Il prévoit également les droits et obligations des parties en cas d'opérations susceptibles de modifier, directement et indirectement, la répartition du capital de Bayard Holding (dont droit de sortie conjointe, obligation de sortie conjointe, droite de première offre). Enfin, il prévoit les conditions auxquelles la participation d'Aermont pourrait être acquise par Bassac (dont option d'achat, option de vente).

Engagement de non-cession des parts de la SCCV Noisy le Sec les Guillaumes en date du 15/10/2018, à la demande de la banque SOCFIM, pour la durée du financement que cette dernière a consenti.

7.4 PARTIES LIEES

Les tableaux ci-dessous présentent la rémunération des personnes, qui sont à la clôture ou qui ont été durant l'exercice 2019, membres des organes de direction et d'administration du Groupe.

<i>en euros</i>	Salaires bruts (1)		Jetons de	Honoraires et	Avantages en	Total
Mandataires sociaux	Fixe	Variable	présence	frais	nature	rémunération
Directoire	360 700	370 322	-	-	-	731 022
TOTAL	360 700	370 322	-	-	-	731 022

(1) perçus directement ou indirectement via Premier Investissement et Les Nouveaux Constructeurs

7.4.1 Parties liées avec les associés de Magellan

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	31.12.2018
Cessions d'immobilisations	-	-
Comptes courants	(3 487)	(3 552)
Total	(3 487)	(3 552)
Produits financiers	-	-
Charges financières	-	-
Total	-	-

7.5 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Au 1er janvier 2020, la société Les Nouveaux Constructeurs a changé de dénomination pour prendre la nouvelle raison sociale « Bassac » et devenir une holding par l'effet de l'apport de son unique branche d'activité opérationnelles à sa filiale Les Nouveaux Constructeurs Investissements.

Après ladite filialisation de l'activité de prestation de services de promotion immobilière à son profit, Les Nouveaux Constructeurs Investissements a également changé de dénomination pour adopter la raison sociale Les Nouveaux Constructeurs, et dorénavant réaliser seule, sous cette marque commerciale, son activité de promotion immobilière en France.

A la date d'arrêté des comptes 2019, l'épidémie de coronavirus (covid-19) connaît une évolution très rapide dans les pays où le Groupe exerce son activité (France, Espagne et Allemagne), et un confinement de la population a été décidé par les pouvoirs publics de ces trois pays.

Le Groupe a mis en place des procédures et aménagements de l'organisation du travail destinés à protéger la santé de ses collaborateurs, clients, fournisseurs et autres partenaires, tout en maintenant, autant que faire se peut, son activité pendant cette période inédite. Le Groupe a également mobilisé des crédits non tirés jusqu'alors, dans le but de conforter sa liquidité, se mettant en mesure de faire face aux possibles impacts économiques et financiers de la crise actuelle.

Le Groupe est en cours d'analyse des impacts possibles de cette épidémie sur son activité, avec une certaine difficulté pour en prédire la durée et les conséquences à ce stade. Le Groupe dispose d'un carnet de commandes solide, s'élevant à 1.479m€ au 31 décembre 2019, qui lui donne une visibilité commerciale correcte pour l'exercice en cours. A ce jour, l'épidémie et les mesures d'endiguement associées ont toutefois déjà conduit à l'interruption de la plupart des chantiers. Si ces interruptions de travaux devaient se prolonger au-delà de quelques semaines, et durer plusieurs mois, voire se réitérer dans le cadre d'une deuxième vague épidémique, la production technique planifiée en 2020 s'en trouverait significativement obérée, ce qui aurait un impact négatif sur le chiffre d'affaires et la marge brute dégagés selon la méthode de l'avancement. Le cas échéant, ceci conduirait à une baisse notable du chiffre d'affaires consolidé et du résultat net 2020 par rapport à leur niveau de 2019.

Par ailleurs, cette crise sanitaire est susceptible d'affecter la santé financière des entreprises de construction intervenant sur les chantiers du Groupe, ce qui est de nature, si les mesures gouvernementales ne sont pas pleinement opérantes, à entraîner un surcroît de défaillances et d'abandons de chantiers, et donc de nécessiter de substituer de nouvelles entreprises, avec des coûts additionnels liés.

Enfin, tant qu'elle durera, l'épidémie conduira à une baisse sensible de toute forme d'activité commerciale et donc du nombre de réservations de logements en 2020, ce qui aura un impact négatif sur la reconstitution du carnet de commandes du Groupe et sur son chiffre d'affaires des exercices ultérieurs.

8 PERIMETRE DE CONSOLIDATION AU 31 DECEMBRE 2019

Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
Sociétés France						
Périmètre Magellan						
MAGELLAN	MAGELLAN	16, avenue Elisées Reclus, 75007 Paris	539 641 795	100.00	100.00	Globale (IG)
BENJAMIN	BENJAMIN	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	820 563 245	100.00	100.00	Globale (IG)
Périmètre Premier investissement						
1ERINV	Premier Investissement	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	315 904 144	34,03	36.77	Globale (IG)
A2L	LNC Financement (Ex A2L)	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	328 835 889	100.00	36.77	Globale (IG)
GHS	EDITION (ex-GHS)	38, rue du Texel, 75014 Paris	404 131 013	100.00	36.77	Globale (IG)
CANMOTAS	CASA ANAMARIA (ex CANMOTAS)	Pg De Gracia, 32 08007 Barcelona		100.00	36.77	Globale (IG)
PI002	CALA ROSSA 182	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		90.00	33.09	Globale (IG)
PI005	CLASSIC AUTO RENTAL	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		66.67	24.51	Globale (IG)
PI006	CALA ROSSA 198	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		90.00	33.09	Globale (IG)
PI007	PIANOTTOLI-BACA 461	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		90.00	33.09	Globale (IG)
PI008	CHEMIN DE LA MUE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		100.00	36.77	Globale (IG)
PI009	LEO	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		100.00	36.77	Globale (IG)
PI010	5 - 9 GALLIENI 92100	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		75.00	27.58	Globale (IG)
PI011	SK MEDIAS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		100.00	36.77	Globale (IG)
PI012	LE DOMAINE DE L'ORANGERIE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		20.00	7.35	Mise en équivalence (ME)
PI013	GEORGES LEYGUES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		80.00	29.42	Globale (IG)
PI014	GESTION 16ER	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		96.00	35.3	Globale (IG)
PI015	NOISY LES GUILLAUMES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		50.00	18.39	Mise en équivalence (ME)
PI016	BASSAC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		100.00	36.77	Globale (IG)
PI017	THALIMA	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	794 380 980	100.00	36.77	Globale (IG)
PI018	CHRISTIAN BOURGOIS EDEUR	116, rue du Bac, 75007 Paris	672 009 552	95.01	34.94	Globale (IG)
PI019	MATIN CALME	116, rue du Bac, 75007 Paris	851 189 613	100.00	34.94	Globale (IG)
Holdings						
BASSACSA	BASSAC SA	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	722 032 778	83.44	35.66	Globale (IG)
BASSACI	LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	325 356 079	99.84	35.6	Globale (IG)
1ERBASSAC	PREMIER LNC EX PATRIMOINE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	333 286 466	100.00	35.66	Globale (IG)
CFHI	CFH	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	451 326 961	100.00	35.66	Globale (IG)
1191	MAGNY PARC	50, Route de la Reine, 92100 Boulogne Billancourt	492 376 892	100.00	35.66	Globale (IG)
1198	BAILLY GOLF GCI	50, Route de la Reine, 92100 Boulogne Billancourt	497 766 048	99.00	35.3	Globale (IG)
1242	TORCY PARC	50, Route de la Reine, 92100 Boulogne Billancourt	512 220 070	100.00	35.66	Globale (IG)
1250	BUSSY PARC	50, Route de la Reine, 92100 Boulogne Billancourt	511 333 643	100.00	35.66	Globale (IG)
1293	DRANCY PARC	50, Route de la Reine, 92100 Boulogne Billancourt	520 510 322	100.00	35.66	Globale (IG)
1303	ATLANTIS PARC	50, Route de la Reine, 92100 Boulogne Billancourt	521 466 508	100.00	35.66	Globale (IG)
1323	AULNAY PARC	50, Route de la Reine, 92100 Boulogne Billancourt	528 908 155	100.00	35.66	Globale (IG)
1326	VILLAS DE CHAMPIGNY	50, Route de la Reine, 92100 Boulogne Billancourt	523 780 914	100.00	35.66	Globale (IG)

Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
1418	ARIES	14 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	493 636 385	96.00	34.18	Globale (IG)
1424	BERENICE	14 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	489 794 859	90.00	32.04	Globale (IG)
1426	BOURDALAS	14 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	531 759 710	100.00	35.6	Globale (IG)
1429	CIRRUS	14 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	492 473 947	83.00	29.55	Globale (IG)
1434	GRANDE FEUILLERAIE	14 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	522 138 015	100.00	35.6	Globale (IG)
1437	JARDINS DE REYS	14 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	522 598 036	100.00	35.6	Globale (IG)
1442	OLIVIER DE SERRES	14 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	497 993 220	94.00	33.47	Globale (IG)
1444	PICPOUL	14 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	533 059 671	100.00	35.6	Globale (IG)
1447	SHARDONNE	14 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	529 858 078	100.00	35.6	Globale (IG)
1449	TERRA NOSTRA	14 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	522 138 072	100.00	35.6	Globale (IG)
1454	VINCA	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	528 912 306	49.00	17.44	Mise en équivalence (ME)
1462	SYRAH- ALBANA	14 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	529 089 492	100.00	35.6	Globale (IG)
1519	TOULOUSE CHEMIN	14 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	793 344 060	100.00	35.6	Globale (IG)
1566	DE LA REGLISSE LES GRISETTES	Green Side 5 400 avenue Roumanille 06410 Biot	792 652 851	100.00	35.6	Globale (IG)
1569	TOURNEFEUILLE	14 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	793 853 235	100.00	35.6	Globale (IG)
1698	145 AV DU MARQUISAT TOULOUSE	14 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	808 381 529	100.00	35.6	Globale (IG)
1717	CHEMIN DE FOURTOU	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne-Billancourt Cedex	807 408 372	100.00	35.66	Globale (IG)
1750	BANQUE ETOILES	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt cedex	809 788 276	100.00	35.66	Globale (IG)
1753	SCI DE L'ARC	Immeuble Le Phidias 183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	812 827 137	100.00	35.6	Globale (IG)
1755	BD ERNEST RENAN MONTPELLIER	152 boulevard Haussmann 75008 Paris	808 420 723	50.00	17.83	Mise en équivalence (ME)
1756	TERASSE DE L'ARCHE 19	14 allée Paul Sabatier 31 000 Toulouse	812 751 733	100.00	35.6	Globale (IG)
1758	CASTANET AVENUE DE TOULOUSE	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	810 284 992	75.00	26.75	Globale (IG)
1813	COMMERCES TRAPPES AEROSTAT	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	812 868 867	100.00	35.66	Globale (IG)
1822	DU BOIS ROUGE	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	813 197 092	100.00	35.6	Globale (IG)
1823	LNC ALPHA PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	813 390 689	100.00	35.6	Globale (IG)
1824	LNC BETA PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	813 197 019	100.00	35.6	Globale (IG)
1825	LNC GAMMA PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	813 178 837	100.00	35.6	Globale (IG)
1826	LNC DELTA PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	813 199 809	100.00	35.6	Globale (IG)
1827	LNC THETA PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	813 197 118	100.00	35.6	Globale (IG)
1828	LNC KAPPA PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	813 197 167	100.00	35.6	Globale (IG)
2224	LNC SIGMA PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	831 304 738	100.00	35.6	Globale (IG)
2225	LNC BABEL PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	831 304 480	100.00	35.6	Globale (IG)
2226	LNC OMEGA PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	831 304 696	100.00	35.6	Globale (IG)
2227	LNC OCCITANE PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	831 304 407	100.00	35.6	Globale (IG)
2228	LNC UPSILON PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	831 304 340	100.00	35.6	Globale (IG)
2229	LNC PYRAMIDE PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	831 304 621	100.00	35.6	Globale (IG)
2230	LNC ALEPH PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	831 304 548	100.00	35.6	Globale (IG)
2230	LNC YODA PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	831 304 548	100.00	35.6	Globale (IG)

Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
2231	LNC ZETA PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	831 304 795	100.00	35.6	Globale (IG)
902865	SARTROUVILLE 2	4 Place du 8 mai 1945 92300 Levallois Perret	490 306 578	50.00	28.5	Mise en équivalence (ME)
902918	NOISY CENTRE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	481 741 346	100.00	35.6	Globale (IG)
902919	COPERNIC II	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	499 537 637	100.00	35.6	Globale (IG)
902945	MASSY SOGAM	58, Rue Edouard Vaillant 92100 Boulogne Billancourt	480 446 251	50.00	17.8	Mise en équivalence (ME)
902946	ALFORTVILLE VERT DE MAISON	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	452 520 661	100.00	35.6	Globale (IG)
902960	ANTONY - PYRENEES	20, place de Catalogne 75014 Paris	478 091 507	50.00	17.8	Mise en équivalence (ME)
902994	NOGENT SUR MARNE LIBERATION	31, Rue François 1 ^{er} 75008 Paris	483 615 829	50.00	17.8	Mise en équivalence (ME)
902995	EPONE VILLAGE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	485 157 648	100.00	35.6	Globale (IG)
907465	NOISY BUREAU 4 LE COPERNIC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	391 805 629	100.00	35.6	Globale (IG)
908794	VALEO LYON BACHUT	Tour Crédit Lyonnais 129, Rue Servient 69003 Lyon	488 056 789	100.00	35.6	Globale (IG)
909773	MARSEILLE BRETEUIL	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	435 180 898	100.00	35.6	Globale (IG)
909800	ANTIBES THIERS MIRABEAU	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	441 399 078	100.00	35.6	Globale (IG)
909817	MARSEILLE LES AYGALADES	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	443 630 124	100.00	35.6	Globale (IG)
909818	MARSEILLE CLERISSY	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	447 577 693	100.00	35.6	Globale (IG)
909872	MARSEILLE LES DIABLERETS	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	484 858 519	99.00	35.25	Globale (IG)
909877	CORNICHE FLEURIE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	484 653 316	100.00	35.6	Globale (IG)
909878	SAINT ZACHARIE CENTRE	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	484 695 580	100.00	35.6	Globale (IG)
909893	MARSEILLE CANTINI	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	449 727 783	100.00	35.6	Globale (IG)
909913	MARSEILLE MAZARGUES	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	452 093 610	83.50	29.73	Globale (IG)
909971	NICE SAINTE MARGUERITE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	484 653 258	99.00	35.25	Globale (IG)
909984	COMEPAR SNDB MANDELIEU	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	398 512 202	100.00	35.6	Globale (IG)
909987	ANTIBES FOCH	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	481 907 764	99.00	35.25	Globale (IG)
909990	MARSEILLE ST MITRE CHÂTEAU G.	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	490 401 411	100.00	35.6	Globale (IG)
909992	MARSEILLE LES CAILLOLS	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	483 203 675	100.00	35.6	Globale (IG)
9021004	CLICHY PALLOY	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	488 044 579	99.00	35.25	Globale (IG)
9021015	JOINVILLE - RUE DE PARIS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	799 426 697	100.00	35.6	Globale (IG)
9021021	MEAUX AFL - CHENONCEAU EX LE RESIDENTIEL DE VITRY	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	492 157 714	100.00	35.6	Globale (IG)
9021025	LES ALLEES DU RAINCY	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	493 180 780	100.00	35.6	Globale (IG)
9021028	BOULOGNE - RUE D'AGUESSEAU	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	491 336 509	100.00	35.6	Globale (IG)
9021051	MONTEVRAIN BUREAUX	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	493 086 235	100.00	35.6	Globale (IG)
9021063	MEAUX LUXEMBOURG	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	494 687 957	100.00	35.6	Globale (IG)
9021065	SARTROUVILLE DUMAS OUEST	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	753 264 340	50.00	17.8	Mise en équivalence (ME)
9021146	SAINT CLOUD GOUNOD	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	498 458 629	100.00	35.6	Globale (IG)
9021161	JARDINS DE NEUILLY SUR MARNE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	500 796 875	100.00	35.6	Globale (IG)
9021162	LES MUREAUX CENTRE VILLE	38 B Rue d'Artois 75008 Paris	499 010 932	50.00	17.8	Mise en équivalence (ME)
9021181	ROSNY GABRIEL PERI	50, Route de la Reine 92100 Boulogne Billancourt	501 952 246	100.00	35.6	Globale (IG)
9021182	PARIS RUE PAJOL	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	501 151 393	100.00	35.6	Globale (IG)
9021231	MONTEVRAIN - SOCIETE DES NATIONS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	512 665 704	100.00	35.6	Globale (IG)
9021253	LA GARENNE PLAISANCE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	514 728 062	100.00	35.6	Globale (IG)

Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
9021255	HERBLAY CHEMIN DES CHENES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	501 151 682	100.00	35.6	Globale (IG)
9021256	MASSY PARIS AMPERE	58, Rue Beaubourg 75003 Paris	515 128 544	50.00	17.8	Mise en équivalence (ME)
9021258	LA FERME DU BUISSON	30, Rue Péclet 75015 Paris	514 036 052	50.00	17.8	Mise en équivalence (ME)
9021261	NOISY LE SEC - PAUL VAILLANT COUTURIER	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	520 807 447	100.00	35.6	Globale (IG)
9021267	DRANCY SADI CARNOT	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	494 322 340	100.00	35.6	Globale (IG)
9021271	TREMBLAY REPUBLIQUE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	523 357 788	50.00	17.8	Mise en équivalence (ME)
9021295	PARIS 173 GAMBETTA	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	520 733 023	100.00	35.6	Globale (IG)
9021297	VITRY 21-27 JULES LAGASSE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	539 806 943	100.00	35.6	Globale (IG)
9021298	VALENTON CENTRE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	522 469 592	100.00	35.6	Globale (IG)
9021301	CLICHY RUE ANATOLE FRANCE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	521 031 906	100.00	35.6	Globale (IG)
9021302	CARRIERES LA CHAPPELLE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	530 298 165	100.00	35.6	Globale (IG)
9021311	ARGENTEUIL LUTECE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	527 724 389	100.00	35.6	Globale (IG)
9021313	CERGY SAINTE APOLINE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	522 779 784	100.00	35.6	Globale (IG)
9021316	LE PERREUX RUE DE LA STATION	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	524 352 143	100.00	35.6	Globale (IG)
9021320	ROSNY AV. KENNEDY	58/60 Av Edouard Vaillant 92100 Boulogne Billancourt	524 224 276	50.00	17.8	Mise en équivalence (ME)
9021322	CHAMPIGNY/MARNE - RUE JEAN JAURES	50, Route de la Reine 92100 Boulogne Billancourt	528 232 473	100.00	35.6	Globale (IG)
9021338	GIF GOUSSONS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	524 056 900	100.00	35.6	Globale (IG)
9021341	JOINVILLE RUE BERNIER	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	530 298 397	100.00	35.6	Globale (IG)
9021348	LIMEIL - AV DESCARTES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	753 160 357	100.00	35.6	Globale (IG)
9021351	COUPVRAY PARC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	528 090 640	100.00	35.66	Globale (IG)
9021353	DRANCY 7 RUE BALZAC	50, Route de la Reine 92100 Boulogne Billancourt	530 295 245	100.00	35.6	Globale (IG)
9021356	STAINS STALINGRAD	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	531 040 210	100.00	35.6	Globale (IG)
9021357	BOULOGNE ROUTE DE LA REINE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	518 189 816	100.00	35.6	Globale (IG)
9021358	ROMAINVILLE LEVASSEUR	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	530 473 982	100.00	35.6	Globale (IG)
9021359	VILLEJUIF 49 REPUBLIQUE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	538 315 284	51.00	18.16	Globale (IG)
9021365	CERGY PARC - CFH	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	530 248 798	100.00	35.66	Globale (IG)
9021368	DOMAINE DE LOUVRES - CFH	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	531 002 517	100.00	35.66	Globale (IG)
9021369	STAINS CACHIN	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	538 951 351	100.00	35.6	Globale (IG)
9021374	MAFFLIERS VILLAGE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	532 027 117	100.00	35.6	Globale (IG)
9021375	DOMONT POIRIERS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	534 014 527	100.00	35.6	Globale (IG)
9021377	SEVRAN PERI	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	531 486 769	100.00	35.6	Globale (IG)
9021378	ROSNY VOLTAIRE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	532 291 952	100.00	35.6	Globale (IG)
9021379	CACHAN DOLET	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	750 635 070	100.00	35.6	Globale (IG)
9021383	ISSY VICTOR CRESSON	33 avenue Georges Pompidou 31131 Balma	531 489 565	50.00	17.8	Mise en équivalence (ME)
9021384	VILLAS DE MONTEVRAIN - CFH	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	532 345 410	100.00	35.66	Globale (IG)
9021385	MONTROUGE VERDIER	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	534 512 264	20.00	7.13	Mise en équivalence (ME)
9021386	LA GARENNE COLOMBES - AV DU GENERAL DE GAULLE	50, Route de la Reine - 92 100 Boulogne-Billancourt	812 801 876	100.00	35.6	Globale (IG)
9021391	BUC PARC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	533 931 374	100.00	35.66	Globale (IG)
9021392	VILLAS DE DOMONT - CFH	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	533 349 213	100.00	35.66	Globale (IG)

Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
9021393	VILLAS DU MESNIL	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	533 931 325	100.00	35.66	Globale (IG)
9021394	YERRES PARC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	537 387 359	100.00	35.66	Globale (IG)
9021400	ARGENTEUIL ROUTE DE PONTOISE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	537 511 743	100.00	35.6	Globale (IG)
9021402	CHAVILLE HOTEL DE VILLE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	537 769 838	51.00	18.16	Globale (IG)
9021403	CLICHY TROUILLET FOUQUET	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	540 036 886	80.00	28.48	Globale (IG)
9021409	MONTEVRAIN ZAC DES FRENES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	539 928 457	100.00	35.6	Globale (IG)
9021412	DRANCY AUGUSTE BLANQUI	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	534 996 186	51.00	18.16	Globale (IG)
9021417	BUSSY CENTRE VILLE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	789 481 066	100.00	35.6	Globale (IG)
9021448	TIGERY COEUR DE BOURG	30 rue Péclet 75015 Paris	539 925 529	50.10	17.84	Mise en équivalence (ME)
9021459	TRAPPES AEROSTAT	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	534 890 736	80.00	28.48	Globale (IG)
9021460	PIERREFITTE POETES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	538 101 114	100.00	35.6	Globale (IG)
9021464	CHARTRES BEAULIEU	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	534 715 339	100.00	35.6	Globale (IG)
9021473	LES JARDINS DE L'ARCHE A NANTERRE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	538 223 769	100.00	35.6	Globale (IG)
9021478	LE CHATENAY BUREAU	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	538 951 336	100.00	35.6	Globale (IG)
9021480	MENUCOURT PARC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	750 937 161	100.00	35.66	Globale (IG)
9021484	ST DENIS BEL AIR	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	539 862 060	80.00	28.48	Globale (IG)
9021499	JUZIERS PARC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	791 634 918	100.00	35.66	Globale (IG)
9021500	CHAMPIGNY LES MORDACS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	752 419 291	100.00	35.6	Globale (IG)
9021502	SARTROUVILLE DUMAS SUD	25, Allée Vauban - CS 50068 59562 La Madeleine cedex	794 012 096	50.00	17.8	Mise en équivalence (ME)
9021506	BONDY EDOUARD VAILLANT	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	802 001 628	100.00	35.6	Globale (IG)
9021508	RUEIL AV DU 18 JUIN	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	788 459 048	100.00	35.6	Globale (IG)
9021509	VILLIERS LE BEL TISSONVILLIERS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	753 569 219	100.00	35.6	Globale (IG)
9021513	ROMAINVILLE PRESIDENT WILSON	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	802 007 997	100.00	35.6	Globale (IG)
9021515	BONNEUIL AIME CESAIRE (EX CARRIERES RUE DES HAIES)	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	799 426 655	100.00	35.6	Globale (IG)
9021517	CHATENAY 1/7 DIVISION LECLERC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	790 893 283	100.00	35.6	Globale (IG)
9021518	CHATENAY PARC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	789 027 695	100.00	35.66	Globale (IG)
9021520	ST CLOUD RUE DU 18 JUIN	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	788 767 432	100.00	35.6	Globale (IG)
9021528	MONTFERMEIL NOTRE DAME DES ANGES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	792 200 198	100.00	35.6	Globale (IG)
9021529	BEZONS PARC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	791 010 424	100.00	35.66	Globale (IG)
9021530	AN1 CHAMPS SUR MARNE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	792 661 415	100.00	35.66	Globale (IG)
9021533	NOISY LE SEC PERI	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	793 556 895	100.00	35.6	Globale (IG)
9021534	BLANC MESNIL NOTRE DAME	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	792 751 281	100.00	35.6	Globale (IG)
9021535	PUTEAUX LES TILLEULS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	789 992 815	100.00	35.6	Globale (IG)
9021538	ROMAINVILLE PARC REPUBLIQUE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	790 560 080	80.00	28.53	Globale (IG)
9021539	PONTOISE BOSSUT	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	793 407 008	100.00	35.6	Globale (IG)
9021540	MANTES LA VILLE ROGER SALENGRO	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	791 980 436	100.00	35.6	Globale (IG)
9021542	MONFERMEIL COEUR DE VILLE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	793 439 795	100.00	35.6	Globale (IG)
9021545	PARIS 5 PLACE LEON BLUM	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	801 490 384	100.00	35.6	Globale (IG)
9021558	SAINT GERMAIN LISIERE PEREIRE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	791 604 135	100.00	35.6	Globale (IG)
9021562	MARTHIRS DE CHATEAUBRIANT	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	801 974 536	100.00	35.6	Globale (IG)
9021570	COLOMBES RUE DE BELLEVUE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	797 639 689	100.00	35.6	Globale (IG)

Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
9021572	DOMONT PROVOST	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	794 151 928	100.00	35.6	Globale (IG)
9021573	AN2 CHAMPS SUR MARNE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	792 661 456	100.00	35.66	Globale (IG)
9021574	NOISY LE GRAND GALLIENI	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	792 874 232	100.00	35.6	Globale (IG)
9021576	CLICHY RUE DE PARIS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	792 845 331	100.00	35.6	Globale (IG)
9021577	CERGY MOULIN A VENT	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	793 471 152	100.00	35.6	Globale (IG)
9021578	VILLAS DE L'ORANGERIE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	794 461 228	100.00	35.66	Globale (IG)
9021579	SEVRAN GELOT	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	797 766 920	100.00	35.6	Globale (IG)
9021582	NOISY LE SEC FEUILLERE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	798 739 496	100.00	35.6	Globale (IG)
9021585	SAINT DENIS ORNANO	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	798 861 985	100.00	35.6	Globale (IG)
9021588	SCEAUX AVENUE DE BERRY	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	801 807 058	100.00	35.6	Globale (IG)
9021589	LEVALLOIS RUE JULES VERNE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	800 338 386	92.50	32.93	Globale (IG)
9021590	NOISY LE SEC - ANATOLE FRANCE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	798 709 176	100.00	35.6	Globale (IG)
9021593	LES VILLAS DE BOISEMONT	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	794 372 847	100.00	35.66	Globale (IG)
9021607	BAGNEUX RUE DES TERTRES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	798 124 723	100.00	35.6	Globale (IG)
9021610	LIONSUN RUEIL	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	445 293 343	100.00	35.66	Globale (IG)
9021611	SAINT GERMAIN LISIERE PEREIRE - ILOT D	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	798 774 709	100.00	35.6	Globale (IG)
9021618	MAUREPAS PARC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	799 152 459	100.00	35.66	Globale (IG)
9021623	VILLIERS LE BEL CARREAUX	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	799 425 301	100.00	35.6	Globale (IG)
9021628	SAINT OUEN L'AUMONE PARC LE NOTRE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	799 484 514	100.00	35.6	Globale (IG)
9021629	PLAISIR PIERRE CURIE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	808 514 418	100.00	35.6	Globale (IG)
9021634	AULNAY JACQUES DUCLOS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	802 511 402	100.00	35.6	Globale (IG)
9021641	ATHIS MONS MORANGIS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	801 982 893	100.00	35.6	Globale (IG)
9021642	CHAVILLE SALENGRO RENUCCI	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	800 403 040	100.00	35.6	Globale (IG)
9021643	FONTENAY LE FLEURY	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	802 008 045	100.00	35.6	Globale (IG)
9021652	PIERREFITTE LORMET	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	803 740 810	100.00	35.6	Globale (IG)
9021654	CORBEIL SPINEDI	59, Rue Yves Kermen 92100 Boulogne Billancourt	803 523 695	50.00	17.8	Mise en équivalence (ME)
9021658	VIROFLAY RUE DES PRES AUX BOIS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	803 184 167	100.00	35.6	Globale (IG)
9021662	ASNIERES PARC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	807 490 438	100.00	35.66	Globale (IG)
9021663	AUBERVILLIERS RUE BERNARD ET MAZOYER	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	812 801 678	100.00	35.6	Globale (IG)
9021664	LES MOLIERES - GRANDE RUE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	807 947 353	100.00	35.6	Globale (IG)
9021666	ROSNY RUE PASCAL	50, route de la Reine - CS 50040, 92 773 Boulogne-Billancourt cedex	809 554 447	100.00	35.6	Globale (IG)
9021671	CHATENAY 9/19 DIVISION LECLERC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	808 636 138	100.00	35.6	Globale (IG)
9021673	CFH ISSY-CRESSON	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	817 405 772	100.00	35.66	Globale (IG)
9021675	TRAPPES RUE JEAN ZAY	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	811 907 385	100.00	35.6	Globale (IG)
9021676	SAINT DENIS - STRASBOURG	121, rue de Malakoff 75016 Paris	800 063 307	49.00	17.44	Mise en équivalence (ME)
9021681	SCI AUBERVILLIERS RUE DE LA COMMUNE DE PARIS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	812 650 596	100.00	35.6	Globale (IG)
9021682	VITRY VOLTAIRE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	803 580 323	100.00	35.6	Globale (IG)
9021693	COURCOURONNES-COPERNIC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	803 637 669	100.00	35.6	Globale (IG)
9021705	MONTESSEON LECLERC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	807 570 684	80.00	28.48	Globale (IG)
9021709	PARIS 16 DOCTEUR BLANCHE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	809 608 326	100.00	35.6	Globale (IG)
9021710	ST CYR ECOLE RUE GABRIEL PERI	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	809 258 650	100.00	35.6	Globale (IG)

Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
9021716	ARPAJON GRANDE RUE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	810 150 037	100.00	35.6	Globale (IG)
9021719	AUBERVILLIERS RUE SCHAEFFER	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	810 433 722	100.00	35.6	Globale (IG)
9021726	ORLY PARC M. CACHIN	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	808 160 055	100.00	35.6	Globale (IG)
9021728	BUSSY ST GEORGE ZAC SYCOMORE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	811 182 468	100.00	35.6	Globale (IG)
9021741	VILLEJUIF - 42/48 AVENUE DE LA REPUBLIQUE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	813 540 978	100.00	35.6	Globale (IG)
9021745	LIVRY GARGAN NEMOURS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	812 588 150	100.00	35.6	Globale (IG)
9021746	SAINT DENIS MARCEL SEMBAT	121, rue de Malakoff, 75016 Paris	811 684 257	51.00	18.16	Mise en équivalence (ME) (1)
9021759	SCI LIEUSAINTE ZAC DE LA PYRAMIDE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	813 321 072	100.00	35.6	Globale (IG)
9021760	BRIE COMTE ROBERT GAL LECLERC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	811 907 724	100.00	35.6	Globale (IG)
9021761	BONDY AVENUE GALLIENI	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	812 847 085	100.00	35.6	Globale (IG)
9021781	VILLIERS S/ MARNE HAUTES NOUES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	812 377 166	100.00	35.6	Globale (IG)
9021782	VILLIERS S/ MARNE BD FRIEDBERG	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	812 376 887	100.00	35.6	Globale (IG)
9021811	VERNOUILLET VERNEUIL	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	812 985 505	100.00	35.6	Globale (IG)
9021900	LOT H CHAMPS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	817 443 955	100.00	35.6	Globale (IG)
9021965	RUE DE FEUCHEROLLES COLOMBET	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	820 376 762	80.00	28.53	Globale (IG)
9022026	PERIPHEST	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	820 775 567	100.00	35.6	Globale (IG)
9022057	AF4 CHESSY	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	821 889 318	100.00	35.6	Globale (IG)
9022076	SEIGLIERE 43	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	823 372 107	100.00	35.6	Globale (IG)
9022090	CHAMPIGNY BUREAUX	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	823 938 832	100.00	35.6	Globale (IG)
9022116	Sartrouville Dumas Est Lot 1	50 RTE DE LA REINE 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	879 574 499	50.00	17.8	Mise en équivalence (ME)
9022117	SCI SARTROUVILLE DUMAS EST LOT 2	25 ALL VAUBAN 59110 LA MADELEINE	851 614 644	50.00	17.8	Mise en équivalence (ME)
9022201	CFH NANTERRE PROMOTION	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	833 103 146	100.00	35.66	Globale (IG)
9022243	62-68 JEANNE D'ARC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	832 046 940	100.00	35.66	Globale (IG)
9022299	SAS MONTS ET VERDUN	50 RTE DE LA REINE 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	835 327 768	70.00	24.92	Mise en équivalence (ME)
9022339	AIME CESAIRE AUBERVILLIERS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	842 017 071	50.00	17.8	Mise en équivalence (ME)
9022361	15-17 RUE MONSIEUR	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	838 581 650	100.00	35.6	Globale (IG)
9022390	BLANC MESNIL MARCEL PAUL	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	841 408 024	100.00	35.6	Globale (IG)
9022399	SCI DU BOIS VERT	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	842 107 880	100.00	35.66	Globale (IG)
9022393	SARL BAGOU	23, Rue des Lombards 75004 Paris	841 413 768	50.00	17.83	Mise en équivalence (ME)
9022412	SNOWDROP BAGNOLET	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	843 721 358	100.00	35.6	Globale (IG)
9022461	SCCV Ivry rue Pierre Rigaud	50 RTE DE LA REINE 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	851 037 739	100.00	35.6	Globale (IG)
9022462	SCCV Garches Rue du 19 Janvier	50 RTE DE LA REINE 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	849 688 759	100.00	35.6	Globale (IG)
9022467	SCCV MORANGIS 120 CHARLES DE GAULLE	50 RTE DE LA REINE 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	849 337 316	100.00	35.6	Globale (IG)
9022468	SCCV TERRASSES DE CHANZY	50 RTE DE LA REINE 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	849 406 889	100.00	35.6	Globale (IG)
9022480	ASNIERES PERE CHRISTIAN	50 RTE DE LA REINE 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	852 503 895	100.00	35.6	Globale (IG)
9022489	SCCV MENNECY - AVENUE DE LA JEANNOTTE	50 RTE DE LA REINE 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	852 200 492	100.00	35.6	Globale (IG)
9022500	A.I.L.N. DEVELOPPEMENT	27 RUE CAMILLE DESMOULINS 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	852 816 354	25.00	8.9	Mise en équivalence (ME)
9022524	MONTIGNY LES CORMEILLES Rue de la Poste 1	50 RTE DE LA REINE 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	879 641 934	100.00	35.6	Globale (IG)
9081094	LES ALLEES DU BOURG	129, Rue Servient 69326 Lyon	488 536 681	100.00	35.6	Globale (IG)

Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
9081096	LES JARDINS DE JUSTINE	129, Rue Servient 69326 Lyon	477 890 099	70.00	24.92	Globale (IG)
9081159	LYON ST PRIEST MOZART	129, Rue Servient 69326 Lyon	498 722 800	100.00	35.6	Globale (IG)
9081314	LYON BASTIE	129, Rue Servient 69326 Lyon	524 281 607	100.00	35.6	Globale (IG)
9081318	LYON VERRIERS	129, Rue Servient 69326 Lyon	528 170 426	100.00	35.6	Globale (IG)
9081382	LYON VILLEURBANNE CYPRIAN	129, Rue Servient 69326 Lyon	531 806 834	100.00	35.6	Globale (IG)
9081401	LYON CONFLUENCE BAYARD	129, Rue Servient 69326 Lyon	532 917 994	100.00	35.6	Globale (IG)
9081408	VILLEURBANNE POUDRETTE	129, Rue Servient 69326 Lyon	533 315 214	100.00	35.6	Globale (IG)
9081411	LYON PREVOST 2	129, Rue Servient 69326 Lyon	413 217 092	100.00	35.6	Globale (IG)
9081474	LYON VOURLES	129, Rue Servient 69326 Lyon	538 192 857	80.00	28.48	Globale (IG)
9081485	VALENCE CHEVANDIER	129, Rue Servient 69326 Lyon	540 097 334	100.00	35.6	Globale (IG)
9081503	VENISSIEUX PAUL BERT	129, Rue Servient 69326 Lyon	754 079 523	100.00	35.6	Globale (IG)
9081511	VILLEURBANNE RUE LEON BLUM	129, Rue Servient 69326 Lyon	791 356 900	100.00	35.6	Globale (IG)
9081512	VILLEFRANCHE - 573 RUE D'ANSE	129, Rue Servient 69326 Lyon	752 993 659	100.00	35.6	Globale (IG)
9081526	FEYZIN ROUTE DE LYON	129, Rue Servient 69326 Lyon	791 273 261	100.00	35.6	Globale (IG)
9081537	VILLEURBANNE MAISONS NEUVES	129, Rue Servient 69326 Lyon	791 229 339	100.00	35.6	Globale (IG)
9081575	LYON ST CYR PERRIN	129, Rue Servient 69326 Lyon	793 282 401	100.00	35.6	Globale (IG)
9081601	ECULLY FORRESTIERE	129, Rue Servient 69326 Lyon	799 962 840	100.00	35.6	Globale (IG)
9081612	ECULLY CHARRIERE BLANCHE	129, Rue Servient 69326 Lyon	798 282 653	100.00	35.6	Globale (IG)
9081630	SAINT FONS GIRARDET	129, Rue Servient 69326 Lyon	800 310 401	100.00	35.6	Globale (IG)
9081667	VILLEURBANNE RUE CHIRAT	129, Rue Servient 69326 Lyon	809 406 838	100.00	35.6	Globale (IG)
9081687	VOURLES COUTTRACHES	129, Rue Servient 69326 Lyon	813 348 018	100.00	35.6	Globale (IG)
9081701	VENISSIEUX DAUMIER	129, Rue Servient 69326 Lyon	811 090 737	100.00	35.6	Globale (IG)
9081720	LYON LA DUCHERE	129, Rue Servient 69326 Lyon	809 402 910	100.00	35.6	Globale (IG)
9081742	74 BEAUMONT	129, Rue Servient 69326 Lyon	811 955 137	100.00	35.6	Globale (IG)
9091016	CAILLOLS LA DOMINIQUE	79, Bd de Dunkerque 13002 Marseille	489 734 210	50.00	28.5	Mise en équivalence (ME)
9091030	MARSEILLE SAINT BARTHELEMY	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	491 401 469	100.00	35.6	Globale (IG)
9091058	LA TRINITE MAGISTRE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	493 594 022	100.00	35.6	Globale (IG)
9091077	SIX FOUR LE BRUSC MADELEINE	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	493 692 891	100.00	35.6	Globale (IG)
9091101	NICE COLLINE (EX CORNICHE FLEURIE II)	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	498 117 936	100.00	35.6	Globale (IG)
9091145	PERTUIS LES MARTINES	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	492 065 339	100.00	35.6	Globale (IG)
9091158	MARSEILLE ALLAUCH VILLE	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	498 894 187	100.00	35.6	Globale (IG)
9091233	ST LAURENT DU VAR	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	507 878 858	100.00	35.6	Globale (IG)
9091252	ALLAUCH LES TOURRES	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	520 699 828	100.00	35.6	Globale (IG)
9091254	MARSEILLE LA TIMONE	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	514 106 095	100.00	35.6	Globale (IG)
9091259	MARSEILLE 10EME CHANTE PERDRIX	1, Rue Albert Cohen CS 30163 13016 Marseille	793 067 802	100.00	35.6	Globale (IG)
9091277	25 RUE DE LA PROVIDENCE - MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	477 679 260	40.00	14.26	Mise en équivalence (ME)
9091278	2 QUAI DES JOUTES - AGDE - LE CAP D'AGDE	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	483 712 063	34.00	12.12	Mise en équivalence (ME)
9091279	9 RUE FRANKLIN - SETE	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	483 715 264	75.00	26.75	Globale (IG)

Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
9091281	PARC AVENUE - MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel, 34000 Montpellier	490 344 124	30.00	10.7	Mise en équivalence (ME)
9091283	12 RUE JULES FERRY CASTELNAU	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	494 753 379	40.00	14.26	Mise en équivalence (ME)
9091285	GRAND LARGE- LA GARND E MOTTE	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	507 671 592	40.00	14.26	Mise en équivalence (ME)
9091287	QUAI DU COMMANDANT MERIC-AGDE	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	517 523 627	100.00	35.66	Globale (IG)
9091289	13, AVENUE FRANCOIS DELMAS - MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	519 083 588	100.00	35.66	Globale (IG)
9091294	VALLAURIS MANUSCRIT	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	523 631 703	100.00	35.6	Globale (IG)
9091307	JUAN LES PINS LOUIS GALLET	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	520 595 992	100.00	35.6	Globale (IG)
9091324	MARSEILLE 9 BD DU CHALET	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	525 008 785	51.00	18.16	Globale (IG)
9091336	FRA ANGELICO LIRONDE - MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	524 952 421	45.00	16.05	Mise en équivalence (ME)
9091342	PLAN DE CUQUES LES GARDANENS	1, Rue Albert Cohen CS 30163 13016 Marseille	791 782 121	100.00	35.6	Globale (IG)
9091350	PIOCH DE BOUTONNET	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	538 981 614	100.00	35.66	Globale (IG)
9091360	CLERISSY VILLE	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	530 036 367	100.00	35.6	Globale (IG)
9091361	DOMAINE DE CAUDALIE - MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	529 903 304	50.00	17.83	Mise en équivalence (ME)
9091362	MARSEILLE CHEMIN DE STE MARTHE	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	529 418 568	100.00	35.6	Globale (IG)
9091367	CANNES MONTFLEURY	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	530 154 319	100.00	35.6	Globale (IG)
9091390	THEROIGNE DE MERICOURT	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	538 518 572	100.00	35.66	Globale (IG)
9091436	SAINT LAURENT DU VAR ST HUBERT	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	791 015 043	100.00	35.6	Globale (IG)
9091469	MARSEILLE 8E - LA SERANE	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	538 570 458	100.00	35.6	Globale (IG)
9091472	HORIZON PROVENCE	6, Allée Turcat Méry 13008 Marseille	753 228 980	42.00	14.95	Mise en équivalence (ME)
9091476	3-4 AV. DU GNRL DE GAULLE	183, rue Henri Becquerel 34000 Montpellier	537 790 859	51.00	18.19	Globale (IG)
9091488	MARSEILLE 8E POURRIERES	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	788 413 367	100.00	35.6	Globale (IG)
9091490	DES BARONNES - PRADES LE LEZ	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	750 941 528	100.00	35.61	Globale (IG)
9091493	MONTPELLIERET	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	797 912 383	100.00	35.6	Globale (IG)
9091497	MARSEILLE 5E ST PIERRE	1, Rue Albert Cohen 13016 Marseille	752 916 544	100.00	35.6	Globale (IG)
9091498	MARSEILLE 13E LES ALVERGNES	1, Rue Albert Cohen 13016 Marseille	752 363 036	100.00	35.6	Globale (IG)
9091514	NICE RUE PUGET	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	802 093 849	100.00	35.6	Globale (IG)
9091536	LE CANNET MAURICE JEANPIERRE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	790 827 885	100.00	35.6	Globale (IG)
9091543	SAINT LAURENT DU VAR LES PUGETS	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	794 775 049	100.00	35.6	Globale (IG)
9091554	MARSEILLE 10EME TIMONE II	1, Rue Albert Cohen CS30163 13016 Marseille	794 217 729	100.00	35.6	Globale (IG)
9091567	VILLEFRANCHE AVENUE ALBERT 1ER	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	792 652 851	100.00	35.6	Globale (IG)
9091592	SAINT LAURENT DU VAR - PLATEAUX FLEURIS	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	798 170 486	100.00	35.6	Globale (IG)
9091595	RUE LEONARD DE VINCI MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	798 710 349	100.00	35.6	Globale (IG)
9091596	MARSEILLE 16EME L'ESTAQUE	1, Rue Albert Cohen CS30163 13016 Marseille	797 454 378	100.00	35.6	Globale (IG)
9091597	RUE BERNARD BLIER MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	801 778 879	100.00	35.6	Globale (IG)
9091600	MARSEILLE 9EME CHALET	1, Rue Albert Cohen 13016 Marseille	800 114 399	100.00	35.6	Globale (IG)
9091605	TOULOUSE IMPASSE CURIE	14, Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	801 452 756	100.00	35.6	Globale (IG)
9091606	TOULOUSE RUE DU BON VOISIN	14, Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	803 637 867	100.00	35.6	Globale (IG)
9091608	MARSEILLE 11EME - ST LOUP	1, Rue Albert Cohen 13016 Marseille	799 479 704	100.00	35.6	Globale (IG)

Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
9091609	TOULOUSE - CHEMIN DE NIBOUL	14, Allée Paul Sabatier, 31000 Toulouse	804 247 245	100.00	35.6	Globale (IG)
9091619	MOUGINS ST BASILE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	801 488 362	100.00	35.6	Globale (IG)
9091620	MARTIGUES CARRO	1, Rue Albert Cohen 13016 Marseille	800 414 955	100.00	35.6	Globale (IG)
9091625	MARSEILLE 13EME BD BARRY	1, Rue Albert Cohen 13016 Marseille	799 451 703	100.00	35.6	Globale (IG)
9091631	RUE DE LA GARDIOLE - CARNON	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	804 572 634	100.00	35.6	Globale (IG)
9091637	RUE CROIX VERTE MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	809 799 299	100.00	35.6	Globale (IG)
9091638	CAGNES AVENUE DE GRASSE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	801 488 529	100.00	35.6	Globale (IG)
9091644	PRADO LOUVAIN	7, rue du Devoir 13009 Marseille	812 795 128	50.00	17.8	Mise en équivalence (ME)
9091650	ISTRES FELIX GOUIN	1, Rue Albert Cohen 13016 Marseille	801 353 491	100.00	35.6	Globale (IG)
9091651	TOURNEFEUILLE - 159 AVENUE DU MARQUISAT	14, Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	805 267 945	100.00	35.6	Globale (IG)
9091655	CHEMIN DE HEREDIA	14, Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	801 346 297	100.00	35.6	Globale (IG)
9091657	OPIO - ROUTE DE CANNES	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	808 011 506	100.00	35.6	Globale (IG)
9091665	COLOMIERS - CHEMIN DES MAROTS	14, Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	804 106 979	100.00	35.6	Globale (IG)
9091684	SALAISSON CASTELNAU-LE-LEZ	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	808 076 921	100.00	35.6	Globale (IG)
9091686	ARISTIDE BRIAND CASTELNAU-LE-LEZ	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	808 077 440	100.00	35.6	Globale (IG)
9091688	CANNES - AVENUE LOUIS GROSSO	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	804 497 204	100.00	35.6	Globale (IG)
9091690	VILLENEUVE-LES-AVIGNON PRIEURE	1, Rue Albert Cohen 13016 Marseille	804 624 583	100.00	35.6	Globale (IG)
9091692	AVENUE ST LAZARE MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	811 561 729	100.00	35.6	Globale (IG)
9091694	MARSEILLE - SAINT ANGE	1, Rue Albert Cohen CS30163 13016 Marseille	808 887 533	100.00	35.6	Globale (IG)
9091696	PELISSANNE VILLAGE	1, Rue Albert Cohen 13016 Marseille	804 637 973	100.00	35.6	Globale (IG)
9091712	CASTANET RUE DU BROCC	14, Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	810 169 946	100.00	35.6	Globale (IG)
9091713	MARSEILLE 9EME - CHEMIN JOSEPH AIGUIER	1, Rue Albert Cohen CS30163 13016 Marseille	808 887 582	100.00	35.6	Globale (IG)
9091729	ROQUEFORT LES PINS LE SINODON	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	809 533 722	100.00	35.6	Globale (IG)
9091730	SANARY S/ MER JOSEPH LAUTIER	1, Rue Albert Cohen 13016 Marseille	809 579 246	100.00	35.6	Globale (IG)
9091743	RUE DES REDOUTES TOULOUSE	14, Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	811 047 323	100.00	35.6	Globale (IG)
9091744	NICE MADELEINE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	810 814 756	100.00	35.6	Globale (IG)
9091752	MARSEILLE 14EME FLORIDA	1, Rue Albert Cohen CS30163 13016 Marseille	812 695 575	100.00	35.6	Globale (IG)
9091754	TOULOUSE LA BUTTE	14, Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	810 119 370	100.00	35.6	Globale (IG)
9091762	CAVALAIRE SUR MER AVENUE PIERRE RAMEIL	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	812 900 942	100.00	35.6	Globale (IG)
9091773	MARSEILLE 8EME POURRIERE	1, Rue Albert Cohen CS30163 13016 Marseille	812 444 297	100.00	35.6	Globale (IG)
9091783	MARSEILLE 13EME BAUME LOUBIERE	1, Rue Albert Cohen CS30163 13016 Marseille	813 392 537	100.00	35.6	Globale (IG)
9091789	MARSEILLE 10EME SACCOMAN	1, Rue Albert Cohen CS30163 13016 Marseille	812 705 341	100.00	35.6	Globale (IG)
9091797	MARSEILLE CAPELETTE CENTRE	1, Rue Albert Cohen CS30163 13016 Marseille	811 630 623	100.00	35.6	Globale (IG)
9091809	VITROLLES MARCEL PAGNOL	1, Rue Albert Cohen 13016 Marseille	813 781 770	100.00	35.6	Globale (IG)
9092318	ROQUEFORT LES PINS - CENTRE VILLAGE	400, Avenue Roumanille 06410 Biot	841 475 965	100.00	35.6	Globale (IG)
BAILLYEUROPE	LES COTTAGES DU VAL D'EUROPE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	481 535 862	51.00	18.19	Mise en équivalence (ME) (I)
BARBUSSE	BARBUSSE MONTCONSEIL	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	447 530 858	100.00	35.66	Globale (IG)
BLGPART	BOULOGNE PARTICIPATIONS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	NC	99.99	35.66	Globale (IG)
BOISARCY	LES VILLAS DE BOIS D'ARCY	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	494 206 337	100.00	35.66	Globale (IG)
BOISVALLEES	BOIS DES VALLEES	86, Rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	409 803 509	49.00	17.47	Mise en équivalence (ME)
CESSONPLAINE	CESSON LA PLAINE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	488 939 315	100.00	35.66	Globale (IG)

Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
CESSONVILLAS	LES VILLAS DE CESSON	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	480 990 670	100.00	35.66	Globale (IG)
DOMEPASTEUR	DOME PASTEUR	86, Rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	419 711 056	49.00	17.47	Mise en équivalence (ME)
DOMESEINE	DOME RUE DE SEINE	86, Rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	492 029 590	49.00	17.47	Mise en équivalence (ME)
FONTAINE	FONTAINE DE L'ARCHE	86, Rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	422 517 961	24.01	8.56	Mise en équivalence (ME)
FREPILLON	LES VILLAS DE FREPILLON	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	493 943 914	100.00	35.66	Globale (IG)
GEODE	JARDINS DE LA GEODE	86, Rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	490 616 596	42.00	14.98	Mise en équivalence (ME)
KWERK	KWERK	44, rue de la Bienfaisance 75008 Paris	809 039 985	84.79	0,00	Mise en équivalence (ME)
KWERKB	KWERK BOULOGNE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	809 343 551	100.00	30.24	Mise en équivalence (ME) (1)
KWERK2	KWERK 2	44, rue de la Bienfaisance 75008 Paris	813 981 610	100.00	30.24	Mise en équivalence (ME) (1)
KWERK3	KWERK LA DEFENSE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	824 148 167	100.00	30.24	Mise en équivalence (ME) (1)
KWERK4	KWERK HAUSSMANN	29, rue de Courcelles 75008 Paris	824 583 090	100.00	30.24	Mise en équivalence (ME) (1)
KWERKM	KWERK MADELEINE	29-31, rue de Courcelles - 75008 PARIS	850 078 148	100.00	30.24	Mise en équivalence (ME) (1)
KWERKSH	KWERK SAINT HONORE	29-31, rue de Courcelles - 75008 PARIS	848 467 064	100.00	30.24	Mise en équivalence (ME) (1)
LISSES	VILLAS DE LISSES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	481 047 405	100.00	35.66	Globale (IG)
MARNELAGNY	TERRASSE MARNE LAGNY	86, Rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	493 820 617	42.00	14.98	Mise en équivalence (ME) (1)
Autres sociétés France						
CHATENAY	CHATENAY	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	428 810 949	100.00	35.6	Globale (IG)
CHATENAYEPP	CHATENAY EPP	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	428 189 526	100.00	35.6	Globale (IG)
9011370	MOMA	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	488 579 640	100.00	35.6	Globale (IG)
Périmètre Bayard Holding Holding						
BAYARD	BAUARD HOLDING	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	438 357 295	58.76	20.95	Mise en équivalence (ME)
223	MARIGNAN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	843 205 808	100.00	20.95	Mise en équivalence (ME)
104	COURS LAFAYETTE	107 rue Servient - 69003 LYON	390 855 476	70,00	24.96	Mise en équivalence (ME)
120	BMGL	107 rue Servient - 69003 LYON	411 180 813	100,00	35.66	Mise en équivalence (ME)
128	ST PIERRE CLAMART	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	414 037 879	55,00	19.61	Mise en équivalence (ME)
143	MARIGNAN RESIDENCES	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	419 750 252	100,00	35.66	Mise en équivalence (ME)
148	CHAVILLE SALENGRO	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	420 261 869	75,00	26.75	Mise en équivalence (ME)
149	FONTAINES PARC SAINT LOUIS	2 avenue Lacassagne - 69003 LYON	420 765 885	-	0,00	Mise en équivalence (ME)
155	SAINGHIN LA SABLONNIERE	521 boulevard du Président Hoover - 59008 LILLE	421 226 069	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
159	ST PIERRE LYON 9E	107 rue Servient - 69003 LYON	423 457 993	-	0,00	Mise en équivalence (ME)
161	NICE CORNICHE FLEURIE	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	423 678 887	100,00	35.66	Mise en équivalence (ME)

Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
170	MARIGNAN HABITAT	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	428 668 230	100,00	35.66	Mise en équivalence (ME)
174	MENTON VILLA FARNESE	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	433 255 601	75,00	26.75	Mise en équivalence (ME)
175	MARIGNAN MONT-PARNASSE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	432 757 995	100,00	35.66	Mise en équivalence (ME)
178	MARIGNAN ELYSEE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	433 205 838	100,00	35.66	Mise en équivalence (ME)
180	MONTPELLIER PEYRE PLANTADE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	433 081 874	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
181	NICE CHAPELLE ST PIERRE	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	437 610 967	100,00	35.66	Mise en équivalence (ME)
189	ILOT GARIBALDI LYON 7	107 rue Servient - 69003 LYON	444 678 627	-	0,00	Mise en équivalence (ME)
190	MONTPELLIER JARDIN LIRONDE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	447 483 744	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
196	LES LONGERES MAGNY	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	450 211 958	91,00	32.45	Mise en équivalence (ME)
200	SCI TOURCOING PARC CHÂTEAU	521 boulevard du Président Hoover - 59008 LILLE	478 146 491	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
201	SCI LA GARENNE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	479 110 793	70,00	24.96	Mise en équivalence (ME)
205	ASNIERE AULAGNIER	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	484 730 320	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
206	EURL MARIGNAN VAL D'ALBIAN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	484 597 158	100,00	35.66	Mise en équivalence (ME)
208	VAL ALBIAN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	431 625 037	100,00	35.66	Mise en équivalence (ME)
209	PARIS 19 PASSAGE MELUN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	489 452 425	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
210	SCI SARTROUVILLE LE FRESNAY	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	490 306 578	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
211	RESIDENCE BEAUSOLEIL	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	488 485 996	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
212	AMENAGEMENT ILOT VALDO	107 rue Servient - 69003 LYON	491 063 681	34,00	12.12	Mise en équivalence (ME)
213	LYON ISLAND	107 rue Servient - 69003 LYON	490 874 260	90,10	32.13	Mise en équivalence (ME)
214	SCI MARSEILLE LA DOMINIQUE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	489 734 210	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
215	MONTPELLIER PARC MARIANNE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	492 543 210	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
216	SCI Grimaud RD558	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	494 455 975	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
218	SCI REBERMEN	107 rue Servient - 69003 LYON	508 049 921	51,00	18.19	Mise en équivalence (ME)
219	BAIES DE JUAN	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	384 893 293	100,00	35.66	Mise en équivalence (ME)
230	SCI GALTIER	107 rue Servient - 69003 LYON	515 034 379	70,00	24.96	Mise en équivalence (ME)
231	SCI ECRE	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	527 635 189	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
232	SCI MARCEAU ARAGO	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	502 688 062	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
233	SANNOIS MERMOZ	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	531 338 531	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
234	GIF FLEURY	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	532 055 738	80,00	28.53	Mise en équivalence (ME)
235	SCI LE MILLESIME	107 rue Servient - 69003 LYON	532 393 808	51,00	18.19	Mise en équivalence (ME)

Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
238	LYON JOANNES	107 rue Servient - 69003 LYON	533 961 520	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
239	SCI CERGY AT1 PAIX	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	539 094 847	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
240	MARIGNAN BATIGNOLLES	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	790 018 543	100,00	35.66	Mise en équivalence (ME)
241	QUINTESENCE VALESCURE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	794 660 456	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
243	8EME BONNEVEINE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	800 902 124	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
244	CAMPAGNE LOUISE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	802 925 495	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
245	MONTPELLIER RIMBAUD	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	804 464 311	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
246	YERRES-QUARTIER DE LA GARE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	807 633 607	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
247	PETRUS PROMOTION 5	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	803 694 298	100,00	35.66	Mise en équivalence (ME)
248	COLOMBES - LES FOSSES JEAN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	812 133 999	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
249	SCI HOME PARC	4 Rue Edith Piaf - 44800 SAINT HERBLAIN	817 662 067	65,00	23.18	Mise en équivalence (ME)
250	LILLE WAZEMMES	521 boulevard du Président Hoover - 59008 LILLE	820 795 581	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
251	NANTERRE PROVINCES A1B1	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	820 827 087	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
252	TERRE DE SIENNE	3 avenue de l'Europe - 67300 SCHILTIGHEIM	820 789 857	70,00	24.96	Mise en équivalence (ME)
256	SCI LE BELVEDERE	3 avenue de l'Europe - 67300 SCHILTIGHEIM	828 973 636	51,00	18.19	Mise en équivalence (ME)
257	COURS ST MARTHE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	824 628 986	70,00	24.96	Mise en équivalence (ME)
258	AU FIL DE L'ESTEY	11 Place de Tourny - 33000 BORDEAUX	827 702 291	100,00	35.66	Mise en équivalence (ME)
259	CRISTAL CHARTRON	11 Place de Tourny - 33000 BORDEAUX	827 774 290	70,00	24.96	Mise en équivalence (ME)
260	PANORAMIQUE	79 bd de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	812 155 513	100,00	35.66	Mise en équivalence (ME)
261	SCCV LES CIGALES	79 bd de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	812 131 639	100,00	35.66	Mise en équivalence (ME)
262	SCCV AUSONE ILOTS 3.5 ET 3.6	11 Place de Tourny - 33000 BORDEAUX	828 834 531	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
263	SCCV JOUE LES TOURS LA JOCONDIE	4 Rue Edith Piaf - 44800 SAINT HERBLAIN	829 346 618	70,00	24.96	Mise en équivalence (ME)
264	LES ALIZES	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	798 797 387	100,00	35.66	Mise en équivalence (ME)
265	HAMEAU DE LONGUEIL	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	829 188 580	54,00	19.26	Mise en équivalence (ME)
266	ASNIERES MOURINOX ORGEMONT	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	830 852 943	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
267	SCI SOUTH CANAL	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	832 738 447	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
268	SAS JARDIN D'ABRAXAS	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	834 001 653	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
269	SCI LE CARRE LAVANDOU	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	833 671 886	65,00	23.18	Mise en équivalence (ME)
270	SCCV ZAC BOSSUT 13B	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	837 476 886	51,00	18.19	Mise en équivalence (ME)
271	SUFFREN MAISON BLANCHE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	839 239 563	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)

Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
272	BOUT DES PAVES	4 Rue Edith Piaf - 44800 SAINT HERBLAIN	838 170 835	51,00	18.19	Mise en équivalence (ME)
273	SAS MDM	107 rue Servient - 69003 LYON	353 138 845	100,00	35.66	Mise en équivalence (ME)
274	SNC PEYROLLES AMENAGEMENT	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	841 643 950	51,00	18.19	Mise en équivalence (ME)
275	SNC PEYROLLES LE MOULIN	79 bd de dunkerque - 13002 MARSEILLE	841 644 065	51,00	18.19	Mise en équivalence (ME)
276	BLAGNAC ANDROMEDE ILOT 23B	7 rue du Fourbastard - 33000 bordeaux	841 506 991	51,00	18.19	Mise en équivalence (ME)
278	SCI LES BELLES VUE ARPAGON	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	839 548 138	99,00	35.3	Mise en équivalence (ME)
279	SCCV ASNIERE PARC B2	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	843 351 727	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
900	SCI MARCEAU ROBESPIERRE	70, rue de Villiers - 92300 LEVALLOIS PERRET	491 113 254	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
904	SCI Cavalaire	25 allée Vauban - 59562 LA MADELEINE	492 057 468	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
906	ECLAT DE VERRE	59 rue Yves Kermen - 92100 BOULOGNE	487 607 822	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
908	LA MADELEINE LE GRAND ANGLE	521 boulevard du Président Hoover - 59008 LILLE	443 654 033	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
909	HABITAT AMIENS SUD	2 quater, chemin d'Armancourt - 60200 COMPIEGNE	443 265 491	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
910	HAUTE BORNE PM-IE	594 avenue Willy Brandt - 59777 EURALILLE	478 925 514	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
912	HAUTE BORNE PM-IO	594 avenue Willy Brandt - 59777 EURALILLE	478 925 522	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
914	AMENAGEMENT MARTINET	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	452 124 324	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
915	DOM. de MOUNT VERNON	59 rue Yves Kermen - 92100 BOULOGNE	405 332 511	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
916	HAUTE BORNE PM-C	594 avenue Willy Brandt - 59777 EURALILLE	478 925 498	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
918	HAUTE BORNE PM-M	594 avenue Willy Brandt - 59777 EURALILLE	478 925 555	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
920	VALLON DES PRES	103, avenue de Saxe - 69000 LYON	378 654 750	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
928	SNC ROSES DE CARROS	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	524 599 388	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
929	CERGY CONSTELLATION	25 allée Vauban - 59562 LA MADELEINE	538 896 721	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
930	CERGY GEMEAUX	25 allée Vauban - 59562 LA MADELEINE	538 896 689	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
931	TOULOUSE CARTOUCHERIE ILOT 3.4	8-10 rue des 36 Ponts - 31400 TOULOUSE	833 916 299	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
932	RE BPD RSS CENON	42 avenue George V - 75008 PARIS	830 490 611	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
933	RE BPD RSS CAEN	42 avenue George V - 75008 PARIS	830 459 509	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
934	ST ANDRE LEZ LILLE -LES JARDINS DE TASSIGNY	8 rue Anatole France - 59008 LILLE	824 110 209	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
935	SCCV ASNIERE PARC B8 B9	27 rue Camille Desmoulins - 92130 ISSY LES MOULINEAUX	833 132 426	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
936	SCI ROSERA MAISON BLANCHE	25 allée Vauban - 59562 LA MADELEINE	840 957 146	50,00	17.83	Mise en équivalence (ME)
937	SCCV ZAC BOSSUT 8B	28 rue Escudier - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	839 642 683	51,00	18.19	Mise en équivalence (ME)
939	LA CALADE DE MOUGINS	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	839 090 370	49,00	17.47	Mise en équivalence (ME)

Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
Sociétés étrangères						
1ERBERLIN	PREMIER CB2 BERLIN	Hans-Cornelius-Str. 4, 82166 Gräfelfing		100.00	33.66	Globale (IG)
1ERFRANKFURT	PREMIER DEUTSCHLAND FRANKFURT	Hans-Cornelius-Str. 4, 82166 Gräfelfing		100.00	35.66	Globale (IG)
	<i>Premier Mainzer Landstrasse</i>			100.00	35.66	Globale (IG)
	<i>Premier Lahmstrasse</i>			100.00	35.66	Globale (IG)
1ERINDO	PREMIER INDONESIA	Mid Plaza I, Jakarta 10220 Indonésie		99.00	35.3	Mise en équivalence (ME) (1)
	<i>Fountaine Bleau Golf Residence</i>			50.00	17.83	Mise en équivalence (ME) (1)
	<i>Central Park</i>			100.00	35.66	Mise en équivalence (ME) (1)
	<i>Kayu Putih Residence</i>			50.00	17.83	Mise en équivalence (ME) (1)
	<i>La Vanoise Village</i>			50.00	17.83	Mise en équivalence (ME) (1)
	<i>Premier Résidence</i>			50.00	17.83	Mise en équivalence (ME) (1)
	<i>Pinang Ranti Mansions</i>			50.00	17.83	Mise en équivalence (ME) (1)
	<i>Les Belles Maisons</i>			50.00	17.83	Mise en équivalence (ME) (1)
1ERPORT	PREMIER PORTUGAL	Av. de la République. 9-9 1020185 Lisbonne		100.00	35.66	Mise en équivalence (ME) (1)
1ERESPANA	PREMIER ESPANA	C/Balmes 150. 1e-2e 08006 Barcelona		100.00	35.66	Globale (IG)
	<i>Premier Desarrollos</i>			100.00	35.66	Globale (IG)
	<i>Premier Partners</i>			100.00	35.66	Globale (IG)
	<i>Premier Asociados</i>			100.00	35.66	Globale (IG)
	<i>Premier Asociados y Promocion de Viviendas</i>			50.00	17.83	Mise en équivalence (ME)
	<i>Premier Inversiones y Promocion de Viviendas</i>			50.00	17.83	Mise en équivalence (ME)
	<i>Premier Gestion y Promocion de Viviendas</i>			100.00	35.66	Globale (IG)
	<i>Premier Proyectos y Promocion de Viviendas</i>			100.00	35.66	Globale (IG)
CONCEPTBAU	CONCEPT BAU MUNICH	Hans-Cornelius-Str. 4, 82166 Gräfelfing		94.00	33.47	Globale (IG)
	<i>VIVICO Isargärten Verwaltungs GmbH</i>			100.00	33.47	Globale (IG)
	<i>VIVICO Isargärten GmbH & Co. KG</i>			100.00	33.47	Globale (IG)
	<i>Lienienstr. GmbH</i>			100.00	33.47	Globale (IG)
	<i>Linienstr. GmbH & Co. KG</i>			100.00	33.47	Globale (IG)
	<i>Nymphenburg Süd Verwaltungs GmbH</i>			100.00	33.47	Globale (IG)
	<i>Nymphenburg Süd GmbH & Co. KG</i>			100.00	33.47	Globale (IG)
	<i>Ika-Freudenberg Verwaltungs GmbH</i>			100.00	33.47	Globale (IG)
	<i>Projekt Harlaching GmbH</i>			100.00	33.47	Globale (IG)
	<i>Projekt Freimann GmbH</i>			100.00	33.47	Globale (IG)
	<i>Wohnpark Lerchenauer Feld GmbH & Co. KG (anciennement Blitz 16-684 GmbH)</i>			50.00	16.74	Mise en équivalence (ME)
	<i>Projekt Lerchenauer Feld Verwaltungs GmbH (anciennement Blitz 16-683 GmbH)</i>			50.00	16.74	Mise en équivalence (ME)
	<i>Projekt Karsfeld GmbH</i>			100.00	33.47	Globale (IG)
	<i>Projekt Neuhausen GmbH</i>			100.00	33.47	Globale (IG)

Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
ZAPF	ZAPF	Nürnbergger Strasse 38 95440 Bayreuth		92.92	33.14	Globale (IG)
	<i>Zapf France SARL</i>			100.00	33.14	Globale (IG)
ZAPF LAND DEVELOPMENT (ZLD)	ZAPF LAND DEVELOPMENT (ZLD)			100.00	33.2	Globale (IG)
	<i>Mortonstraße GmbH</i>			100.00	33.2	Globale (IG)
	<i>Zapf Kreuzstein Development GmbH</i>			90.00	29.88	Globale (IG)
	<i>Projekt Germering GmbH</i>			100.00	33.2	Globale (IG)
POLSKA	PREMIER POLSKA	Domaniewska 41 Taurus Bldg 02-675 Warszawa		99.99	35.66	Globale (IG)

(1) Le groupe n'a pas le contrôle de l'entité au sens de la norme IFRS 10.