

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-S)

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

Ce dépôt a été enregistré le 29/06/2021 sous le numéro de dépôt 50574

Bilan Actif**SAS MAGELLAN***Certifié conforme*


Période au 01/01/20 au 31/12/20
 Edition du 25/03/21
 Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2020	Net (N-1) 31/12/2019
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :				
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	143 892 458		143 892 458	143 892 458
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL Immobilisations financières :	143 892 458		143 892 458	143 892 458
ACTIF IMMOBILISÉ	143 892 458		143 892 458	143 892 458
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :				
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés				
Autres créances				110
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :				110
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	33 641		33 641	510 236
Charges constatées d'avance	15 180		15 180	3 184
TOTAL disponibilités et divers :	48 821		48 821	513 420
ACTIF CIRCULANT	48 821		48 821	513 530
Frais d'émission d'emprunts à étaler	1 908 660		1 908 660	2 389 116
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	145 849 939		145 849 939	146 795 104

Bilan Passif

AS MAGELLAN

Période du 01/01/20 au 31/12/20
Edition du 25/03/21
Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2020	Net (N-1) 31/12/2019
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé 22 715 305	22 715 305	22 715 305
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	419 305	1 686 564
Résultat de l'exercice	(2 422 530)	(1 267 259)
TOTAL situation nette :	20 712 080	23 134 610
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
CAPITAUX PROPRES	20 712 080	23 134 610
Autres fonds propres		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles	99 000 000	99 000 000
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	6 036 856	5 290 844
Emprunts et dettes financières divers		
TOTAL dettes financières :	105 036 856	104 290 844
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 194 703	2 463 350
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	16 906 300	16 906 300
Autres dettes		
TOTAL dettes diverses :	20 101 003	19 369 650
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		
DETTES	125 137 859	123 660 494
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	145 849 939	146 795 104

Compte de Résultat (Première Partie)

AS MAGELLAN

Période du 01/01/20 au 31/12/20
Edition du 25/03/21
Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2020	Net (N-1) 31/12/2019
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services				
Chiffres d'affaires nets				
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges				
Autres produits				
PRODUITS D'EXPLOITATION				
CHARGES EXTERNES				
Achats de marchandises [et droits de douane]				
Variation de stock de marchandises				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock [matières premières et approvisionnements]				
Autres achats et charges externes			45 016	111 531
TOTAL charges externes :			45 016	111 531
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS				
CHARGES DE PERSONNEL				
Salaires et traitements				
Charges sociales				
TOTAL charges de personnel :				
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			480 456	480 456
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges				
TOTAL dotations d'exploitation :			480 456	480 456
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			60	
CHARGES D'EXPLOITATION =			525 531	591 987
RÉSULTAT D'EXPLOITATION =			(525 531)	(591 987)

Compte de Résultat (Seconde Partie)

AS MAGELLAN

Période du 01/01/20 au 31/12/20
Edition du 25/03/21
Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2020	Net (N-1) 31/12/2019
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(525 531)	(591 987)
Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation	7 269 500	7 269 500
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		4 257
Autres intérêts et produits assimilés	3 523	6 227
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	7 273 023	7 279 984
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées	9 170 022	7 955 256
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	9 170 022	7 955 256
RÉSULTAT FINANCIER	(1 896 999)	(675 272)
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS	(2 422 530)	(1 267 259)
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	7 273 023	7 279 984
TOTAL DES CHARGES	9 695 553	8 547 243
BÉNÉFICE OU PERTE	(2 422 530)	(1 267 259)

MAGELLAN

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

2020

I – EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE :

- **Résultat 2020 :**

La société dégage au titre de l'exercice écoulé une perte nette comptable de 2 422 530 euros contre une perte nette comptable de 1 267 259 euros pour l'exercice précédent.

Le résultat 2020 est essentiellement constitué par :

- un **résultat d'exploitation** négatif de 525 531 euros,
- un **résultat financier** négatif de 1 896 999 euros, essentiellement constitué par :
 - l'encaissement de dividendes de sa filiale Bassac pour 3 181 100 euros et de sa filiale Premier Investissement pour 4 088 400 euros,
 - des intérêts bancaires d'un montant de 9 170 022 euros dont 7 045 500 euros d'intérêts sur l'emprunt obligataire
- **Crise sanitaire**
Les effets de la crise sanitaire sur les activités des principales filiales et participations de la société sont décrits dans l'annexe aux comptes consolidés du groupe Magellan.

II – PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES :

Les comptes annuels de la société MAGELLAN 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.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode du coût historique.

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2020.

➤ **Immobilisations financières**

Les titres de participation sont constitués des investissements durables qui permettent d'assurer le contrôle de la société émettrice ou d'y exercer une influence notable.

La valeur brute des titres de participation des sociétés figurant au bilan est constituée par leur coût d'acquisition.

A toute autre date que leur date d'entrée, les titres de participation, cotées ou non, sont évalués à leur valeur d'utilité représentant ce que l'entité accepterait de décaisser pour obtenir cette participation si elle avait à l'acquérir.

Une provision pour dépréciation est constituée à la clôture de l'exercice lorsque la valeur d'utilité est inférieure au coût d'acquisition.

La valeur d'utilité des participations détenue dans les sociétés de capitaux est appréciée sur la base de la quote-part de situation nette réévaluée au 31 décembre de l'exercice, à l'exception de la participation Bassac pour laquelle est retenu le cours de bourse ou la quote-part de situation nette consolidée au 31 décembre de l'exercice.

Une provision pour dépréciation est constituée si nécessaire, à concurrence de la différence entre la quote-part de situation nette et la valeur brute comptable de la participation.

En cas de situation nette négative, il est également procédé à la dépréciation des participations et des créances détenues et le cas échéant à la dotation de provisions pour risques.

➤ Disponibilités

Les disponibilités sont principalement constituées de comptes courants bancaires.

➤ Dettes et frais d'émission d'emprunt

Les dettes sont enregistrées pour leur valeur nominale de remboursement. Elles ne font pas l'objet d'actualisation.

Les frais d'émission d'emprunt sont portés à l'actif et étalés linéairement sur la durée de l'emprunt.

III – COMMENTAIRES SUR LES COMPTES :

3.1 - DETAIL DES MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

RUBRIQUES ET POSTES (en euros)	IMMOBILISATIONS				AMORTISSEMENTS / PROVISIONS			
	Valeur brute au début de l'exercice	Acquisitions	Diminutions	Valeur brute à la fin de l'exercice	Début de l'exercice	Dotations	Diminutions	Fin de l'exercice
IMMOBILISATIONS FINANCIERES								
Participations	143 892 458	0	0	143 892 458	0	0	0	0
Créances rattachées à des participations	0	0	0	0				
Autres titres immobilisés	0	0	0	0	0	0	0	0
Prêts et autres immobilisations	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	143 892 458	0	0	143 892 458	0	0	0	0

3.2 – ETAT DES CREANCES

Rubriques en euros	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations	0	0	0
Prêts	0	0	0
Créances clients et comptes rattachés	0	0	0
Personnel et comptes rattachées	0	0	0
Impôts sur les sociétés	0	0	0
Taxe sur la valeur ajoutée	0	0	0
Groupes et associés	0	0	0
Autres	0	0	0
Charges constatées d'avance	15 180	15 180	0
TOTAL	15 180	15 180	0

3.3 PRODUITS A RECEVOIR ET COMPTES DE REGULARISATION ACTIF (en euros)

* Comptes de régularisation actif	
- Charges constatées d'avance	15 180

3.4 – ETAT DES DETTES

Rubriques (en euros)	Montant brut	Moins d'un an	Entre un an et cinq ans	Plus de cinq ans
Emprunt obligataire	99 000 000		99000000	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
Emprunts et dettes financières diverses	0	0		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	56 616	56 616		
Dettes fiscales et sociales				
Dettes sur immobilisations (1)	20 044 387		20 044 387	
Groupe et associés	6 036 856	6 036 856		
Autres dettes				
Produits constatés d'avance				
TOTAL	125 137 859	6 093 472	119 044 387	0

(1) : dont 16 906 k€, créance sur cession actions Bassac, rémunérée au taux de 5% dont 3 138 k€ d'intérêts courus au 31/12/2020.

3.5 CHARGES A PAYER ET COMPTES DE REGULARISATION PASSIF (en euros)

* Charges à payer :

- sur dettes financières
- sur dettes fournisseurs et comptes rattachés 3 172 527
- sur dettes personnel
- sur dettes fiscales et sociales

3.6 – ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en euros)	Capitaux propres au 01/01/20 avant affectation résultat	Affectation résultat	Distribution	Apport capital	Affectations diverses	Capitaux propres au 31/12/20
Capital social	22 715 305					22 715 305
Prime d'émission						0
Prime d'apport						0
Réserve légale						0
Autres réserves						0
Report à nouveau créditeur	1 686 564	-1 267 259				419 305
Résultat 2019	-1 267 259	1 267 259				0
Résultat 2020 avant affectation		-2 422 530				-2 422 530
Totaux	23 134 610	-2 422 530	0	0	0	20 712 080

Le capital est divisé en 22 715 305 actions d'une valeur nominale de 1€.

3.7 – PROVISIONS

Néant

3.8 DETTES FINANCIERES

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 2020.

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'EBIDTA Consolidé PI multiplié par le Taux de Détention PI.

Au 31 décembre 2020, la société Magellan utilise des instruments financiers de couverture de taux pour se prémunir des fluctuations des taux d'intérêts sur sa dette. Deux contrats de SWAP de taux ont été souscrits auprès de la banque Palatine. Les caractéristiques principales des opérations en cours sont les 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

La juste valeur des SWAP au 31/12/2020 est de – 12 765.5 k€

3.9 – ENGAGEMENTS HORS BILAN

Nature de l'engagement	Montant de l'engagement en K€	dont aux Entreprises liées
<u>Engagements recus</u>		
1- Avals et garantis reçus (clauses de retour à meilleure fortune)		
<u>Engagements donnés</u>		
2 - Avals, garanties et nantissements de titres donnés dans le cadre d'emprunts bancaires	99 000	0
3 - Avals et garanties donnés au titre des filiales étrangères	0	0
4 - Avals et garanties donnés au titre de participation extérieure au groupe		0
5 - Engagement de rachat d'actions	0	0
6 - Loyers		0
7 - Engagements de dons		0
TOTAL	99 000	
8 - Engagements réciproques	-	-
<u>Autres informations</u>		
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		
9 - Engagements donnés ad-hoc		
Valeur des SWAP au 31/12/2020	-12 767	

3.10 - PARTIES LIEES

3.10.1 Mandataires sociaux

Néant

3.10.2 Associés

Relations avec les associés	31.12.2020
Cession d'immobilisations	0
Comptes courants	-4 271 758
Total	-4 271 758
Produits financiers	0
Charges financières	0
	0
Total	0

3.10.3 Autres filiales directes ou indirectes (non détenues à 100%)

Relations avec les parties liées	31.12.2020
Placements de trésorerie nets	
Comptes courants	-3 586
Prêts	-20 044 387
Total	-20 047 973
Contrat prestations de services	
Charges externes	
Produits financiers	7 273 023
Charges financières	-744 916
Total	6 528 107

3.11 – COMPTE DE RESULTAT

CHIFFRE D'AFFAIRES :

Néant

CHARGES D'EXPLOITATION :

Les charges d'exploitation d'un montant de 525 531 € sont principalement constituées par l'amortissement des frais d'émission d'emprunt pour 480 456 €.

RESULTAT FINANCIER :

(en euros)	Charges financières	Produits financiers
Résultats de participation (yc dividendes)		7 269 500
Autres produits liés aux participations		
Intérêts des prêts et des c/c		
Intérêts des dettes rattachés à des participations	762 563	
Intérêts bancaires & assimilés	8 407 459	3 523
Dépréciation des titres de participation		
Dépréciation des comptes courant & prêts		
Provision des autres risques & charges financiers		
Divers		
	9 170 022	7 273 023

RESULTAT EXCEPTIONNEL :

(en euros)	Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels
Cession Immobilisations financières	0	0
Cession Immobilisations corporelles		
Contentieux/Litiges		
Charges et produits s/exercices antérieurs		
Pénalités et amendes fiscales		
	0	0

IMPOT SUR LES BENEFICES :

Le résultat fiscal est déficitaire. Aucun impôt sur les sociétés n'a été comptabilisé.

3.12 – EFFECTIF

Néant

3.13 – CONSOLIDATION

Magellan - 50 Route de la Reine - 92100 Boulogne, tête du groupe, mère de la société Premier Investissement, Siren 315 904 144. Etats financiers disponibles au siège de la société.

3.14 – INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Honoraires commissaires aux comptes : 16 200 € HT

IV – EVENEMENTS POSTERIEURS

Le 8 avril 2021, Magellan a signé un contrat de prêts d'un montant total de 152m€. Ces prêts sont destinés à refinancer les dettes et engagements existants de Magellan pour le premier d'entre eux ; le second est quant à lui mis en place mais non encore tiré et aura d'autres usages. Ils permettent à Magellan d'améliorer le coût de son financement et d'accompagner son développement.

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS - Exercice clos le 31/12/2020

Filiales et participations	Capital	Devises	Quota part du capital détenus (en %)	Valeur comptable des titres détenus en euros		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés		Provisions pour risques	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffres d'affaires HT du dernier exercice écoulé	Résultats du dernier exercice écoulé	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Observations date du dernier exercice clos	Capitaux propres	
				Brute	Nette	Bruts	Provisions								
<u>Participations >= 50 %</u>															
Benjamin	1 000	euros	100,00%	1 747 625	1 747 625				CF ENGAGEMENT H ORS BILAN DE L'AN NEXE COMPTABLE	587 190	40 338 816	4 088 400	31/12/2020	1 760 501	
<u>Participations >= 10 % et < 50 %</u>															
Premier Investissement	13 815 088	Euros	32,26%	118 641 201	118 641 201									31/12/2020	321 804 779
<u>Participations < 10 %</u>															
Bessac	18 042 705	Euros	7,94%	23 503 632	23 503 632						81 151 288	3 181 100	31/12/2020	291 653 804	
TOTAL				143 892 458	143 892 458	0	0	0							

MAGELLAN

Société par actions simplifiée au capital de 22.715.305 euros
Siège social : 16 avenue Elisée Reclus – 75007 Paris
539 641 795 R.C.S. Paris

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 26 MAI 2021

L'an deux mille vingt et un, le vingt-six mai, à dix heures,

Les associés 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**"), se sont réunis, en assemblée générale ordinaire annuelle, au siège social, sur convocation qui leur a été faite par le Président de la Société.

L'assemblée est présidée par Monsieur Moïse Mitterrand, Président de la Société.

Monsieur Olivier Mitterrand, associé, est désigné en qualité de secrétaire de séance

Les cabinets AGM Audit Legal, représenté par Monsieur Yves Llobell, et KPMG SA, commissaires aux comptes titulaires, régulièrement convoqués, sont absent et excusés.

La feuille de présence est arrêtée et certifiée exacte par le Président, qui constate que les associés présents ou représentés possèdent l'intégralité des actions formant le capital social et ayant le droit de vote. En conséquence, l'assemblée est régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

Monsieur le Président dépose sur le bureau et met à la disposition des associés :

- les justificatifs des convocations régulières des associés,
- le justificatif des convocations adressées aux Commissaires aux comptes ;
- la feuille de présence ;
- le rapport de gestion établi par le Président intégrant le rapport sur la gestion du groupe ;
- le rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels de la Société ;
- le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce ;
- le rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés ;
- le texte des résolutions soumises au vote de l'assemblée.

Le Président déclare ensuite que les documents légaux prévus par la loi et les règlements ont été tenus à la disposition des associés dans les délais prescrits par ladite loi.

L'assemblée lui donne acte de cette déclaration.

Le Président rappelle ensuite que l'assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Lecture du rapport de gestion établi par le Président ;
- Lecture du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels ;
- Lecture du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés ;



- Lecture du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce ;
- Approbation des comptes et opérations de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ; quitus au Président ; Approbation des charges non déductibles fiscalement visée à l'article 39-4 du Code général des impôts ;
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ;
- Approbation du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce et des conventions qui y sont mentionnées ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

Le Président donne ensuite lecture du rapport de gestion sur l'activité et la situation de la Société, sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 et incluant le rapport de gestion du groupe et des rapports des Commissaires aux comptes sur l'exécution sur les comptes annuels, sur les comptes consolidés et sur les conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de Commerce.

Au terme de ces lectures, le Président déclare la discussion ouverte.

Après diverses observations et échanges de vues, plus personne ne demandant la parole, le président met aux voix les résolutions suivantes figurant à l'ordre du jour :

PREMIERE RESOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Président et du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes annuels, à savoir le bilan, le compte de résultat et l'annexe, arrêtés le 31 décembre 2020, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

En conséquence, elle donne au Président, quitus entier et sans réserve de l'exécution de son mandat pour ledit exercice.

En outre, l'assemblée générale prend acte, en application de l'article 233 quater du Code général des impôts, de l'absence, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020, de toute dépense ou charge non déductibles fiscalement visées à l'article 39-4 du Code général des impôts.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des associés présents ou représentés.

DEUXIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, sur proposition du Président, décide d'affecter la perte nette comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2020, soit la somme de <2.422.530> euros, au compte "Report à nouveau" dont le solde se trouve ainsi ramené de la somme de 419.304,73 euros à la somme de <2.003.225,27> 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.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des associés présents ou représentés.

TROISIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport du président (intégrant le rapport sur la gestion du groupe) et du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020, approuve tels qu'ils ont été présentés, les comptes consolidés de cet exercice.

Elle approuve également les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des associés présents ou représentés.

QUATRIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce, approuve ledit rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des associés présents ou représentés.

CINQUIEME RESOLUTION

L'assemblée générale délègue tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des associés présents ou représentés.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, la séance est levée.

De ce que dessus, il a été établi le présent procès-verbal signé par le Président et le secrétaire de séance après lecture.



Le Président
Monsieur Moïse Mitterrand

Le secrétaire de séance
Monsieur Olivier Mitterrand



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 2020 -

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 2020.

Ce rapport, de même que les comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020 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 2020.

Nous vous rappelons que l'exercice clos le 31 décembre 2020 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 2020, la Société n'a pas réalisé de produit d'exploitation comme lors de l'exercice précédent.

Les charges d'exploitation s'élèvent à 525.531 euros contre 591.987 euros au titre de l'exercice précédent.

Il en résulte un résultat d'exploitation déficitaire de <525.531> euros contre <591.987> euros au titre de l'exercice précédent.

Les produits financiers s'élèvent au 31 décembre 2020 à un montant de 7.273.023 euros contre 7.279.984 euros au titre de l'exercice 2019.

Le résultat financier négatif de 1.896.999 euros essentiellement constitué par l'encaissement de dividendes de sa filiale Bassac pour 3.181.100 euros et de sa filiale Premier Investissement pour 4 088 400 euros et des intérêts bancaires d'un montant de 9.170.022 euros dont 7.045.500 euros d'intérêts sur l'emprunt obligataire.

La Société n'a pas réalisé de résultat exceptionnel comme au titre de l'exercice précédent.

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020 se solde par une perte nette comptable de <2.422.530> euros contre une perte nette de <1.267.259> euros au titre de l'exercice précédent.

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 2020.

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.

Au 31 décembre 2020, la Société utilise des instruments financiers de couverture de taux pour se prémunir des fluctuations des taux d'intérêts sur sa dette. Deux contrats de SWAP de taux ont été souscrits auprès de la banque Palatine. Les caractéristiques principales des opérations en cours sont les suivantes :

Contrat	Date de début	Date de fin	Taux de référence	Taux fixe	Montant notionnel (en k€)
IRS : 8484	02/02/2018	31/12/2024	E3M	1.0825%	90 000
IRS : 8752	05/07/2018	31/12/2029	E3M	1.7050%	70 000

La juste valeur des SWAP au 31 décembre 2020 est de – 12.765,5k€.

En avril 2021, l'emprunt obligataire Five Arrows Direct Lending Holding a été entièrement remboursée par la Société.

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 2020

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 : 371 au 31 décembre 2020 contre 362 au 31 décembre 2019 ;
- sociétés mises en équivalence (programmes immobiliers, Kwerk et Bayard) : 182 au 31 décembre 2020 contre 155 au 31 décembre 2019.

Au cours de l'année 2020, les principales variations de périmètre ont été les suivantes :

- L'apport partiel d'actif de BASSAC à Les Nouveaux Constructeurs se traduisant par l'attribution de 3 109 821 actions d'une valeur nominale d'un euro, entièrement libérées, créées par augmentation de capital de Les Nouveaux Constructeurs. Par cette opération, le groupe augmente de 99,84% à 99,86% sa participation dans la filiale.

Filiales et Participations :

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

Au 31 décembre 2020, la Société détient les participations suivantes :

- Premier Investissement : 20.442 parts sociales soit 32,26 % 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, 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).

La Société et ses filiales exercent 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.

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 Premier Investissement, a pris le contrôle du groupe Premier Investissement et est devenue société consolidante du groupe Premier Investissement/Bassac. Au 31 décembre 2020, la Société détient 34,30% du capital de la société Premier Investissement.

Il est à noter qu'il appartient 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.

1.3.3. Faits marquants de l'exercice 2020

Au cours de l'exercice 2020, les événements significatifs sont les suivants :

- **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 1^{er} 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 2020 :**

En France, le chiffre d'affaires dégagé par l'immobilier résidentiel Les Nouveaux Constructeurs en 2020 s'établit à 665 millions d'euros, en progression de 3% par rapport à 2019, principalement grâce à une légère hausse de la production technique sur l'année. Après un premier semestre 2020 en retrait par rapport au premier semestre 2019, cette progression est due à un rattrapage au second semestre du retard de production technique et d'avancement commercial (nombre de signatures d'actes notariés). Durant la première période dite de « confinement » du 17 mars au 11 mai, Les Nouveaux Constructeurs a recouru au dispositif d'activité partielle (montants non significatifs) pour une partie de ses salariés, essentiellement ses équipes commerciales et opérations, mais n'a pas sollicité d'autres aides de l'État.

En Espagne, le chiffre d'affaires de Premier España - qui y est reconnu à la livraison - s'inscrit à 128 millions d'euros, contre 113 millions d'euros en 2019. Ce chiffre d'affaires correspond à la livraison de 497 logements en 2020, contre 480 l'année précédente.

En Allemagne, le chiffre d'affaires de Concept Bau s'établit à 53 millions d'euros en 2020, contre 63 millions d'euros en 2019. Le chiffre d'affaires de l'activité allemande de promotion immobilière, commercialisée sous la marque Concept Bau, est désormais comptabilisé à l'avancement alors qu'il était antérieurement comptabilisé à l'achèvement (c'est-à-dire à la livraison). Cette évolution est due à l'application d'IFRS 15 à l'activité des promoteurs immobiliers en Allemagne. Le chiffre d'affaires de l'exercice 2020 est comptabilisé comme s'il avait été déterminé à l'avancement dès le début des projets. Le chiffre d'affaires consolidé 2019 est présenté après retraitement rétrospectif.

Le chiffre d'affaires de Zapf s'élève à 107 millions d'euros, en progression de 9% par rapport aux 98 millions d'euros de 2019. Au cours de l'année 2020, Zapf a livré près de 16 000 garages contre 15 700 l'an dernier.

Marignan, autre promoteur immobilier dont Bassac détient indirectement 60% du capital, est significativement impacté par la crise sanitaire : le chiffre d'affaires dégagé en 2020 est de 429 millions d'euros, en baisse de 22% par rapport au chiffre d'affaires 2019 qui s'établissait à 548 millions d'euros. 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.

- Investissement 2020 :

- Les investissements de 2020 correspondent principalement à l'apport en capital opéré par Concept Bau dans la société WP Lerchenauer Feld pour (1,8) m€ et à un prêt consenti par Bassac à sa filiale Kwerk pour (1) m€ ;
- Au cours de l'exercice 2020, la Société a acquis des actifs liquides pour un montant de 66 m€ (cf. note 5.6 de l'annexe des comptes consolidés).

- Autres opérations :

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe, en ce compris Premier Investissement, Bassac et l'ensemble de ses filiales, s'établit à 989 millions d'euros en 2020 contre 979.032 millions d'euros en 2019.

Le montant total des réservations s'élève à 873 millions d'euros TTC en 2020, en diminution de 25% par rapport à 2019. Au cours de l'exercice, les réservations résidentielles ont porté sur 3 165 appartements et maisons, contre 4 323 en 2019, soit une diminution de 27% en volume.

- Activités du Groupe Bassac

En France, s'inscrivent à 674 millions d'euros TTC, représentant 2 638 logements, contre 906 millions d'euros TTC et 3 693 logements en 2019, soit une baisse de 26% en valeur et de 29% en volume. Cette diminution du nombre de logements vendus est le fait d'une offre à la vente en baisse - phénomène lié au retard des lancements commerciaux de 2020 - et à la fermeture de trois mois et demi des bureaux de vente, principal canal de vente de Les Nouveaux Constructeurs.

En volume, les ventes aux particuliers représentent 82% des réservations, le solde de 18% étant constitué des ventes en bloc, principalement à des bailleurs sociaux. Cette proportion de ventes en bloc est stable par rapport à son niveau historique, il a en effet été décidé de ne pas compenser la baisse des réservations de l'année par des ventes en bloc.

Au sein des ventes aux particuliers, les investisseurs individuels ont représenté 34% des ventes au détail de 2020, contre 35% pour l'année 2019

En Espagne, les réservations s'élèvent à 137 millions d'euros, soit 441 unités vendues, contre 156 millions d'euros et 519 unités en 2019. La baisse de l'offre à la vente et le ralentissement des rythmes de ventes liés aux mesures de prévention sanitaires prises par les autorités expliquent l'essentiel de cette baisse.

En Allemagne, chez Concept Bau, les réservations s'élèvent à 56 millions d'euros, soit 86 unités vendues, contre 76 millions d'euros et 111 unités en 2019. Cette baisse des ventes s'explique par une diminution de l'offre à la vente. Les ventes munichoises portent sur des logements à prix moyen unitaire élevé (autour de 650 k€) du fait de leurs localisations centrales.

En Immobilier d'entreprise, les réservations de l'année représentent principalement les ventes au détail du programme de Chessy.

1.3.4. Indicateurs du Groupe

En milliers d'euros	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	31.12.2020								
Total du chiffre d'affaires	667 237	33 255	-	-	107 006	53 273	128 274	-	989 045
Total du chiffre d'affaires par secteur	668 158	33 255	-	-	107 006	53 273	128 274	-	989 966
Ventes interactivités éliminées (groupe)	(921)	-	-	-	-	-	-	-	(921)
Total du coût des ventes	(528 069)	(27 205)	-	-	(62 350)	(33 268)	(102 465)	0	(753 357)
Marge brute	139 168	6 050	-	-	44 656	20 005	25 809	0	235 688
% Marge brute / Chiffre d'affaires	20,86%	18,19%	-	-	41,73%	37,55%	20,12%	0,00%	23,83%
Résultat opérationnel courant	94 987	3 791	-	-	12 304	13 716	18 184	(81)	142 901
% résultat opérationnel courant / CA	14,24%	11,40%	-	-	11,50%	25,75%	14,18%	0,00%	14,45%
Autres charges et produits opérationnels non courants	1 928	-	-	-	-	-	-	-	1 928
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	3 887	(110)	(2 027)	(6 402)	-	(165)	(337)	-	(5 154)
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence	100 802	3 681	(2 027)	(6 402)	12 304	13 551	17 847	(81)	139 675
Bilan	31.12.2020								
Actifs sectoriels	944 349	24 357	32 705	(11 832)	53 903	135 903	243 548	2 756	1 425 688
dont stocks et en-cours	266 602	13 208	-	-	6 412	103 294	199 425	2 713	591 654
Passifs sectoriels	503 538	31 883	-	-	20 283	71 390	179 846	11 694	818 636
dont dettes financières	189 070	157	-	-	12 954	81 463	100 646	0	384 291
Flux de trésorerie	31.12.2020								
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(3 832)	-	-	-	(4 421)	(203)	(626)	-	(9 082)
Investissements corporels et incorporels	418	-	-	-	2 578	26	73	-	3 095
Cessions d'actifs corporels et incorporels	-	-	-	-	(31)	-	-	-	(31)

(1) Immobilier d'entreprise

(2) « Autres pays » désigne essentiellement la Pologne

AUTRES CHARGES ET PRODUITS OPERATIONNELS NON COURANT DU GROUPE

Au 31 décembre 2020, aucune charge opérationnelle non courante n'a été enregistrée contre <2.420> m€ enregistrés en 2019 qui étaient principalement composés de l'ajustement de valeur sur l'acquisition de la société Christian Bourgeois Editions à hauteur de (1 486) k€.

QUOTES-PARTS DANS LES RESULTATS DES ENTREPRISES ASSOCIEES

Les quotes-parts de résultats des entreprises associés représentent une perte de -5,2m€ en 2020, contre -14,0m€ en 2019.

- En 2020, ce montant se décompose principalement en quote-part dans les résultats de : la filiale de co-working Kwerk pour -6,4m€ ;
- des entreprises associées du périmètre France LNC, constituées de sociétés porteuses de projet réalisés en co-promotion pour +3,7m€ ;
- Bayard Holding (holding d'acquisition de Marignan) pour -2,0m€. Le résultat net négatif de l'entité, qui s'élève à -3,9m€ en 2020, s'explique par un résultat annuel de Marignan de +14,6m€, dont il faut déduire le passage en charge progressif de l'écart d'évaluation affecté aux stocks pour -14,7m€, ainsi que les coûts de financement de la holding

d'acquisition par ses associés pour -9,8m€, ces deux postes de charges étant à prendre net d'effet fiscal.

En 2019, le montant de -14m€ se composait essentiellement de la quote-part de perte de Kwerk pour -2,2m€, et de la quote-part de perte de Bayard Holding pour -11,2m€.

RESULTAT FINANCIER DU GROUPE

Le résultat financier du Groupe s'établit à 4.277 m€ en 2020 contre un montant négatif de -33,2m€ en 2019.

En 2020, le coût moyen de la dette financière s'élève à 3,4%, contre 3,6% en 2019.

RESULTAT NET DU GROUPE

Il est à noter que compte tenu de l'application de la norme IFRS 15 et de la norme IAS 23 pour l'activité Allemagne Promotion à compter de cet exercice, les informations comparatives ont été retraitées.

Le résultat des activités avant impôts s'établit à un montant de 143.952 m€ en 2020 contre un montant de 92.240 m€ euros en 2019.

En 2020, l'impôt sur les bénéfices s'élève à la somme de 39.597 m€ contre 35.514 m€ en 2019. Cette charge d'impôt de 2020 se décompose en un IS exigible de 27.048 m€ et une charge d'impôt différé de 12.549 m€.

Au 31 décembre 2020, le résultat net consolidé s'élève à 104.355 m€, dont un résultat net part du groupe de 26.985 m€, contre 58.726 m€ au 31 décembre 2019.

DETTES FINANCIERES DU GROUPE

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2020			31.12.2019		
	Non courant	Courant	Total	Non courant	Courant	Total
Crédit corporate syndiqué (1)	-	50 000	50 000	-	110 000	110 000
Autres emprunts auprès des établissements de crédit (2)	120 937	86 350	207 287	87 641	102 749	190 390
Emprunt obligataire (3)	99 000	-	99 000	99 000	-	99 000
Frais s/ Emprunt obligataire	(1 909)	-	(1 909)	(2 389)	-	(2 389)
Autres emprunts et dettes assimilées	5 111	1 969	7 080	2 702	2 349	5 051
Dettes de loyers	6 704	3 241	9 945	7 925	3 339	11 264
Instruments financiers	12 888	-	12 888	10 478	-	10 478
Total Endettement brut	242 731	141 560	384 291	205 357	218 437	423 794

(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 31/12/2020 : 50 m€

Tranche B :

- Objet : autres usages corporate
- Montant maximum : 100m€, amortissable.
- Intérêts : Euribor (flooré à zéro) + 200bps / commission de non-utilisation
- La Société a renoncé à la tranche B du crédit au cours du premier semestre 2020

(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€).

Le solde de l'endettement brut diminue de - 9,32 % entre le 31 décembre 2019 et le 31 décembre 2020.

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 2020.

3 – PROPRIETE INTELLECTUELLE

En 2020, les activités du Groupe ne présentent pas de dépendance à l'égard de marques, brevets ou licences, le Groupe utilisant notamment les marques « Bassac », « Les Nouveaux Constructeurs », « Premier », « Main Street » et « CFH », « Mon Nouveau Commerce » dont soit Bassac soit la société Les Nouveaux Constructeurs 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.

Des conventions de licences de marques ont été mises en place en fonction des besoins des filiales du Groupe.

La société Les Nouveaux Constructeurs développe et exploite une image de marque forte et notoire au travers sa marque principale « Les Nouveaux Constructeurs » ainsi que de son logo. Outre, la marque Bassac déposée dès avril 2018, Bassac a 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 Les Nouveaux Constructeurs est propriétaire de la marque « CFH » associée à son logo.

Propriété du Groupe Bassac, la marque « LNC Financement » a été déposée en janvier 2010. Cette marque a fait l'objet d'une licence par la société Les Nouveaux Constructeurs 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.

Les marques « Main Street » et « Mon Nouveau Commerce » sont des marques exploitées dans le cadre de l'activité « foncière commerce » développée par la filiale CFH du Groupe.

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 2021

→ S'agissant du Groupe Bassac :

À fin janvier 2021, les réservations nettes au niveau du Groupe atteignent 269 unités contre 322 pour la même période un an plus tôt. Compte tenu de la saisonnalité et du calendrier des lancements commerciaux, le premier mois de l'année n'est pas nécessairement représentatif de la tendance en année pleine.

Le Groupe dispose d'un carnet de commandes solide, s'élevant à 1 303m€ au 31 décembre 2020 représentant environ 16 mois d'activité, qui lui donne une visibilité commerciale correcte pour l'exercice en cours.

Comme lors des exercices précédents, Bassac ne communique pas de prévisions de résultat pour l'horizon 2021 – 2022.

→ 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.

→ 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

Afin d'étoffer et d'optimiser ses sources de financement, Premier España a mis en place en décembre 2020 un programme d'émissions obligataires sur le MARF (Marché alternatif de revenus fixes), qui lui permettra d'émettre des billets à ordre auprès d'investisseurs qualifiés pour un montant maximum de 50 millions d'euros. Les deux premières émissions ont été lancées en janvier et mars 2021, pour un montant cumulé inférieur à 15 millions d'euros.

En février 2021, les actifs financiers qui avaient été acquis au cours du premier semestre 2020 pour un montant de 10 m€ (cf. Note 5.6 de l'annexe des comptes consolidés), ont été intégralement cédés pour 17 m€.

Aux termes d'un contrat de prêts en date du 8 avril 2021, divers prêteurs ont consenti à Magellan (i) un prêt de refinancement d'un montant maximum en principal de 57.000.000 d'euros et (ii) un prêt d'acquisition d'un montant maximum en principal de 30.000.000 d'euros (ci-après, le "**Contrat de Prêts**").

En outre, conformément aux stipulations des contrats de souscription conclus le 1^{er} avril 2021 entre notamment Magellan, agissant en qualité d'émetteur et les titulaires d'Obligations Tranche 1 (tel que ce terme est défini ci-dessous), Magellan a émis un emprunt obligataire d'un montant en principal de 65.000.000 d'euros, portant intérêts au taux de 5,00% l'an et venant à échéance le 8 avril 2027 (les "**Obligations Tranche 1**"). Sous réserve des stipulations du Contrat de Prêts, Magellan a la faculté de procéder à l'émission d'obligations assimilables aux Obligations Tranche 1 dès leur date d'émission et formant une souche unique avec celles-ci, d'un montant maximum en principal de 15.000.000 d'euros (les "**Obligations Tranche 2**").

Par ailleurs, il est rappelé que la Magellan a conclu avec la Banque Palatine, agissant en qualité de banque de couverture existante (i) une convention cadre FBF en date du 2 février 2018, (ii) une confirmation d'opération de swap de taux en date du 2 février 2018 et, (iii) une confirmation d'opération de swap de taux en date du 6 juillet 2018 (ensemble le "**Contrat de Couverture Existant**") et a maintenu le Contrat de Couverture Existant en place pour les besoins de l'article 12.4.10 du Contrat de Prêts. Aux termes du Contrat de Prêts, Magellan s'est engagée à conclure avec un ou plusieurs Prêteur(s) (ou leurs affiliés) en qualité de banque(s) de couverture, un ou des contrats de couverture de risque de taux dans les conditions et selon les modalités prévues par le Contrat de Prêts.

Ces prêts permettent à Magellan d'améliorer le coût de son financement et d'accompagner son développement.

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.

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
- KPMG.

8 – CAPITAL ET ACTIONNARIAT

■ Capital social

Le capital social de la Société, au 31 décembre 2020 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 2020 :

Néant.

■ Actionnariat (au 26 mai 2021)

	% capital et droit de vote (hors affectation des résultats)	% capital et droit de vote (hors affectation des résultats)
Associé détenant plus de 10% du capital		
Moïse Mitterrand	99,99%	99,99%
Associé détenant moins de 10% du capital		
Olivier Mitterrand	0.01%	0,01%

■ 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. Sa mise en œuvre a été décidée par le Directoire de Bassac le 25 novembre 2019. Au titre de ce plan et par décision du Conseil d'Administration en date du 4 décembre 2020, le conseil a constaté l'attribution définitive de 2.950 ADP A, l'augmentation du capital social de 2.950 € par incorporation de réserves et la modification corrélative des statuts

La société Bassac a reconduit en 2020 le plan d'association mis en place en 2019 sous forme de Plan d'Attribution Gratuite d'Actions de Préférence de catégorie A 2020 (Plan d'AGADP A 2020) donnant accès à terme à leur titulaire aux actions ordinaires cotées de Bassac, sous condition de présence et d'atteinte d'objectifs de performance, dans le but d'associer une population de directeurs et de directeurs adjoints au capital de Bassac et de les fidéliser.

Ce plan d'AGADP A 2020 a été autorisé par l'assemblée générale du 15 mai 2020 dont les droits particuliers sont définis à l'article 10.2 des statuts de la Société. Sa mise en œuvre a été décidée par le Conseil d'Administration de Bassac le 16 octobre 2020

9 – INFORMATIONS DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIERE

Pour les informations relatives à la crise sanitaire ainsi que 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

9.1. Pandémie de la Covid-19

Le groupe BASSAC exerce ses activités en France, Espagne, Allemagne, trois pays durement touchés par la pandémie mondiale de Covid-19 apparue en Europe au début de l'année 2020 et qui continue de sévir en 2021. Pour les autres informations de performances extra-financière, nous vous invitons à vous référer au rapport de gestion de Bassac.

Chaque filiale française ou étrangère du groupe a géré l'impact de la crise du coronavirus de manière autonome, en se conformant aux mesures sanitaires imposées par les autorités du pays où elle exerce.

En France, le ralentissement de l'activité, amorcé en 2019 du fait des élections municipales prévues en 2020, s'est prolongé sous l'effet de la crise sanitaire : moins d'instructions de permis de construire, moins de lancements commerciaux, moins de mises en chantier. Les chantiers ont été de plus arrêtés 1,5 mois pendant le premier confinement. Parallèlement, le boom du télétravail a influencé le marché de l'immobilier d'entreprise ; la limitation voire l'interdiction des regroupements de personnes physiques affectent durablement les activités séminaires et événementielles.

En Allemagne, l'impact de la pandémie a été moindre du fait d'un confinement plus souple dans les régions où sont implantées nos filiales et leurs usines de production (Bavière, Rhénanie-du-Nord-Westphalie et Bade-Wurtemberg). Quant à l'Espagne, où la société opère à Barcelone et Madrid et leurs environs, l'activité sur les chantiers a été arrêtée pendant 15 jours.

Les informations écrites dans la présente documentation, en temps de crise de la Covid-19, sont centrées sur les activités économiques françaises, les plus contributrices aux résultats du Groupe, et sont majoritairement afférentes à la filiale Les Nouveaux Constructeurs, étant la plus importante du groupe pour l'activité de promotion immobilière, en termes de volumes d'affaires.

En France, le premier confinement du 17 mars au 11 mai 2020 restera pour Les Nouveaux Constructeurs l'histoire d'une adaptation au jour le jour qui, avec le recul, a démontré la capacité de la société à bien surmonter les obstacles pour assumer sa mission.

La première décision de la direction Les Nouveaux Constructeurs a été de mettre en place une communication adressée à tous les collaborateurs afin de maintenir intact le lien social et de lever les inquiétudes, mettant en avant les valeurs d'entraide, de force de caractère, de bon sens qui caractérisent la société. Mais aussi de donner des informations en toute sincérité et transparence sur la capacité de la société à affronter ce choc imprévisible et brutal grâce à ses ressources humaines et financières.

La deuxième décision de la direction a été d'assurer la continuité des chantiers mais aussi la protection des salariés et celles des compagnons y travaillant. Pour la continuité de l'exploitation, ce sont surtout l'approvisionnement et la logistique qui se sont révélés compliqués à adapter. À cet égard, le guide national publié par l'organisme professionnel de prévention du Bâtiment et des Travaux Publics (OPPBTP) a été d'un grand secours. Parallèlement, les actions mises en œuvre par la Fédération des Promoteurs Immobiliers, son canal de communication hebdomadaire avec les autres promoteurs, ses actions auprès des pouvoirs publics, ont permis au secteur d'être soutenu.

Les autres décisions importantes de la direction ont été de : continuer à assurer le paiement mensuel des partenaires et entreprises ; rassurer les clients par une communication généralisée puis ciblée par programme immobilier ; déployer sur un plus grand nombre de programmes en vente, dans le contexte de fermeture des bureaux de vente, le contrat de réservation numérique tout juste mis en expérimentation en décembre 2019 et février 2020 sur 2 opérations ; poursuivre l'activité de développement pendant le confinement par la prospection systématique digitale.

Si Les Nouveaux Constructeurs a réussi en 2020 à traverser cette crise sanitaire, c'est grâce à ses collaborateurs. Tous sont acteurs et responsables, au service de la performance collective et ont démontré leur agilité pour relever le défi d'un fonctionnement différent.

9.2. 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.

9.3. 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 (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 est accompagnée par ses différents bureaux d'études thermiques sur la réglementation environnementale 2020, communément appelée « RE 2020 », qui régira les prochaines normes de construction de l'immobilier neuf. Cette nouvelle réglementation énergétique et environnementale a pour objectif de diminuer drastiquement les émissions de carbone directement émise par la construction, et plus largement, pendant tout le cycle de vie d'un bâtiment. Le décret d'application de la RE 2020 n'est pas publié à ce jour.

9.4. 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.

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

9.5. 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.

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.

En plus de l'opération « Inventer Bruneseau », Les Nouveaux Constructeurs ont 7 opérations en Ile –de-France au label thermique E+C- allant du niveau E2C1 au niveau E3C1 (dont 3 permis de construire obtenus en 2020 et 1 en janvier 2021, 1 en cours d'instruction, 2 à déposer d'ici fin mars 2021).

L'indicateur de performance suivi est le nombre de permis de construire au référentiel E+C- obtenus. Il s'élève à 3 pour l'exercice 2020.

9.6. 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. À noter toutefois que Bassac intervient sur un grand nombre de projets de taille individuelle moyenne, et que cette diversification du portefeuille de projet réduit le risque d'un sinistre majeur

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 déceler 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 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 691 k euros à fin 2020.

L'indicateur de performance suivi porte sur le nombre de chantiers ayant occasionné des dommages de pollution.

En 2019 ainsi qu'en 2020, la société Les Nouveaux Constructeurs n'a observé aucun événement de pollution causée par le déroulement de ses chantiers.

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 2020 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 2020, soit la somme de <2.422.530> euros, au compte "*Report à nouveau*" dont le solde se trouverait ainsi ramené de la somme de 419.304,73 euros à la somme de <2.003.225,27> euros.

Nous vous demandons de prendre 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



KPMG Audit
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris la Défense Cedex
France



AGM Audit Légal
3, avenue de Chalon - CS70004
Saint-Marcel
71328 Chalon sur Saône Cedex

MAGELLAN

Société par Actions Simplifiée

***Rapport des commissaires aux comptes sur les
comptes consolidés***

Exercice clos le 31 décembre 2020
MAGELLAN
Société par Actions Simplifiée
16, avenue Elisée Reclus - 75007 Paris



KPMG Audit
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris la Défense Cedex
France



AGM Audit Légal
3, avenue de Chalon - CS70004
Saint-Marcel
71328 Chalon sur Saône Cedex

MAGELLAN
Société par Actions Simplifiée

Siège social : 16, avenue Elisée Reclus - 75007 Paris
Capital social : € 22 715 305

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2020

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 2020 tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard des règles et principes comptables 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 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 comptabilisés à l'avancement en France et en Allemagne

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 et en Allemagne sont reconnus selon la méthode de l'avancement. Concernant l'activité de promotion immobilière en Allemagne, nous avons apprécié les éléments ayant conduit à comptabiliser le chiffre d'affaires et la marge à l'avancement à compter de l'exercice 2020 et à retraiter en conséquence l'exercice 2019.

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société et 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.

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 de 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.

Les commissaires aux comptes

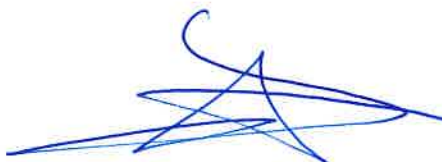
Paris La Défense, le 7 mai 2021

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

François Plat
Associé

Saint-Marcel, le 7 mai 2021

AGM Audit Légal



Yves Llobell
Associé

MAGELLAN

31 décembre 2020

Comptes consolidés annuels établis selon le référentiel IFRS

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

COMPTE DE RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

1. Compte de résultat

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2020	31.12.2019 retraité (*)
Chiffre d'affaires	3.1	989 045	948 684
Coûts des ventes	3.1	(753 357)	(717 448)
Marge brute	3.1	235 688	231 236
Charges de personnel	4.1.1	(64 330)	(67 461)
Autres charges et produits opérationnels courants	4.1.2	(17 048)	(8 763)
Impôts et taxes		(2 423)	(2 216)
Dotations aux amortissements et dépréciations		(8 986)	(8 682)
Sous-total Résultat opérationnel courant		142 901	144 114
Autres charges et produits opérationnels non courants	4.2	1 928	(1 301)
Résultat opérationnel		144 829	142 813
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	5.5	(5 154)	(13 757)
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence		139 675	129 056
Coût de l'endettement financier brut	4.3	(15 897)	(17 610)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	4.3	76	716
Coût de l'endettement net		(15 821)	(16 894)
Autres charges financières	4.3	(3 647)	(4 206)
Autres produits financiers	4.3	23 745	(13 716)
Résultat financier		4 277	(34 816)
Résultat des activités avant impôts		143 952	94 240
Impôts sur les bénéfices	4.4	(39 597)	(35 514)
Résultat net de l'ensemble consolidé		104 355	58 726
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés		77 370	48 373
Dont Résultat Net Part du Groupe		26 985	10 352
Résultat net par action (en euro)	4.5.2	1,19	0,46
Résultat net par action après dilution (en euro)	4.5.3	1,19	0,46

(*) Compte tenu de l'application de la norme IFRS 15 et de la norme IAS 23 pour l'activité Allemagne Promotion à compter de cet exercice, les informations comparatives ont été retraitées (cf. note 1.2 Comparabilité des comptes).

2. Etat des gains et de pertes comptabilisés en autres éléments du résultat global

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2020	31.12.2019 retraité (*)
Résultat net de l'ensemble consolidé	104 355	58 726
Eléments du résultat global reclassés ultérieurement en résultat net	(1 179)	(100)
<i>Ecart de conversion</i>	(1 179)	(100)
Eléments du résultat global non reclassés ultérieurement en résultat net	15 167	(695)
<i>Juste valeur des instruments financiers net d'impôt différé</i>	15 335	-
<i>Écarts actuariels</i>	(209)	(947)
<i>Impôt différé sur écarts actuariels</i>	41	252
Résultat global	118 343	57 931
<i>dont quote-part du groupe</i>	31 772	10 069
<i>dont quote-part revenant aux intérêts non contrôlés</i>	86 571	47 862

(*) Compte tenu de l'application de la norme IFRS 15 et de la norme IAS 23 pour l'activité Allemagne Promotion à compter de cet exercice, les informations comparatives ont été retraitées (cf. note 1.2 Comparabilité des comptes).

ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

ACTIF <i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2020	31.12.2019 retraité (*)
Ecart d'acquisition	5.1	-	-
Immobilisations incorporelles		633	645
Droits d'utilisation	5.2	9 760	11 163
Immobilisations corporelles	5.3	43 163	43 774
Immeubles de placement	5.4	27 445	22 718
Titres mis en équivalence	5.5	55 779	41 454
Autres actifs financiers non courants	5.6	143 684	137 297
Impôts différés actifs	4.4	1 079	6 794
Total actifs non courants		281 543	263 845
Stocks et encours	5.7	591 654	647 697
Créances clients	5.8	145 693	97 875
Créances d'impôts		10	1 845
Autres actifs courants	5.9	38 333	38 497
Actifs financiers courants	5.6	87 788	26 391
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.10	280 667	253 203
Total actifs courants		1 144 145	1 065 508
Total actif		1 425 688	1 329 353

PASSIF <i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2020	31.12.2019 retraité (*)
Capital	6.1	22 715	22 715
Primes liées au capital		-	-
Actions propres		-	-
Réserves		64 058	62 620
Résultat net part du groupe		26 985	10 353
Capitaux propres part du groupe		113 758	95 688
Part revenant aux intérêts non contrôlés		493 294	411 813
Capitaux propres de l'ensemble		607 052	507 501
Dettes financières et obligations locatives non courantes	6.4.1	242 731	205 357
Avantages du personnel	6.3	4 832	5 417
Impôts différés passifs	4.4	57 920	50 089
Total passifs non courants		305 483	260 863
Dettes financières et obligations locatives courantes	6.4.1	141 560	218 437
Provisions courantes	6.2	32 855	24 323
Fournisseurs et autres créditeurs		196 671	160 226
Dettes d'impôts		14 799	19 137
Autres passifs courants	6.5	113 224	126 066
Autres passifs financiers courants	6.6	14 044	12 800
Total passifs courants		513 153	560 989
Total passif et capitaux propres		1 425 688	1 329 353

(*) Compte tenu de l'application de la norme IFRS 15 et de la norme IAS 23 pour l'activité Allemagne Promotion à compter de cet exercice, les informations comparatives ont été retraitées (cf. note 1.2 Comparabilité des comptes).

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2020

<i>en milliers d'euros</i>	Capital	Primes liées au capital	Actions propres	Réserves	Capitaux propres Groupe	Part revenant aux intérêts non contrôlés	Total
CAPITAUX PROPRES au 01.01.2020	22 715	-	-	72 973	95 688	411 813	507 501
Ecart de conversion	-	-	-	(403)	(403)	(776)	(1 179)
Ecart actuariels nets d'impôt	-	-	-	(56)	(56)	(112)	(168)
Juste valeur des instruments financiers net d'impôt (1)	-	-	-	5 246	5 246	10 089	15 335
Total des variations directement reconnues en autres éléments du résultat global (a)	-	-	-	4 787	4 787	9 201	13 988
Résultat de l'exercice (b)	-	-	-	26 985	26 985	77 370	104 355
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)	-	-	-	31 772	31 772	86 571	118 343
Variation de capital	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes versés (2)	-	-	-	-	-	(15 736)	(15 736)
Variation de périmètre	-	-	-	(12 567)	(12 567)	12 525	(42)
Païement en actions	-	-	-	316	316	619	935
Actions propres	-	-	-	(1 452)	(1 452)	(2 497)	(3 949)
Total des mouvements liés aux opérations sur les actionnaires	-	-	-	(13 702)	(13 702)	(5 090)	(18 792)
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2020	22 715	-	-	91 043	113 758	493 294	607 052

- (1)** Au cours de l'exercice 2020, la société a acquis des actifs liquides pour un montant de 66 m€ (cf. note 5.6). Au 31 décembre 2020, ces investissements ont été réévalués à 78,3m€. La société a choisi l'option d'enregistrer les variations de juste valeur des titres en contrepartie des autres éléments du résultat global (OCI). Ainsi, les plus ou moins-values enregistrées en OCI ne sont pas recyclables en résultat net lors de la vente des titres, seuls les dividendes sont comptabilisés en résultat financier.
- (2)** La part revenant aux intérêts non contrôlés des dividendes versés de (15 736) K€ correspond principalement aux dividendes versés aux minoritaires des sociétés Premier Investissement et Bassac.

Au 31 décembre 2019

<i>en milliers d'euros</i>	Capital	Primes liées au capital	Actions propres	Réserves	Capitaux propres Groupe	Part revenant aux intérêts non contrôlés	Total
CAPITAUX PROPRES au 01.01.2019 retraité (*)	14 833	-	-	61 725	76 558	389 128	465 686
Ecart de conversion	-	-	-	(36)	(36)	(64)	(100)
Ecart actuariels nets d'impôt	-	-	-	(248)	(248)	(447)	(695)
Total des variations directement reconnues en autres éléments du résultat global (a)	-	-	-	(283)	(283)	(512)	(795)
Résultat de l'exercice (b)	-	-	-	10 352	10 352	48 373	58 726
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)	-	-	-	10 069	10 069	47 862	57 931
Variation de capital	7 882	-	-	-	7 882	-	7 882
Dividendes versés (1)	-	-	-	-	-	(17 434)	(17 434)
Païement en actions	-	-	-	65	65	116	181
Variation de périmètre (2)	-	-	-	1 078	1 078	(7 924)	(6 846)
Actions propres	-	-	-	36	36	65	101
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 retraité (*)	22 715	-	-	72 973	95 688	411 813	507 501

- (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.

(*) Compte tenu de l'application de la norme IFRS 15 et de la norme IAS 23 pour l'activité Allemagne Promotion à compter de cet exercice, les informations comparatives ont été retraitées (cf. note 1.2 Comparabilité des comptes). Ainsi, les capitaux propres au 1^{er} janvier 2019, anciennement de 447 146 K€, ont été retraités à hauteur de 18 540 K€ pour atteindre 465 686 K€.

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2020	31.12.2019 retraité (*)
Résultat net de l'ensemble consolidé		104 355	58 726
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie		(4 169)	638
Élimination des amortissements et provisions		15 351	5 008
Élimination des profits / pertes de réévaluation (juste valeur)		(18 209)	21 535
Élimination des plus ou moins values de cession	4.1.2	(179)	(873)
Élimination des impacts des paiements en actions		932	181
Élimination des produits de dividendes		(979)	-
Élimination du résultat des mises en équivalence	5.5	5 154	13 757
= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		102 256	98 972
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	4.3	15 821	16 894
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	4.4	39 597	35 514
= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		157 674	151 380
Dividendes reçus des sociétés MEE	7.1.1	2 773	555
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité (1)	7.1.2	22 319	56 523
Intérêts versés nets (2)		(15 063)	(15 821)
Impôts payés		(28 671)	(6 526)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		139 032	186 111
Investissements bruts dans les entités mises en équivalence (3)		(7 585)	(1 437)
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise (4)		-	(1 661)
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	7.1.3	(3 095)	(6 365)
Acquisition d'immeuble de placement	5.4	-	(423)
Acquisition d'actifs financiers (5)		(62 496)	(24 104)
Dividendes reçus		979	-
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles	7.1.4	31	1 819
Cession et remboursement d'actifs financiers (6)		27 009	17 654
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(45 157)	(14 517)
Transactions avec les actionnaires minoritaires (7)		(37)	663
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	6.1.3	-	-
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		(15 735)	(17 434)
Acquisition et cession d'actions propres		(3 953)	101
Encaissements/Décaissements provenant de nouveaux emprunts (8)	6.4.2	(46 615)	(39 396)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		(66 340)	(56 066)
Incidence des variations des cours des devises		(2)	-
Variation de trésorerie		27 533	115 528

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2020	31.12.2019 retraité (*)
Trésorerie d'ouverture		252 188	136 660
Trésorerie de clôture		279 721	252 188
dont Trésorerie de clôture actif	5.10	280 667	253 203
dont Trésorerie de clôture passif		(946)	(1 015)
Trésorerie de clôture		279 721	252 188

(*) Compte tenu de l'application de la norme IFRS 15 et de la norme IAS 23 pour l'activité Allemagne Promotion à compter de cet exercice, les informations comparatives ont été retraitées (cf. note 1.2 Comparabilité des comptes).

(1) La variation du BFR s'analyse comme suit :

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2020	31.12.2019 retraité (*)
Incidence de la var. des stocks et en cours nets	51 806	10 222
Incidence de la var. des clients & autres débiteurs nets	(53 879)	28 363
Incidence de la var. des fournisseurs & autres créditeurs	24 392	17 938
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	22 319	56 523

(*) Compte tenu de l'application de la norme IFRS 15 et de la norme IAS 23 pour l'activité Allemagne Promotion à compter de cet exercice, les informations comparatives ont été retraitées (cf. note 1.2 Comparabilité des comptes).

(2) Ce poste inclut les intérêts versés relatifs aux dettes de loyers pour (0,1) m€ au 31 décembre 2020 et (0,2) m€ au 31 décembre 2019.

(3) Les investissements correspondent principalement :

- En 2020 : à l'apport en capital opéré par Concept Bau dans la société WP Lerchenauer Feld pour (1,8) m€ et à un prêt consenti par Bassac à sa filiale Kwerk pour (1) m€.
 - En 2019 : à un prêt consenti par Bassac à sa filiale Kwerk pour (2) m€.
- Ces sociétés sont consolidées selon la méthode de mise en équivalence.

(4) 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€.

(5) Les acquisitions d'actifs financiers correspondent principalement :

- En 2020 : la société a acquis des actifs liquides pour un montant de 66 m€ (cf. note 5.6).
- En 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.

(6) La société Premier Investissement a cédé pour un montant de 15 m€ une partie du fonds Bassac SLP en 2019 et pour un montant de 25 m€ en 2020.

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

- 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€

(8) 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.

Ce poste inclut également le remboursement de dettes de loyers à hauteur de (3,7) m€ au 31 décembre 2020 et (3,3) m€ au 31 décembre 2019.

ANNEXES AUX COMPTES 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 2020, la société Magellan détient 34,30% 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 2020.

Les comptes consolidés annuels ont été arrêtés par le Président du 4 mai 2021 et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 26 mai 2021. Ils 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 2020

- Amendements IFRS 3 – Définition d'une entreprise
- Amendements à IAS 39, IFRS 7 et IFRS 9, Réforme des taux d'intérêt de référence (phase 1)
- Amendement – Modification des références au cadre conceptuel dans les normes
- Amendements IAS 1 et IAS 8, Définition de la matérialité

Ces amendements n'ont pas d'impact sur l'information financière présentée.

1.1.2 Normes, interprétations et amendements adoptés par l'Union Européenne et d'application optionnelle en 2020

- Néant

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

- Amendement à IFRS 16 – Allègements de loyers liés à la pandémie de Covid-19
- Amendement IAS 1, Présentation des états financiers : classement des dettes en courant ou non courant
- Amendement IFRS 10 et IAS 28, Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entité associée ou une coentreprise

Au titre de l'amendement de l'IASB du 28 mai 2020 prévoyant une mesure de simplification pratique de la comptabilisation des aménagements de loyers relatifs à la Covid-19 pour les preneurs, le Groupe comptabilise une renonciation par les bailleurs aux paiements de loyers sur la durée du contrat. Ces abandons de loyers concernent notamment l'activité de coworking.

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 chiffre d'affaires et des résultats à l'avancement des programmes immobiliers fondée sur l'estimation des budgets d'opérations ; pour déterminer ces dernières, la société s'appuie sur des balances financières préparées par les contrôleurs de gestion et validées par la direction générale ; ces balances financières qui sont remises à jour aussi souvent que nécessaire reflètent l'ensemble des informations à la disposition de la direction à chaque clôture.
Il est à noter que la reconnaissance des revenus n'est pas linéaire sur l'exercice : elle varie en fonction de différents aléas (activités, rythme de l'avancement des dépenses, date de signature des actes notariés, etc.).
- La dépréciation des comptes de stocks liés à l'activité de promotion immobilière, incluse dans le coût des ventes (cf. note 5.7) ; celle-ci intervient en particulier dans le cas où des valeurs nettes de réalisation 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 : maître d'ouvrage, maître 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 et validée par le Groupe.
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, 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

Depuis le 1^{er} janvier 2020, le chiffre d'affaires de l'activité allemande de promotion immobilière, commercialisée sous la marque Concept Bau, est comptabilisé à l'avancement. Cette évolution est due au ralliement de Concept Bau à la position de place quant à l'application d'IFRS 15 à l'activité des promoteurs immobiliers en Allemagne. Le chiffre d'affaires de l'exercice 2020 est donc présenté comme s'il avait été comptabilisé à l'avancement dès le début des projets. Le chiffre d'affaires de l'exercice 2020 des programmes de promotion immobilière comptabilisés à l'avancement par le groupe, s'élève à 751 millions d'euros sur l'exercice 2020 et représente 76 % du chiffre d'affaires consolidé du Groupe.

Cette évolution quant à l'application de la norme IFRS 15 entraîne celle du traitement de la norme IAS 23, dont l'interprétation a été précisée en 2019 par le comité d'interprétation des normes IFRS, et qui s'applique également aux activités allemandes de promotion immobilière.

Ainsi, à la clôture des comptes annuels 2020, tenant compte des effets cumulatifs de l'application des normes IFRS 15 et IAS 23 aux activités allemandes de promotion immobilière, la société Magellan a choisi de retraiter ses comptes consolidés de l'année 2019. Ils sont par conséquent présentés comme si le chiffre d'affaires et la marge des opérations allemandes de promotion immobilière y avaient été dégagés à l'avancement dès le début des projets, et comme si les frais d'emprunt en Allemagne avaient été comptabilisés en charges de période.

Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2019

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019 publié	IFRS 15	IAS 23	31.12.2019 retraité
Chiffre d'affaires	979 032	(30 348)	-	948 684
Coûts des ventes	(736 530)	19 082	-	(717 448)
Marge brute	242 502	(11 266)	-	231 236
Charges de personnel	(67 461)	-	-	(67 461)
Autres charges et produits opérationnels courants	(8 763)	-	-	(8 763)
Impôts et taxes	(2 216)	-	-	(2 216)
Dotations aux amortissements et dépréciations	(8 682)	-	-	(8 682)
Sous-total Résultat opérationnel courant	155 380	(11 266)	-	144 114
Autres charges et produits opérationnels non courants	(1 301)	-	-	(1 301)
Résultat opérationnel	154 079	(11 266)	-	142 813
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	(13 757)	-	-	(13 757)
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence	140 322	(11 266)	-	129 056
Coût de l'endettement financier brut	(16 059)	-	(1 551)	(17 610)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	716	-	-	716
Coût de l'endettement net	(15 343)	-	(1 551)	(16 894)
Autres charges financières	(4 206)	-	-	(4 206)
Autres produits financiers	(13 716)	-	-	(13 716)
Résultat financier	(33 265)	-	(1 551)	(34 816)
Résultat des activités avant impôts	107 057	(11 266)	(1 551)	94 240
Impôts sur les bénéfices	(38 393)	2 498	381	(35 514)
Résultat net de l'ensemble consolidé	68 664	(8 768)	(1 170)	58 726
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés	54 994	(5 847)	(773)	48 373
Dont Résultat Net Part du Groupe	13 670	(2 921)	(397)	10 352
Résultat net par action (en euro)	0,69	(0,13)	(0,02)	0,46
Résultat net par action après dilution (en euro)	0,69	(0,13)	(0,02)	0,46

Etat de la situation financière retraité au 31 décembre 2019

ACTIF <i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019 publié	IFRS 15	IAS 23	31.12.2019 retraité
Ecart d'acquisition	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	645	-	-	645
Droits d'utilisation	11 163	-	-	11 163
Immobilisations corporelles	43 774	-	-	43 774
Immeubles de placement	22 718	-	-	22 718
Titres mis en équivalence	41 454	-	-	41 454
Autres actifs financiers non courants	137 297	-	-	137 297
Impôts différés actifs	6 794	-	-	6 794
Total actifs non courants	263 845	-	-	263 845
Stocks et encours	682 498	(26 119)	(8 682)	647 697
Créances clients	88 182	9 693	-	97 875
Créances d'impôts	1 845	-	-	1 845
Autres actifs courants	38 497	-	-	38 497
Actifs financiers courants	26 391	-	-	26 391
Trésorerie et équivalents de trésorerie	253 203	-	-	253 203
Total actifs courants	1 090 616	(16 426)	(8 682)	1 065 508
Total actif	1 354 461	(16 426)	(8 682)	1 329 353

PASSIF <i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019 publié	IFRS 15	IAS 23	31.12.2019 retraité
Capital	22 715	-	-	22 715
Primes liées au capital	-	-	-	-
Actions propres	-	-	-	-
Réserves	56 474	7 970	(1 824)	62 620
Résultat net part du groupe	13 670	(2 921)	(397)	10 353
Capitaux propres part du groupe	92 859	5 049	(2 221)	95 688
Part revenant aux intérêts non contrôlés	406 039	10 046	(4 272)	411 813
Capitaux propres de l'ensemble	498 898	15 096	(6 493)	507 501
Dettes financières et obligations locatives non courantes	205 357	-	-	205 357
Avantages du personnel	5 417	-	-	5 417
Impôts différés passifs	46 815	5 463	(2 189)	50 089
Total passifs non courants	257 589	5 463	(2 189)	260 863
Dettes financières et obligations locatives courantes	218 437	-	-	218 437
Provisions courantes	24 323	-	-	24 323
Fournisseurs et autres créditeurs	160 226	-	-	160 226
Dettes d'impôts	19 137	-	-	19 137
Autres passifs courants	163 051	(36 985)	-	126 066
Autres passifs financiers courants	12 800	-	-	12 800
Total passifs courants	597 974	(36 985)	-	560 989
Total passif et capitaux propres	1 354 461	(16 426)	(8 682)	1 329 353

Tableau des flux de trésorerie consolidés retraité au 31 décembre 2019

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019 publié	IFRS 15	IAS 23	31.12.2019 retraité
Résultat net de l'ensemble consolidé	68 664	(8 768)	(1 170)	58 726
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	638	-	-	638
Élimination des amortissements et provisions	5 008	-	-	5 008
Élimination des profits / pertes de réévaluation (juste valeur)	21 535	-	-	21 535
Élimination des plus ou moins values de cession	(873)	-	-	(873)
Élimination des impacts des paiements en actions	181	-	-	181
Élimination des produits de dividendes	-	-	-	-
Élimination du résultat des mises en équivalence	13 757	-	-	13 757
= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	108 910	(8 768)	(1 170)	98 972
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	15 343	-	1 551	16 894
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	38 393	(2 498)	(381)	35 514
= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	162 646	(11 266)	-	151 380
Dividendes reçus des sociétés MEE	555	-	-	555
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	45 257	11 266	-	56 523
Intérêts versés nets	(15 821)	-	-	(15 821)
Impôts payés	(6 526)	-	-	(6 526)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	186 111	-	-	186 111
Investissements bruts dans les entités mises en équivalence	(1 437)	-	-	(1 437)
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise	(1 661)	-	-	(1 661)
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	(6 365)	-	-	(6 365)
Acquisition d'immeuble de placement	(423)	-	-	(423)
Acquisition d'actifs financiers	(24 104)	-	-	(24 104)
Dividendes reçus	-	-	-	-
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles	1 819	-	-	1 819
Cession et remboursement d'actifs financiers	17 654	-	-	17 654
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	(14 517)	-	-	(14 517)
Transactions avec les actionnaires minoritaires	663	-	-	663
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	-	-	-	-
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées	(17 434)	-	-	(17 434)
Acquisition et cession d'actions propres	101	-	-	101
Encaissements/Décaissements provenant de nouveaux emprunts	(39 396)	-	-	(39 396)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(56 066)	-	-	(56 066)
Incidence des variations des cours des devises	-	-	-	-
Variation de trésorerie	115 528	-	-	115 528

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 est appréhendé selon la norme « IFRS 15 - Produit des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients ».

La norme IFRS 15 reconnaît un transfert progressif du contrôle d'un bien et qui se traduirait par la reconnaissance du revenu à l'avancement pour l'entreprise de construction dès lors que certains critères sont respectés.

En France, du fait de la législation particulière concernant la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) le transfert du contrôle aux acquéreurs se fait progressivement, et permet donc de reconnaître le revenu à l'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.

En Allemagne, pour les activités de Concept Bau :

1. il n'est pas possible de réassigner facilement l'actif créé à une autre utilisation (comme par exemple le vendre à un client différent). Si l'entité souhaitait transférer l'appartement à un autre client, elle se heurterait en effet à une limitation contractuelle et à une limitation pratique puisque l'appartement vendu a été choisi spécifiquement par le client selon ses caractéristiques ;
2. en cas de résiliation du contrat par le client - pour des raisons autres que la non-exécution - l'entité a le droit à un montant permettant de la rémunérer pour la prestation effectuée jusqu'alors.

Ainsi, il convient donc d'y comptabiliser le chiffre d'affaires à l'avancement.

En Espagne, le transfert du contrôle 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.

- 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.

Le Groupe inclut les honoraires commerciaux dans le coût de revient des immeubles. 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.

La marge brute correspond au chiffre d'affaires diminué du coût des ventes. Le coût des ventes est constitué de l'ensemble des coûts encourus sur la période pour la réalisation des programmes : coûts fonciers, coûts de construction, honoraires et commissions.

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 le contrôle.

L'avancement technique correspond au coût de revient stocké, par rapport au coût de revient total budgété.

L'avancement commercial correspond au chiffre d'affaires résultant des actes transférant le contrôle rapporté au chiffre d'affaires total budgété.

La valeur nette de réalisation 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 valeur nette de réalisation 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 était acquis et financé depuis le 1^{er} janvier 2009 étaient inclus dans le coût de revient des stocks.

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 du contrôle. Cette disposition concerne la France et l'Allemagne, et ne s'applique pas en revanche en Espagne car le transfert du contrôle n'y intervient qu'à la livraison du logement.

- Valeur nette de réalisation négative

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 valeur nette de réalisation négative 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, après déduction du nombre moyen d'actions propres détenues au cours de l'exercice.

Le résultat par action dilué est calculé après prise en compte des instruments dilutifs.

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 actifs et passifs identifiables sont évalués à leur juste valeur. Les ajustements qui en découlent affectent principalement les stocks. 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

En application de la norme IFRS 16, le Groupe comptabilise à l'actif un droit d'utilisation et au passif une dette de loyer correspondant à la valeur actualisée des paiements futurs. Le droit d'utilisation est initialement évalué au coût, puis amorti linéairement jusqu'à la date de fin de contrat en tenant compte des options de renouvellement qui seront raisonnablement certaines d'être exercées ou non. 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.

Les loyers des contrats correspondant à un actif de faible valeur unitaire ou conclus pour une durée initiale inférieure à 12 mois sont comptabilisés directement en charges

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

A la suite de la décision de l'IFRS IC du 26 novembre 2019 venue préciser la notion de durée exécutoire des contrats, le Groupe a mené une analyse de ses contrats en tacite prolongation qui ne donnaient pas lieu au 31 décembre 2019 à la comptabilisation d'une dette de loyers. L'engagement complémentaire a été estimé en fonction des durées résiduelles d'amortissement des travaux réalisés sur les lots concernés et/ou sur la base de la vision raisonnable du management sur la durée d'exploitation future minimale des lots concernés. L'impact de la revue des durées exécutoires n'est pas significatif sur l'information financière présentée.

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 d'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.

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 Actifs et passifs financiers

L'évaluation et la comptabilisation des instruments financiers ainsi que l'information à fournir sont définies par les normes IFRS 7 et IFRS 9. Celles-ci imposent de catégoriser les instruments financiers et de les évaluer à chaque clôture en fonction de la catégorie retenue.

Les actifs financiers comprennent les titres de participation non consolidés, les prêts et créances financières. Les passifs financiers comprennent les emprunts, les dettes financières et les concours bancaires.

- Actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global

Ces éléments comprennent les actifs qui ne sont pas détenus à des fins de transaction et pour lesquels le Groupe a fait le choix irrévocable de les classer en juste valeur par le biais des autres éléments non recyclables du résultat global. Les gains et pertes latents sur les actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments non recyclables du résultat global sont enregistrés en autres charges et produits comptabilisés directement en capitaux propres jusqu'à ce que l'actif financier soit vendu, encaissé ou sorti du bilan d'une autre manière, date à laquelle le gain ou la perte cumulé, enregistré jusqu'alors en autres charges et produits comptabilisés directement en capitaux propres, est transféré en réserves de consolidation et n'est pas reclassé dans le compte de résultat. Les dividendes et les intérêts reçus des participations non consolidées sont comptabilisés dans le compte de résultat.

- Actifs et passifs financiers à la juste valeur avec variation de juste valeur en résultat

Ces actifs sont comptabilisés à l'origine à leur juste valeur hors frais de transaction.

A chaque clôture, ils sont évalués à leur juste valeur et les variations de juste valeur sont enregistrées au compte de résultat dans la rubrique « Autres charges financières » ou « Autres produits financiers ».

- Prêts et créances

Les prêts et créances sont comptabilisés à leur juste valeur puis, ultérieurement, évalués à leur coût amorti, diminué d'une provision pour dépréciation.

- Dettes financières

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.

- Dépréciation des actifs financiers

A chaque clôture, le Groupe estime le montant des dépréciations des actifs financiers au coût amorti sur la base de l'estimation des pertes de crédit attendue.

Pour les actifs financiers au coût amorti, le montant de la perte est égal à la différence entre la valeur comptable de l'actif et la valeur des flux de trésorerie futurs attendus actualisée au taux d'intérêt effectif d'origine de l'instrument financier.

- Instruments financiers dérivés

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.

1.3.11 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.

Le coût de revient comprend l'ensemble des coûts engagés pour la réalisation des programmes, ainsi que les honoraires commerciaux, 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.

- 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 surcoûts par rapport au dernier budget (cf. note 1.3.1).

1.3.12 Créances clients

- Créances clients

Les créances clients sont pour l'essentiel composées de créances à court terme. Elles sont valorisées selon les dispositions d'IFRS 15 et font l'objet d'une dépréciation dès que des difficultés de recouvrement apparaissent.

- Positions nettes des clients relatives aux contrats de promotion immobilière

Les positions nettes des 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 de contrat (« montant dû par les clients ») et est enregistré au bilan sous la

rubrique « créances clients ». S'il est négatif, il constitue un passif de contrat (« 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 promotion immobilière en France et en Allemagne.

1.3.13 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.

1.3.14 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 (réglé) 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.

1.3.15 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 de personnel 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 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.

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 reconnus en réserve en « Autres éléments du résultat global » (OCI). Les hypothèses d'évaluation sont détaillées en note 6.3.

1.3.18 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.

1.3.19 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 IFRS 15 pour Allemagne Promotion

Les autres variations correspondent notamment au rattachement de la société à la position de place quant à l'application d'IFRS 15 à l'activité des promoteurs immobiliers en Allemagne : les résultats sont comptabilisés comme s'ils avaient été déterminés à l'avancement dès le début des projets (cf. 1.2 Comparabilité des comptes et 1.3.1 Prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat des programmes).

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

Cette évolution quant à l'application de la norme IFRS 15 entraîne celle du traitement de la norme IAS 23, dont l'interprétation a été précisée en 2019 par le comité d'interprétation des normes IFRS, et qui doit également s'appliquer aux activités allemandes de promotion immobilière.

Ainsi, à la clôture des comptes annuels 2020, les comptes consolidés de l'année 2019 sont présentés comme si les frais d'emprunt en Allemagne avaient été comptabilisés en charges de période.

2 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS ET VARIATIONS DE PERIMETRE

2.1 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS AU 31 DECEMBRE 2020

- **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** :

En 2020, le chiffre d'affaires consolidé de Magellan s'établit à 989 millions d'euros, en hausse de 4% par rapport à 2019.

- En **France**, le chiffre d'affaires dégagé par l'immobilier résidentiel Les Nouveaux Constructeurs en 2020 s'établit à 665 millions d'euros, en progression de 3% par rapport à 2019, principalement grâce à une légère hausse de la production technique sur l'année. Après un premier semestre 2020 en retrait par rapport au premier semestre 2019, cette progression est due à un rattrapage au second semestre du retard de production technique et d'avancement commercial (nombre de signatures d'actes notariés). Durant la première période dite de « confinement » du 17 mars au 11 mai, Les Nouveaux Constructeurs a recouru au dispositif d'activité partielle (montants non significatifs) pour une partie de ses salariés, essentiellement ses équipes commerciales et opérations, mais n'a pas sollicité d'autres aides de l'État.
- En **Espagne**, le chiffre d'affaires - qui y est reconnu à la livraison - s'inscrit à 128 millions d'euros, contre 113 millions d'euros en 2019. Ce chiffre d'affaires correspond à la livraison de 497 logements en 2020, contre 480 l'année précédente.
- En **Allemagne**, le chiffre d'affaires de **Concept Bau** s'établit à 53 millions d'euros en 2020, contre 63 millions d'euros en 2019. Le chiffre d'affaires de l'activité allemande de promotion immobilière, commercialisée sous la marque Concept Bau, est désormais comptabilisé à l'avancement alors qu'il était antérieurement comptabilisé à l'achèvement (c'est-à-dire à la livraison). Cette évolution est due à l'application d'IFRS 15 à l'activité des promoteurs immobiliers en Allemagne. Le chiffre d'affaires de l'exercice 2020 est comptabilisé comme s'il avait été déterminé à l'avancement dès le début des projets. Le chiffre d'affaires consolidé 2019 est présenté après retraitement rétrospectif.
- Le chiffre d'affaires de l'**Immobilier d'entreprise** s'inscrit à 33 millions d'euros, représentant l'avancement de différents chantiers en région parisienne et à Bordeaux.
- Le chiffre d'affaires de **Zapf** s'élève à 107 millions d'euros, en progression de 9% par rapport aux 98 millions d'euros de 2019. Au cours de l'année 2020, Zapf a livré près de 16 000 garages contre 15 700 l'an dernier.
- **Marignan**, promoteur immobilier français dont BASSAC détient indirectement 60% du capital, est significativement impacté par la crise sanitaire : le chiffre d'affaires dégagé en 2020

est de 429 millions d'euros, en baisse de 22% par rapport au chiffre d'affaires 2019 qui s'établissait à 548 millions d'euros. 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.

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 : 371 au 31 décembre 2020 contre 362 au 31 décembre 2019 ;
- sociétés mises en équivalence (programmes immobiliers, Kwerk et Bayard) : 184 au 31 décembre 2020 contre 155 au 31 décembre 2019.

Au cours de l'année 2020, les principales variations de périmètre ont été les suivantes :

- L'apport partiel d'actif de BASSAC à Les Nouveaux Constructeurs se traduisant par l'attribution de 3 109 821 actions d'une valeur nominale d'un euro, entièrement libérées, créées par augmentation de capital de Les Nouveaux Constructeurs. Par cette opération, le groupe augmente de 99,84% à 99,86% sa participation dans la filiale.
- Premier Investissement a acquis des parts successives de la société cotée XL Media PLC et a atteint 18,4% de détention du capital au 31 décembre 2020. La société est consolidée selon la méthode de la mise en équivalence.

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 :

- France (hors IE) : activité de promotion de logements individuels ou collectifs dont la construction est confiée à des tiers ;
- IE : activité de promotion d'immeubles de bureaux ;
- Bayard Holding : holding d'acquisition de Marignan, dont Bassac détient 60% des parts ;
- Kwerk : activité d'exploitation de centres de coworking à Paris et alentours ;
- Concept Bau : activité de promotion de logements individuels ou collectifs en Allemagne, dont la construction est confiée à des tiers ; cette activité est essentiellement exercée dans la région de Bavière ;
- ZAPF : activité de préfabrication industrielle de garages ;
- Premier : activité de promotion de logements individuels ou collectifs en Espagne dont la construction est confiée à des tiers ; cette activité est essentiellement exercée dans les régions de Madrid et Barcelone.

3.1 EXERCICE 2020

<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	31.12.2020								
Total du chiffre d'affaires	667 237	33 255	-	-	107 006	53 273	128 274	-	989 045
Total du chiffre d'affaires par secteur	668 158	33 255	-	-	107 006	53 273	128 274	-	989 966
Ventes interactivités éliminées (groupe)	(921)	-	-	-	-	-	-	-	(921)
Total du coût des ventes	(528 069)	(27 205)	-	-	(62 350)	(33 268)	(102 465)	0	(753 357)
Marge brute	139 168	6 050	-	-	44 656	20 005	25 809	0	235 688
% Marge brute / Chiffre d'affaires	20,86%	18,19%	-	-	41,73%	37,55%	20,12%	0,00%	23,83%
Résultat opérationnel courant	94 987	3 791	-	-	12 304	13 716	18 184	(81)	142 901
% résultat opérationnel courant / CA	14,24%	11,40%	-	-	11,50%	25,75%	14,18%	0,00%	14,45%
Autres charges et produits opérationnels non courants	1 928	-	-	-	-	-	-	-	1 928
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	3 887	(110)	(2 027)	(6 402)	-	(165)	(337)	-	(5 154)
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence	100 802	3 681	(2 027)	(6 402)	12 304	13 551	17 847	(81)	139 675
Bilan	31.12.2020								
Actifs sectoriels	944 349	24 357	32 705	(11 832)	53 903	135 903	243 548	2 756	1 425 688
dont stocks et en-cours	266 602	13 208	-	-	6 412	103 294	199 425	2 713	591 654
Passifs sectoriels	503 538	31 883	-	-	20 283	71 390	179 846	11 694	818 636
dont dettes financières	189 070	157	-	-	12 954	81 463	100 646	0	384 291
Flux de trésorerie	31.12.2020								
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(3 832)	-	-	-	(4 421)	(203)	(626)	-	(9 082)
Investissements corporels et incorporels	418	-	-	-	2 578	26	73	-	3 095
Cessions d'actifs corporels et incorporels	-	-	-	-	(31)	-	-	-	(31)

(1) Immobilier d'entreprise

(2) « Autres pays » désigne essentiellement la Pologne

3.2 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	31.12.2019 retraité (*)								
Total du chiffre d'affaires	650 097	23 390	-	-	97 795	63 313	114 089	-	948 684
Total du chiffre d'affaires par secteur	651 811	23 390	-	-	97 795	63 313	114 089	-	950 398
Ventes interactivités éliminées (groupe)	(1 714)	-	-	-	-	-	-	-	(1 714)
Total du coût des ventes	(515 672)	(17 408)	-	-	(60 983)	(40 348)	(83 037)	0	(717 448)
Marge brute	134 425	5 982	-	-	36 812	22 965	31 052	0	231 236
% Marge brute / Chiffre d'affaires	20,68%	25,58%	-	-	37,64%	36,27%	27,22%	0,00%	24,37%
Résultat opérationnel courant	95 603	3 997	-	-	6 434	15 136	23 034	(90)	144 114
% résultat opérationnel courant / CA	14,71%	17,09%	-	-	6,58%	23,91%	20,19%	0,00%	15,19%
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)	-	(13 757)
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence	95 792	3 882	(11 232)	(2 190)	6 434	14 980	21 479	(90)	129 056
Bilan	31.12.2019 retraité (*)								
Actifs sectoriels	839 743	21 276	34 985	(5 430)	56 737	165 550	238 667	2 929	1 329 353
dont stocks et en-cours	321 468	13 424	-	-	6 755	111 174	191 970	2 906	647 697
Passifs sectoriels	479 564	29 580	-	-	47 555	67 235	186 642	11 276	821 852
dont dettes financières	244 648	24	-	-	9 696	84 327	85 099	-	423 794
Flux de trésorerie	31.12.2019 retraité (*)								
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)

(*) Compte tenu de l'application de la norme IFRS 15 et de la norme IAS 23 pour l'activité Allemagne Promotion à compter de cet exercice, les informations comparatives ont été retraitées (cf. note 1.2 Comparabilité des comptes).

(1) Immobilier d'entreprise

(2) « Autres pays » désigne essentiellement la Pologne

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>	31.12.2020	31.12.2019
Rémunération du personnel (1)	(47 843)	(50 364)
Charges sociales	(16 487)	(17 097)
Total charges de personnel	(64 330)	(67 461)

(1) Au 31 décembre 2020, ce montant inclut une charge IFRS 2 de (0,9)m€ (cf. note 6.1.5).

4.1.2 Autres charges et produits opérationnels courants

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2020	31.12.2019
Locations et charges locatives (1)	(4 480)	(4 488)
Services extérieurs et honoraires externes (2)	(37 392)	(36 929)
Honoraires internes stockés (techniques et commerciaux)	32 078	35 896
Plus ou moins-values sur cessions d'immobilisation	179	873
Autres produits et autres charges	(7 433)	(4 115)
Total autres charges et produits opérationnels courants	(17 048)	(8 763)

(1) Ce poste inclut principalement les loyers non retraités au titre des exemptions pour faible valeur et courte durée à hauteur de (3,8)m€ au 31 décembre 2020 et (3,9)m€ au 31 décembre 2019.

(2) Dont les montants des honoraires des commissaires aux comptes :

<i>en milliers d'euros</i>	Mazars		KPMG		BDO		AGM Audit	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Audit								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
- Emetteur	40	156	8	-	-	242	8	22
- Filiales intégrées globalement	414	314	270	-	-	20	10	25
Services autres que la certification des comptes								
- Emetteur	2	2	-	-	-	2	-	1
- Filiales intégrées globalement	26	16	-	-	-	-	-	-
Total Honoraires des commissaires aux comptes	482	488	278	-	-	264	18	48

4.2 AUTRES CHARGES ET PRODUITS OPERATIONNELS NON COURANTS

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2020	31.12.2019
Charges opérationnelles non courantes	-	(2 420)
Juste valeur des immeubles de placement	1 928	1 119
Total autres charges opérationnelles non courantes	1 928	(1 301)

Concernant la juste valeur sur les immeubles de placement, se référer à la note 5.4.

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

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2020	31.12.2019 retraité (*)
Charges d'intérêts sur emprunts et sur lignes de crédit (1)	(15 897)	(17 610)
Coût de l'endettement brut	(15 897)	(17 610)
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	76	716
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	76	716
Coût de l'endettement net	(15 821)	(16 894)
Autres charges financières	(3 647)	(4 206)
Autres produits financiers (2)	7 464	7 084
Juste valeur des instruments financiers	(2 410)	(6 703)
Juste valeur des actifs financiers	18 691	(14 097)
Autres produits et charges financiers	20 098	(17 922)
Résultat financier	4 277	(34 816)

(*) Compte tenu de l'application de la norme IFRS 15 et de la norme IAS 23 pour l'activité Allemagne Promotion à compter de cet exercice, les informations comparatives ont été retraitées (cf. note 1.2 Comparabilité des comptes).

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

(2) Dont 5,9 m€ de produit financier sur prêt obligataire à Bayard Holding ;

Le coût de l'endettement financier brut s'élève à (15,9) m€ au 31 décembre 2020, contre (17,6) m€ au 31 décembre 2019.

L'encours d'endettement brut moyen est de 397 m€ en 2020, contre 448 m€ en 2019, en diminution de 11%. Sur cette base, les intérêts d'emprunts et agios, exprimés en base annuelle, s'élèvent à 4,7% en 2020, contre 4,5% en 2019 (après prise en compte des intérêts activés selon IAS 23).

En Espagne, un montant de frais financiers a été activé pour 2,9 m€ au 31 décembre 2020, contre 2,4 m€ au 31 décembre 2019. Il est à noter que, 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 et des contrats de vente allemands 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 et allemands sont dorénavant passés en charges de période. Au total, le montant des coûts d'emprunts (en charge et activés en stocks) passe de 20,0 m€ à 18,8 m€ entre les deux périodes.

4.4 IMPOTS

Il existe deux groupes d'intégration fiscale en France :

- BASSAC SA
- Premier Investissement

4.4.1 Analyse de la charge d'impôt au taux complet

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2020	31.12.2019 retraité (*)
Impôts exigibles	(27 048)	(35 039)
Impôts différés	(12 549)	(475)
Impôts sur les bénéfices	(39 597)	(35 514)

(*) Compte tenu de l'application de la norme IFRS 15 et de la norme IAS 23 pour l'activité Allemagne Promotion à compter de cet exercice, les informations comparatives ont été retraitées (cf. note 1.2 Comparabilité des comptes).

4.4.2 Actifs et passifs d'impôts différés par nature

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2020	31.12.2019 retraité (*)
Impôts différés liés à :		
- Différences temporaires (1)	(1 612)	(1 620)
- Provisions pour engagements liés au personnel	856	1 037
- Provisions d'actifs intragroupes déductibles (2)	(5 525)	(11 889)
- Provisions non déductibles	871	41
- Harmonisation des principes et méthodes comptables (3)	(55 358)	(42 722)
- Autres retraitements (4)	(1 242)	644
- Impôts différés actifs liés à des reports déficitaires	5 170	11 214
Total impôts différés	(56 841)	(43 295)
<i>dont :</i>		
<i>Impôts différés actifs</i>	<i>1 079</i>	<i>6 794</i>
<i>Impôts différés passifs</i>	<i>(57 920)</i>	<i>(50 089)</i>

(*) Compte tenu de l'application de la norme IFRS 15 et de la norme IAS 23 pour l'activité Allemagne Promotion à compter de cet exercice, les informations comparatives ont été retraitées (cf. note 1.2 Comparabilité des comptes).

(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 au retraitement des résultats à l'avancement en France et en Allemagne.

(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>	31.12.2020	31.12.2019 retraité (*)
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France	28,92%	32,02%
Résultat net de l'ensemble consolidé	104 355	58 726
Impôt sur les résultats	39 597	35 514
Résultat avant impôt et charges et produits	143 952	94 240
Charge (produit) d'impôt théorique	41 637	30 179
Impact des différences de taux d'imposition des sociétés étrangères	(950)	(3 353)
Impact de la baisse de taux d'imposition des sociétés françaises	(2 758)	(4 204)
Incidence des différences permanentes	(848)	2 987
Incidence des reports déficitaires créés sur l'exercice non activés	3 569	7 557
Incidence des reports déficitaires antérieurs activés	-	(2 183)
Incidence des reports déficitaires non activés utilisés	(2 230)	18
Incidence des quotes-parts des minoritaires non fiscalisées des sociétés transparentes	(122)	(172)
Incidence des quotes-parts dans les résultats des entreprises associées	1 491	4 406
CVAE	846	955
Autres impôts et crédits d'impôt	(1 038)	(675)
Charge d'impôt effective	39 597	35 514
Taux d'imposition effectif	27,51%	37,69%

(*) Compte tenu de l'application de la norme IFRS 15 et la norme IAS 23 pour l'activité Allemagne Promotion à compter de cet exercice, les informations comparatives ont été retraitées (cf. note 1.2 Comparabilité des comptes).

4.4.4 Déficits reportables en base

Au 31 décembre 2020

<i>en milliers d'euros</i>	Montant	Part activée	Part non activée	Expiration
France	37 335	4 480	32 855	illimitée
1er España	2 124	2 124	-	illimitée
Concept Bau	-	-	-	illimitée
Pologne	1 268	-	1 268	5 ans
Zapf	25 664	7 218	18 446	illimitée
1er Deutschland	5 660	5 660	-	illimitée
Sous total Etranger	34 716	15 002	19 714	
Total	72 051	19 482	52 569	

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	

4.5 RESULTAT PAR ACTION

4.5.1 Instruments dilutifs

Au 31 décembre 2020, le nombre de titres pouvant donner accès au capital est le suivant :

	Nombre de titres	Ouvrant droit à nombre de titres
Actions	22 715 305	22 715 305
Actions propres	-	-
Actions gratuites	-	-
TOTAL	22 715 305	22 715 305

4.5.2 Résultat net par action

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2020	31.12.2019 retraité (*)
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	26 985	10 352
Nombre moyen d'actions sur la période	22 715 305	19 835 115
<i>Impact des actions en autocontrôle</i>	-	-
<i>Impact des actions propres</i>	-	-
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	22 715 305	19 835 115
Résultat net par action (en euros)	1,19	0,52

(*) Compte tenu de l'application de la norme IFRS 15 et de la norme IAS 23 pour l'activité Allemagne Promotion à compter de cet exercice, les informations comparatives ont été retraitées (cf. note 1.2 Comparabilité des comptes).

Le résultat de base par action est obtenu en divisant le résultat part du Groupe par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de la période.

4.5.3 Résultat net par action – dilué

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2020	31.12.2019 retraité (*)
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	26 985	10 352
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	22 715 305	19 835 115
Nombre moyen d'actions en circulation après effets de dilution	22 715 305	19 835 115
Résultat net par action dilué (en euros)	1,19	0,52

(*) Compte tenu de l'application de la norme IFRS 15 et de la norme IAS 23 pour l'activité Allemagne Promotion à compter de cet exercice, les informations comparatives ont été retraitées (cf. note 1.2 Comparabilité des comptes).

5.1 ECARTS D'ACQUISITION

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2020		31.12.2019			
	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)	-
Opérations Zapf / Classic Garagen / Estelit	1 486	(1 486)	-	1 486	(1 486)	-
Total écarts d'acquisition	12 598	(12 598)	-	12 598	(12 598)	-

5.2 DROITS D'UTILISATION

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

5.2.1 Au 31 décembre 2020

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	Augmentations	Diminutions	Effets de change	Virement de poste à poste	31.12.2020
Valeurs brutes	14 529	2 368	(663)	-	-	16 234
Amortissements	(3 366)	(3 274)	166	-	-	(6 474)
Total valeurs nettes	11 163	(906)	(497)	-	-	9 760

5.2.2 Au 31 décembre 2019

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2018	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	Première application IFRS 16	31.12.2019
Valeurs brutes	-	77	-	158	14 294	14 529
Amortissements	-	(3 366)	-	-	-	(3 366)
Total valeurs nettes	-	(3 289)	-	158	14 294	11 163

5.3 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

5.3.1 Au 31 décembre 2020

Valeurs brutes

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	Augmenta- tions	Diminu- tions	Effets de change	Virement de poste à poste	31.12.2020
Terrains	7 921	-	-	-	-	7 921
Constructions	31 490	61	-	-	-	31 551
Autres immobilisations corporelles	58 678	4 772	(978)	-	(501)	61 971
Total valeurs brutes	98 089	4 833	(978)	-	(501)	101 443

Amortissements

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	Augmenta- tions	Diminu- tions	Effets de change	Virement de poste à poste	31.12.2020
Terrains	(3)	-	-	-	-	(3)
Constructions	(10 928)	(1 141)	-	-	(304)	(12 373)
Autres immobilisations corporelles	(43 388)	(3 974)	971	-	488	(45 903)
Total amortissements	(54 319)	(5 115)	971	-	184	(58 279)

Valeurs nettes

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	Augmenta- tions	Diminu- tions	Effets de change	Virement de poste à poste	31.12.2020
Terrains	7 918	-	-	-	-	7 918
Constructions	20 562	(1 080)	-	-	(304)	19 178
Autres immobilisations corporelles	15 290	798	(7)	-	(13)	16 068
Total valeurs nettes	43 770	(282)	(7)	-	(317)	43 164

En 2020, les augmentations concernent principalement les investissements productifs réalisés par Zapf.

Le poste « Autres immobilisations corporelles » correspond essentiellement aux matériels de production de Zapf.

5.3.2 Au 31 décembre 2019

Valeurs brutes

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2018	Augmenta- tions	Diminu- tions	Variation de périmètre	Virement de poste à poste	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)	35	(2 731)	58 678
Total valeurs brutes	96 085	5 930	(3 282)	35	(679)	98 089

Amortissements

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

Valeurs nettes

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2018	Augmenta- tions	Diminu- tions	Variation de périmètre	Virement de poste à poste	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)	1	(2 325)	15 290
Total valeurs nettes	43 881	1 243	(1 082)	1	(273)	43 770

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

5.4 IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

5.4.1 Au 31 décembre 2020

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	Augmenta- tions	Diminu- tions	Variation de Juste Valeur	Virement de poste à poste (1)	31.12.2020
Immeubles de placement	22 718	-	-	1 928	2 799	27 445
Total Immeubles de placement	22 718	-	-	1 928	2 799	27 445

(1) Cette variation correspond notamment au transfert de stocks immobiliers vers des immeubles de placement.

5.4.2 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 (1)	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

(1) Cette variation correspond notamment au transfert de stocks immobiliers vers des immeubles de placement.

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. Sont définis :

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

5.5.1 Au 31 décembre 2020

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	Distribution	Résultat	Capital souscrit	Provision	Autres variations	31.12.2020
Titres mis en équivalence des co-entreprises (1)	38 140	(182)	(7 853)	1 812	7 499	7	39 422
Titres mis en équivalence des entreprises associées	3 314	(2 179)	2 699	-	(443)	12 964	16 357
Total Titres mis en équivalence	41 454	(2 361)	(5 154)	1 812	7 056	12 971	55 779
(1) Dont Bayard Holding	34 260	-	(2 027)	-	-	(3)	32 230
(1) Dont Kwerk	366	-	(6 402)	-	6 036	-	-

La colonne « Provision » correspond aux reclassifications en provisions des situations nettes négatives des entités mises en équivalence.

Les conséquences économiques de la crise Covid-19 ne représentent pas à la clôture de ces comptes annuels des indices de potentielle perte de valeur des titres mis en équivalence. Ainsi, le Groupe n'a pas réalisé au 31 décembre 2020 de test de dépréciation spécifique.

5.5.2 Au 31 décembre 2019

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2018	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)	(1 490)	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

5.4.1 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>	31.12.2020	31.12.2019
Actifs non courants	151 510	165 824
Actifs courants	492 745	500 466
Total Actifs	644 255	666 290
Capitaux propres	38 080	46 744
Intérêts minoritaires	619	(206)
Passifs non courants	340 299	359 967
Passifs courants	265 257	259 785
Total Passifs	644 255	666 290
Chiffre d'affaires	463 370	562 016
Coût des ventes	(401 309)	(503 079)
Marge brute	62 061	58 937
Autres charges et produits	(60 910)	(74 191)
Résultat opérationnel courant	1 151	(15 254)
Résultat Net	(9 649)	(21 121)

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>	31.12.2020	31.12.2019
Chiffre d'affaires	429 368	547 770
Coûts des ventes (1)	(371 258)	(496 633)
Marge brute	58 110	51 137
Charges de personnel	(32 219)	(41 066)
Autres charges et produits opérationnels courants	(13 947)	(16 235)
Impôts et taxes	(2 626)	(2 314)
Charges liées aux amortissements	(4 342)	(3 799)
Sous-total Résultat opérationnel courant	4 976	(12 277)
Autres charges et produits opérationnels non courants	-	-
Résultat opérationnel	4 976	(12 277)
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	9 275	6 623
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence	14 251	(5 654)
Coût de l'endettement financier brut (2)	(14 731)	(15 616)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	-	-
Coût de l'endettement net	(14 731)	(15 616)
Autres charges financières	-	(22)
Autres produits financiers	163	(237)
Résultat financier	(14 568)	(15 875)
Résultat des activités avant impôts	(317)	(21 529)
Impôts sur les bénéfices	(2 932)	3 476
Résultat net de l'ensemble consolidé	(3 249)	(18 053)
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés	618	(209)
Dont Résultat Net Part du Groupe	(3 867)	(17 844)

- (1) Dont une charge de (14,7)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 31/12/2020 : 3,0m€) ;
- (2) Dont (9,8)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 novembre 2018.

Bilan

ACTIF	31.12.2020	31.12.2019
<i>en milliers d'euros</i>		
Ecarts d'acquisition nets	-	-
Immobilisations incorporelles nettes	1 036	1 036
Droits d'utilisation des actifs loués	13 980	15 623
Immobilisations corporelles nettes	3 081	3 760
Immeubles de placement nets	-	-
Titres mis en équivalence	10 823	9 630
Autres actifs financiers non courants	838	831
Impôts différés actifs	4 048	2 159
Total actifs non courants	33 807	33 040
Stocks et encours	247 900	282 384
Clients et comptes rattachés	21 808	52 793
Créances d'impôts	2 840	6 144
Autres actifs courants	31 019	39 608
Actifs financiers courants	36 726	37 122
Trésorerie et équivalent de trésorerie	92 749	49 623
Total actifs courants	433 042	467 674
Total actif	466 849	500 714

PASSIF	31.12.2020	31.12.2019
<i>en milliers d'euros</i>		
Capital	80 001	80 001
Primes liées au capital	3	3
Actions propres	-	-
Réserves et résultats accumulés	(20 853)	(3 003)
Résultat net part du groupe	(3 867)	(17 844)
Capitaux propres part du groupe	55 284	59 156
Part revenant aux intérêts non contrôlés	620	(207)
Capitaux propres de l'ensemble	55 904	58 949
Dettes financières non courantes	218 517	223 334
Provisions non courantes	286	292
Impôts différés passifs	-	-
Autres passifs financiers non courants	-	-
Total passifs non courants	218 803	223 626
Dettes financières courantes	40 864	37 866
Provisions courantes	10 060	10 074
Fournisseurs et autres créditeurs	108 620	133 852
Dettes d'impôts	3 322	115
Autres passifs courants	25 111	32 675
Autres passifs financiers courants	4 164	3 556
Total passifs courants	192 141	218 138
Total passif et capitaux propres	466 848	500 714

5.4.2 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>	31.12.2020	31.12.2019 retraité (*)
Actifs non courants	53 370	6 833
Actifs courants	77 153	69 918
Total Actifs	130 523	76 751
Capitaux propres	57 358	4 747
Passifs non courants	15 665	14 755
Passifs courants	57 263	57 249
Total Passifs	130 523	76 751
Chiffre d'affaires	32 705	29 073
Coût des ventes	(23 514)	(19 940)
Marge brute	9 191	9 133
Autres charges et produits	(3 281)	(4 406)
Résultat opérationnel courant	5 910	4 727
Résultat Net	5 382	4 232

(*) retraité des filiales de Premier Investissement à 100%

5.6 AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS ET NON COURANTS

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2020	Part courante	Part non courante	31.12.2019	Part courante	Part non courante
Comptes courants co-promotions et SCI (1)	28 557	28 557	-	25 804	25 804	-
Investissements (2)	122 631	54 016	68 615	59 439	587	58 852
Prêts (3)	78 769	5 214	73 555	77 093	1	77 092
Dépôts et cautionnements versés	784	-	784	720	-	720
Titres disponibles mis à la vente	415	-	415	372	-	372
Autres immobilisations financières	183	-	183	184	-	184
Autres créances financières non courantes	191	-	191	77	-	77
Total autres actifs financiers - nets	231 531	87 787	143 744	163 688	26 391	137 297
(1) Dont co-entreprises	13 236	13 236	-	7 367	7 367	-
(1) Dont entreprises associées	10 735	10 735	-	10 486	10 486	-

(2) La rubrique « Investissements » correspond notamment :

- pour la part courant, à des investissements réalisés sur l'exercice 2020 pour un montant de 66 m€. Au 31 décembre 2020, ces investissements ont été réévalués à 78,3m€. La société a choisi l'option d'enregistrer les variations de juste valeur des titres en contrepartie des autres éléments du résultat global (OCI). Ainsi, les plus ou moins-values enregistrées en OCI ne sont pas recyclables en résultat net lors de la vente des titres, seuls les dividendes sont comptabilisés en résultat financier.
- pour la part non courante, à l'investissement 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 2020, Premier Investissement a ajusté la valeur de cet actif pour +9.1 m€ sur la base de la valorisation du fonds au 31 décembre 2020.

(3) La rubrique « Prêts » est notamment constituée à hauteur de 72M€ d'un prêt obligataire auprès de Bayard Holding, rémunéré au taux de 8%.

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.

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2020			31.12.2019 retraité (*)		
	France	Etranger	Total	France	Etranger	Total
Réserves foncières	7 041	5 542	12 583	6 305	5 885	12 190
Promotions (1)	283 558	308 864	592 422	338 173	309 663	647 836
Marchandises	1 136	29	1 165	1 133	33	1 166
Valeurs brutes	291 735	314 435	606 170	345 611	315 581	661 192
Pertes de valeur (2)	(11 925)	(2 591)	(14 516)	(10 719)	(2 776)	(13 495)
Valeurs nettes	279 810	311 844	591 654	334 892	312 805	647 697

(*) Compte tenu de l'application de la norme IFRS 15 et de la norme IAS 23 pour l'activité Allemagne Promotion à compter de cet exercice, les informations comparatives ont été retraitées (cf. note 1.2 Comparabilité des comptes).

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

(2) Dont pertes de valeurs sur réserves foncières, à l'Étranger, à hauteur de 2,4 m€ au 31 décembre 2020 (2,6 m€ au 31 décembre 2019).

Sur l'exercice 2020, 2,9 m€ de frais financiers ont été stockés en Espagne, contre 2,4m€ sur l'exercice 2019. En parallèle, la marge brute a été impactée par le déstockage de frais financiers antérieurs à hauteur de (2,8) m€ en 2020 contre (5,2) m€ en 2019.

5.7.2 Détails des stocks Etranger au 31 décembre 2020

<i>en milliers d'euros</i>	Espagne	Allemagne	Autres (1)	Total Etranger
Réserves foncières	718	-	4 824	5 542
Promotions	198 996	109 868	-	308 864
Marchandises	29	-	-	29
Valeurs brutes	199 743	109 868	4 824	314 435
Pertes de valeur	(318)	(162)	(2 111)	(2 591)
Valeurs nettes	199 425	109 706	2 713	311 844

(1) « Autres » désigne essentiellement la Pologne.

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>	31.12.2020	31.12.2019
Solde à l'ouverture	(13 495)	(11 273)
Dotations de l'exercice	(1 256)	(3 072)
Reprises de l'exercice	1 330	1 707
Virements de poste à poste	(1 246)	(66)
Effets de change	151	(23)
Variations de périmètre	-	(768)
Solde à la clôture	(14 516)	(13 495)

Au 31 décembre 2020, les dotations et reprises sur les dépréciations de stocks ont été comptabilisées principalement en France (idem au 31 décembre 2019).

5.8 CREANCES CLIENTS

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2020			31.12.2019 retraité (*)		
	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes
Créances clients - France	108 178	(47)	108 131	71 384	(36)	71 348
Créances clients - Etranger	38 223	(660)	37 563	27 434	(907)	26 527
Total Créances clients	146 401	(707)	145 694	98 818	(943)	97 875

(*) Compte tenu de l'application de la norme IFRS 15 et de la norme IAS 23 pour l'activité Allemagne Promotion à compter de cet exercice, les informations comparatives ont été retraitées (cf. note 1.2

Comparabilité des comptes).

Les prestations ayant fait l'objet d'un acte de vente mais non encore reconnues en chiffre d'affaires à l'avancement s'élèvent au 31 décembre 2020 à 838,6 m€.

5.8.1 Pertes de valeur sur les créances clients

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

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2020	31.12.2019
Solde à l'ouverture	(943)	(932)
Dotations de l'exercice	(107)	(98)
Reprises de l'exercice	343	87
Solde à la clôture	(707)	(943)

5.9 AUTRES ACTIFS COURANTS

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2020		31.12.2019			Valeurs Nettes
	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	
Fournisseurs : avances et acomptes versés	1 873	-	1 873	2 500	-	2 500
Charges constatées d'avance	1 302	-	1 302	1 393	-	1 393
Créances fiscales	26 961	-	26 961	27 694	-	27 694
Autres créances	12 332	(4 135)	8 197	11 023	(4 113)	6 910
Total autres actifs courants	42 468	(4 135)	38 333	42 610	(4 113)	38 497

5.10 TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2020	31.12.2019
Investissements court terme	137	141
Equivalents de trésorerie (a)	137	141
Disponibilités (b)	280 530	253 062
Trésorerie et équivalents de trésorerie (a)+(b)	280 667	253 203

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). Ces soldes sont mis à disposition des filiales pour :

- le paiement de toutes leurs charges et/ou
- ne sont pas librement rapatriables du fait d'accords de co-promotion et/ou des dispositions des concours bancaires et garanties consentis.

En fin de programme, les soldes de trésorerie qui représentent alors les fonds propres investis et la marge dégagée redeviennent librement rapatriables.

Ces soldes s'élèvent à 32,2 m€ au 31 décembre 2020, sous forme de disponibilités, et 32 m€ au 31 décembre 2019.

Il existe des conventions de trésorerie dans le groupe BASSAC entre la société mère et ses filles détenues à plus de 50%.

Il est rappelé que la trésorerie de clôture indiquée dans le tableau de flux de trésorerie est un montant de trésorerie nette des soldes bancaires créditeurs.

6. NOTE D'INFORMATION SUR L'ETAT DE SITUATION FINANCIERE – PASSIF

6.1 ELEMENTS RELATIFS AUX CAPITAUX PROPRES

6.1.1 Capital

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nombre	Capital social	Nombre	Capital social
Actions émises :				
Entièrement libérées	22 715 305	22 715 305	22 715 305	22 715 305

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
Au 31.12.2019	
Actions composant le capital	22 715 305
Actions propres et d'autocontrôle	-
Actions en circulation au 31.12.2019	22 715 305
Variation de l'exercice	-
Augmentation du capital	-
Annulation actions propres	-
Au 31.12.2020	
Actions composant le capital	22 715 305
Actions propres et d'autocontrôle	-
Actions en circulation au 31.12.2020	22 715 305

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

- **Plan du 25 novembre 2019**

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. Les droits financiers attachés aux ADP dépendent de certains critères de performance de la 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 du 17 mai 2019 disponible sur le site internet de la Société, ainsi que dans l'article 10 des statuts de la Société tel qu'amendé suite à l'AG précitée. L'attribution des actions a été définitive aux termes d'une période d'un an, soit le 25 novembre 2020. La juste valeur du plan au 31 décembre 2020 ressort à 1,1 m€.

- **Plan du 16 octobre 2020**

Le Groupe a mis en place le 16 octobre 2020 un programme d'association pour 5 managers au travers de l'attribution gratuite d'actions de préférence (ADP) pouvant à terme donner accès au capital de la Société. Les droits financiers attachés aux ADP dépendent de certains critères de performance de la Société sur la période couvrant les exercices 2020-2024, sous réserve des conditions de présence des bénéficiaires. Les termes et conditions des droits financiers des ADP sont décrits dans la 30ème résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 15 mai 2020 disponible sur le site internet de la Société, ainsi que dans l'article 10 des statuts de la Société tel qu'amendé suite à l'AG précitée. L'attribution des actions sera définitive aux termes d'une période d'un an, soit le 16 octobre 2021. La juste valeur du plan au 31 décembre 2020 ressort à 0,1 m€.

Sur l'exercice 2020, les droits acquis sont constatés en charges de personnel pour un montant de (0,9)m€, représentant le prorata temporis de la période d'acquisition, en contrepartie des capitaux propres.

6.2 PROVISIONS

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	Dotations	Provisions consommées	Provisions excédentaires ou devenues sans objet	Autres mouvements	31.12.2020
Provisions pour risques	21 138	6 191	(4 285)	-	6 330	29 374
dont provision pour garantie	6 112	2 922	(3 086)	-	-	5 948
France	595	487	(622)	531	-	991
Allemagne	5 517	2 435	(2 464)	(531)	-	4 957
dont provision pour litiges clients	1 048	1 707	(164)	-	4 361	6 952
France	-	1 507	(151)	49	4 361	5 766
Allemagne	123	75	(13)	(49)	-	136
Espagne	925	125	-	-	-	1 050
dont provision pour litiges fournisseurs	119	779	-	-	460	1 358
France	-	700	-	-	460	1 160
Allemagne	119	79	-	-	-	198
dont provision pour litiges autres	-	170	-	-	420	590
France	-	170	-	-	420	590
dont provision autres risques	13 859	613	(1 035)	-	1 089	14 526
France	13 124	482	(910)	-	1 089	13 785
Allemagne	734	131	(125)	-	-	740
Espagne	1	-	-	-	-	1
Provisions pour charges	3 184	2 533	(1 523)	-	(714)	3 480
dont charges service clients	946	246	-	-	-	1 192
Espagne	946	246	-	-	-	1 192
dont charges de restructuration	379	238	-	-	-	617
Allemagne	379	238	-	-	-	617
dont autres charges	1 859	2 049	(1 523)	-	(714)	1 671
France	1 342	1 254	(1 071)	66	(714)	877
Allemagne	510	788	(445)	(66)	-	787
Autres	7	7	(7)	-	-	7
Total	24 322	8 724	(5 808)	-	5 616	32 854
dont : résultat opérationnel	24 322	8 724	(5 808)	-	5 616	32 854
résultat financier	-	-	-	-	-	-

La colonne « autres mouvements » correspond principalement à des reclassifications effectuées entre les comptes :

- de provisions et les titres mis en équivalence ;
- de provisions et autres dettes d'exploitation. Suite à une revue plus approfondie des litiges, le management a pris la décision de comptabiliser au poste de « Provisions pour risques » les éléments dont le risque est moins certain.

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).

6.3.1 Au 31 décembre 2020

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

31.12.2020	France	Allemagne Garages	Allemagne Promotion
Taux d'actualisation	0,40%	0,75%	0,50%
Table de mortalité	INSEE F 2011 - 2013	Heubeck-Richttafel 2018 G	Heubeck-Richttafel 2018 G
Départs à la retraite	A l'initiative des salariés	RVAGAnpg 2007	RVAGAnpg 2007
Age de départ à la retraite	65 ans	63 ans	63 ans
Taux de projection des salaires	Entre 3,5% et 1% jusqu'à 60 ans et plus	1,50%	2,50%
Taux de charges sociales	44,40%	20,00%	20,00%
Turn over	Entre 11% et 1% jusqu'à 54 ans puis 0%	n.a.	n.a.

Les engagements sur les retraites varient de la manière suivante :

en milliers d'euros	France	Allemagne	Total
Solde à l'ouverture	3 143	2 274	5 417
Coûts des services rendus au cours de l'exercice	236	18	254
Coût financier de l'exercice	25	18	43
Prestations versées	(35)	(92)	(127)
Pertes (gains) actuariels générés au cours de l'exercice au titre de l'obligation	165	44	209
Reprise d'engagements (sortie de salariés et mandataires sociaux)	(963)	-	(963)
Solde à la clôture	2 571	2 262	4 833

6.3.2 Au 31 décembre 2019

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

31.12.2019	France	Allemagne Garages	Allemagne Promotion
Taux d'actualisation	0,80%	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 engagements sur les retraites varient de la manière suivante :

en milliers d'euros	France	Allemagne	Total
Solde à l'ouverture	2 246	2 149	4 395
Coûts des services rendus au cours de l'exercice	136	6	142
Coût financier de l'exercice	37	34	71
Prestations versées	(32)	(107)	(139)
Pertes (gains) actuariels générés au cours de l'exercice au titre de l'obligation	755	193	948
Solde à la clôture	3 143	2 274	5 417

6.4 DETTES FINANCIERES ET OBLIGATIONS LOCATIVES

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

en milliers d'euros	31.12.2020			31.12.2019		
	Non courant	Courant	Total	Non courant	Courant	Total
Crédit corporate syndiqué (1)	-	50 000	50 000	-	110 000	110 000
Autres emprunts auprès des établissements de crédit (2)	120 937	86 350	207 287	87 641	102 749	190 390
Emprunt obligataire (3)	99 000	-	99 000	99 000	-	99 000
Frais s/ Emprunt obligataire	(1 909)	-	(1 909)	(2 389)	-	(2 389)
Autres emprunts et dettes assimilées	5 111	1 969	7 080	2 702	2 349	5 051
Dettes de loyers	6 704	3 241	9 945	7 925	3 339	11 264
Instruments financiers	12 888	-	12 888	10 478	-	10 478
Total Endettement brut	242 731	141 560	384 291	205 357	218 437	423 794

(1) Le 31 juillet 2019, la Société 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 31/12/2020 : 50 m€

Tranche B :

- Objet : autres usages corporate
- Montant maximum : 100m€, amortissable.
- Intérêts : Euribor (flooré à zéro) + 200bps / commission de non-utilisation
- La Société a renoncé à la tranche B du crédit au cours du premier semestre 2020.

(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€).

6.4.2 Variation de l'endettement brut

Au 31 décembre 2020

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	Encaissement/ Décaissements	Variation de périmètre	Variation des justes valeurs	Autres variations	31.12.2020
Crédit corporate syndiqué	110 000	(60 000)	-	-	-	50 000
Autres emprunts auprès des établissements de crédit	190 390	17 036	-	-	(139)	207 287
Emprunt obligataire	99 000	-	-	-	-	99 000
Frais s/ Emprunt obligataire	(2 389)	-	-	-	480	(1 909)
Autres emprunts et dettes assimilées	5 051	1 683	-	-	346	7 080
Dettes de loyers	11 264	(5 334)	-	-	4 015	9 945
Instruments financiers	10 478	-	-	2 410	-	12 888
Total Endettement brut	423 794	(46 615)	-	2 410	4 702	384 291

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/ Emprunt obligataire	(2 932)	-	-	-	-	543	(2 389)
Autres emprunts et dettes assimilées	2 205	(1 648)	-	-	-	4 494	5 051
Dettes de loyers	-	(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

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

Au 31 décembre 2020

<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	120 937	100 775	3 088	17 074
Emprunt obligataire	99 000	-	-	99 000
Frais s/ Emprunt obligataire	(1 909)	-	-	(1 909)
Autres emprunts et dettes assimilées	5 111	4 021	1 026	64
Dettes de loyers	6 704	5 596	674	434
Instruments financiers	12 888	-	-	12 888
Total Endettement brut	242 731	110 392	4 788	127 551

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/ Emprunt obligataire	(2 389)	-	-	(2 389)
Autres emprunts et dettes assimilées	2 702	1 882	815	5
Dettes de loyers	7 925	7 340	429	156
Instruments financiers	10 478	-	-	10 478
Total Endettement brut	205 357	75 970	5 690	123 697

6.4.4 Détail par pays des dettes financières et obligations locatives

Au 31 décembre 2020

<i>en milliers d'euros</i>	Non courant	Courant	Total	%
France	134 272	54 956	189 228	49,2%
Espagne	39 424	61 222	100 646	26,2%
Allemagne Promotion	59 404	22 059	81 463	21,2%
Allemagne Garages	9 631	3 323	12 954	3,4%
Total Endettement brut	242 731	141 560	384 291	100,0%

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%

6.4.5 Utilisation des lignes de crédit bancaires et obligataires

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2020	31.12.2019	Échéance crédits
Crédit corporate syndiqué	175 000	275 000	(1)
Crédits sur opérations de promotion	471 154	386 006	(2)
Emprunt obligataire	99 000	99 000	(3)
Total lignes de crédit autorisées	745 154	760 006	
Montant utilisé - emprunts sur établissements de crédit	257 287	300 390	

(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 2020, 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 et n'est pas couverte.
- 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 :
 - o Garantie de non cession de parts de SCI
 - o Promesse d'affectation hypothécaire ou affectation hypothécaire
 - o Nantissement des créances
 - o 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>	31.12.2020	31.12.2019 retraité (*)
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	99	154
Passifs de contrat (1)	58 999	73 726
Dettes sociales	14 124	16 075
Dettes fiscales	22 212	20 915
Autres dettes d'exploitation	17 790	15 196
Total autres passifs courants	113 224	126 066

(*) Compte tenu de l'application de la norme IFRS 15 et de la norme IAS 23 pour l'activité Allemagne Promotion à compter de cet exercice, les informations comparatives ont été retraitées (cf. note 1.2 Comparabilité des comptes).

(1) Concerne les contrats de promotion immobilière

6.6 AUTRES PASSIFS FINANCIERS COURANTS

Ils concernent des comptes courants créditeurs (sociétés de programme) pour un montant de 4,0m€ au 31 décembre 2020 contre 5,5m€ au 31 décembre 2019.

6.7 VENTILATION DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS PAR CATEGORIE

Au 31 décembre 2020

	Catégorie d'instruments						Hiérarchie des Justes Valeurs		
En milliers d'euros	Prêts et créances	Juste valeur par résultat	Juste valeur en contrepartie des autres éléments du résultat global	Dettes au coût amorti	Valeur au bilan	Juste valeur	Juste valeur de Niveau 1 (1)	Juste valeur de Niveau 2 (1)	Juste valeur de Niveau 3 (1)
Actifs									
Actifs non courants									
Actifs financiers non courants	79 329	-	64 355	-	143 684	143 684	64 355	79 329	-
Actifs courants									
Actifs financiers courants	30 298	43 495	13 995	-	87 788	87 788	57 490	30 298	-
Trésorerie et équivalents	280 530	137	-	-	280 667	280 667	280 667	-	-
Passifs									
Passifs non courants									
Emprunts et dettes financières non courants	-	-	-	229 843	229 843	229 843	-	229 843	-
Instruments financiers	-	12 888	-	-	12 888	12 888	-	12 888	-
Passifs courants									
Emprunts, dettes financières et concours bancaires	-	-	-	141 560	141 560	141 560	-	141 560	-
Autres passifs financiers courants	-	-	-	14 044	14 044	14 044	-	14 044	-

- (1) Niveau 1 : prix cotés sur un marché actif
Niveau 2 : évaluation basée sur des données observables sur le marché
Niveau 3 : évaluation basée sur des données non observables sur le marché

Au 31 décembre 2019 retraité (*)

	Catégorie d'instruments						Hiérarchie des Justes Valeurs		
<i>En milliers d'euros</i>	Prêts et créances	Juste valeur par résultat	Juste valeur en contrepartie des autres éléments du résultat global	Dettes au coût amorti	Valeur au bilan	Juste valeur	Juste valeur de Niveau 1 (1)	Juste valeur de Niveau 2 (1)	Juste valeur de Niveau 3 (1)
Actifs									
Actifs non courants									
Actifs financiers non courants	137 297	-	-	-	137 297	137 297	-	137 297	-
Actifs courants									
Actifs financiers courants	26 391	-	-	-	26 391	26 391	-	26 391	-
Trésorerie et équivalents	253 062	141	-	-	253 203	253 203	253 203	-	-
Passifs									
Passifs non courants									
Emprunts et dettes financières non courants	-	-	-	194 879	194 879	194 879	-	194 879	-
Instruments financiers	-	10 478	-	-	10 478	10 478	-	10 478	-
Passifs courants									
Emprunts, dettes financières et concours bancaires	-	-	-	218 437	218 437	218 437	-	218 437	-
Autres passifs financiers courants	-	-	-	12 800	12 800	12 800	-	12 800	-

(*) Compte tenu de l'application de la norme IFRS 15 et de la norme IAS 23 pour l'activité Allemagne Promotion à compter de cet exercice, les informations comparatives ont été retraitées (cf. note 1.2 Comparabilité des comptes).

- (1) Niveau 1 : prix cotés sur un marché actif
Niveau 2 : évaluation basée sur des données observables sur le marché
Niveau 3 : évaluation basée sur des données non observables sur le marché

7.1 NOTES SUR LE TABLEAU DE VARIATION DE LA TRÉSORERIE CONSOLIDÉE

7.1.1 Dividendes reçus des sociétés MEE

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2020	31.12.2019
Total des distributions des sociétés mises en équivalence	5.5	2 361	(561)
Distributions de résultats négatifs, reclassées en incidence de la variation du BFR liée à l'activité		412	1 116
Distributions reçus des sociétés MEE		2 773	555

7.1.2 Incidence de la variation du BFR liée à l'activité

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2020	31.12.2019 retraité (*)
Incidence de la var. des stocks et en cours nets	51 806	10 222
Incidence de la var. des clients & autres débiteurs nets	(53 879)	28 363
Incidence de la var. des fournisseurs & autres créditeurs	24 392	17 938
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	22 319	56 523

(*) Compte tenu de l'application de la norme IFRS 15 et IAS 23 pour l'activité Allemagne Promotion à compter de cet exercice, les informations comparatives ont été retraitées (cf. note 1.2 Comparabilité des comptes).

Du fait notamment d'une baisse des acquisitions foncières en 2020, le BFR est en décroissance de 22 m€ sur l'exercice.

7.1.3 Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2020	31.12.2019
Acquisitions d'immobilisations incorporelles		(307)	(314)
Acquisitions d'immobilisations corporelles	5.3	(4 833)	(5 930)
Total des acquisitions de la période		(5 140)	(6 244)
Acquisitions par crédit-bail		2 100	-
Variation des dettes sur acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		(55)	(121)
Investissements corporels et incorporels décaissés		(3 095)	(6 365)

7.1.4 Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2020	31.12.2019
Cessions d'immobilisations incorporelles		-	-
Cessions d'immobilisations corporelles		31	1 819
Total des cessions de la période		31	1 819
Variation des créances sur cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-	-
Investissements corporels et incorporels encaissés		31	1 819

7.2 RISQUES DE MARCHE

7.2.1 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 2020, le Groupe dispose d'une trésorerie et équivalents de trésorerie s'élevant à 281m€ (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 2020, l'encours d'emprunt s'établit à 384m€ et se répartit dans les différents pays où le Groupe est présent (cf. note 6.4.4). L'endettement non courant de 243m€.

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 2020, ce type de garantie a été accordé aux partenaires financiers de Premier España à hauteur de 8m€ et des filiales allemandes à hauteur de 11 m€.

Les conditions du crédit corporate syndiqué sont décrites aux points 6.4.1/4 ci-avant. Au 31 décembre 2020, l'ensemble des ratios financiers (covenants) et autres engagements applicables sont respectés.

Pour ce qui concerne les autres crédits bancaires, notamment les crédits d'opérations, les conventions de prêt imposent diverses obligations aux sociétés emprunteuses, relatives notamment aux conditions de déroulement de chaque opération financée. Ces conventions de prêt comportent des clauses d'exigibilité anticipée, détaillées au (2) du point 6.4.4 ci-avant, s'appliquant essentiellement en cas de non-respect par la société emprunteuse des engagements souscrits dans lesdites conventions et/ou en cas de cessions d'actifs ou de changement de contrôle.

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

7.2.2 Risque de taux

<i>en millions d'euros</i>	31.12.2020	31.12.2019
Emprunt supérieur à cinq ans	127,6	123,7
Emprunt de un à cinq ans	115,2	81,7
Emprunt à moins d'un an	141,6	218,4
Total dettes financières	384,3	423,8

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

Au 31 décembre 2020, déduction faite du solde de trésorerie, le Groupe se trouve en situation d'endettement net de 103,6m€, dont 97,1m€ à taux fixe correspondant aux lignes obligataires. De ce fait, sur la base de la dette nette à taux variable du Groupe au 31 décembre 2020, une hausse de 1% des taux d'intérêts sur une année pleine aurait un impact de l'ordre de 1m€ sur le résultat.

Au 31 décembre 2020, le Groupe détient des contrats de swap dont les caractéristiques sont les suivantes :

- deux 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

7.2.3 Risque de change

L'activité du Groupe en dehors de la zone euro est limitée à la Pologne, où elle n'est pas significative.

Aussi, au cours de l'exercice 2020, la société a acquis des actifs liquides pour un montant de 26 m€ (cf. note 5.6). Ces actifs sont libellés en dollars. Le Groupe n'est donc pas exposé de manière significative au risque de taux de change.

7.2.4 Risque de crédit

Au 31 décembre 2020, le Groupe détenait 146m€ 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.

7.2.5 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).

7.3 EFFECTIF

	31.12.2020	31.12.2019
France	298	299
Espagne	67	65
Allemagne Promotion	19	22
Allemagne Garages	433	447
Pologne	1	1
Total	818	834

7.4 ENGAGEMENTS HORS BILAN

7.4.1 Engagements reçus

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2020	31.12.2019
Avals et garanties reçus	8 623	8 418
Total engagements reçus	8 623	8 418

7.4.2 Engagements donnés

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2020	31.12.2019
Avals et garanties donnés dans le cadre du financement ou du déroulement des opérations réalisées par les filiales de construction-vente (1)	62 784	49 300
Autres avals et garanties donnés (2)	275 607	293 809
Indemnités d'immobilisation (3)	15 130	13 365
Loyers non échus (4)	2 573	1 248
Engagements illimités en qualité d'associé de SNC (5)	443	461
Total engagements donnés	356 537	358 183

(1) Les avals et garanties donnés dans le cadre du financement des opérations réalisées par les filiales de construction-vente correspondent habituellement à des cautions ou sûretés au profit d'établissements bancaires qui financent les opérations immobilières, leur garantissant le remboursement des prêts en cas de défaillance des filiales du groupe emprunteuses (lorsqu'elles ne sont pas consolidées en intégration globale).

(2) Les autres avals et garanties correspondent à des contre-garanties d'établissements bancaires ayant délivré des cautions de paiement du dépôt de garantie dû au titre de baux, à des cautions fiscales, à des cautions émises en faveur de propriétaires fonciers ou d'aménageurs pour garantir l'exécution de certains travaux, et à la contre-garantie d'assureurs-crédits. En particulier, ce poste inclut un montant de 34 m€ au titre 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 général, les indemnités d'immobilisation représentent entre 5% et 10% du prix des terrains sous promesse. Le paiement de ces indemnités est, pendant la durée de la promesse de vente, garanti par la remise au vendeur du terrain d'une caution bancaire.
- (4) Les loyers non échus correspondent aux contrats de location non retraités portant sur des actifs de faible valeur et/ou d'une durée inférieure à un an.
- (5) Engagements illimités en qualité d'associé de SNC, ces montants correspondent au total des passifs externes comptabilisés dans les bilans des sociétés en nom collectif du groupe développant des opérations immobilières ; les associés de SNC étant indéfiniment et solidairement responsables des dettes.

7.4.3 Engagements réciproques

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2020	31.12.2019
Promesses de vente synallagmatiques	74 484	68 242
Total engagements réciproques	74 484	68 242

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.

7.4.4 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.

7.4.5 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 toutes les 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, droit 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).

7.5 PARTIES LIEES

Les tableaux ci-dessous présentent la rémunération des personnes, qui sont à la clôture ou qui ont été durant l'exercice 2020, 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	388 993	(6 612)	-	-	-	382 381
Conseil de surveillance	-	-	30 000	16 695	-	46 695
Conseil d'administration	752 264	895 264	10 000	35 910	4 977	1 698 415
TOTAL	1 141 257	888 652	40 000	52 605	4 977	2 127 491

(1) perçus directement ou indirectement via Premier Investissement et Bassac

7.5.1 Parties liées avec les associés de Magellan

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2020	31.12.2019
Contrat de prestation de services	-	-
Convention de management	-	-
Comptes courants	(4 272)	(3 487)
Total	(4 272)	(3 487)

7.6 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

- Afin d'étoffer et d'optimiser ses sources de financement, Premier España a mis en place en décembre 2020 un programme d'émissions obligataires sur le MARF (Marché alternatif de revenus fixes), qui lui permettra d'émettre des billets à ordre auprès d'investisseurs qualifiés pour un montant maximum de 50 millions d'euros. Les deux premières émissions ont été lancées en janvier et mars 2021, pour un montant cumulé inférieur à 15 millions d'euros.
- En février 2021, les actifs financiers qui avaient été acquis au cours du premier semestre 2020 pour un montant de 10 m€ (cf. Note 5.6), ont été intégralement cédés pour 17 m€.
- Le 8 avril 2021, Magellan a signé un contrat de prêts d'un montant total de 152m€. Ces prêts sont destinés à refinancer les dettes et engagements existants de Magellan pour le premier d'entre eux ; le second est quant à lui mis en place mais non encore tiré et aura d'autres usages. Ils permettent à Magellan d'améliorer le coût de son financement et d'accompagner son développement.

PERIMETRE DE CONSOLIDATION AU 31 DECEMBRE 2020

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	34,30	34,30	Globale (IG)
A2L	LNC Financement (Ex A2L)	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	328 835 889	100,00	34,30	Globale (IG)
GHS	ÉDITION (ex-GHS)	38, rue du Texel, 75014 Paris	404 131 013	100,00	34,30	Globale (IG)
CANMOTAS	CASA ANAMARIA (ex CANMOTAS)	Pg De Gracia, 32 08007 Barcelona		100,00	34,30	Globale (IG)
PI002	CALA ROSSA 182	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		90,00	30,87	Globale (IG)
PI005	CLASSIC AUTO RENTAL	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		66,67	22,87	Globale (IG)
PI006	CALA ROSSA 198	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		90,00	30,87	Globale (IG)
PI007	PIANOTTOLI-BACA 461	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		90,00	30,87	Globale (IG)
PI008	CHEMIN DE LA MUE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		100,00	34,30	Globale (IG)
PI009	LEO	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		100,00	34,30	Globale (IG)
PI010	5 - 9 GALLIENI 92100	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		75,00	25,73	Globale (IG)
PI011	SK MEDIAS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		100,00	34,30	Globale (IG)
PI012	LE DOMAINE DE L'ORANGERIE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		20,00	6,86	Mise en équivalence (ME)
PI013	GEORGES LEYGUES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		80,00	27,44	Globale (IG)
PI014	GESTION 16ER	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		96,00	34,30	Globale (IG)
PI015	NOISY LES GUILLAUMES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		50,00	17,15	Mise en équivalence (ME)
PI016	CHARLIE GP	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		100,00	34,30	Globale (IG)
PI017	THALIMA	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	794 380 980	100,00	34,30	Globale (IG)
PI018	CHRISTIAN BOURGOIS EDEUR	116, rue du Bac, 75007 Paris	672 009 552	99,81	34,23	Globale (IG)
PI019	MATIN CALME	116, rue du Bac, 75007 Paris	851 189 613	100,00	34,23	Globale (IG)
PI020	XL MEDIAS			18,40	6,31	Mise en équivalence (ME)
PI021	LES EDITIONS DALVA	116, rue du Bac, 75007 Paris	884 561 341	100,00	34,23	Globale (IG)
PI022	EN EXERGUE EDITION	116, rue du Bac, 75007 Paris	881 594 725	75,00	25,68	Globale (IG)
Holdings						
LNC SA	BASSAC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	722 032 778	100,00	33,83	Globale (IG)
LNC I	LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	325 356 079	99,86	33,79	Globale (IG)
1ER LNC	1 ^{ER} LNC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	333 286 466	100,00	33,83	Globale (IG)
CFHI	CFHI (ex DOME INDUSTRIE)	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	451 326 961	100,00	33,83	Globale (IG)
1191	MAGNY PARC	50, Route de la Reine, 92100 Boulogne Billancourt	492 376 892	100,00	33,83	Globale (IG)
1198	BAILLY GOLF GCI	50, Route de la Reine, 92100 Boulogne Billancourt	497 766 048	99,00	33,57	Globale (IG)
1242	TORCY PARC	50, Route de la Reine, 92100 Boulogne Billancourt	512 220 070	100,00	33,83	Globale (IG)
1250	BUSSY PARC	50, Route de la Reine,	511 333 643	100,00	33,83	Globale (IG)

Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
1293	DRANCY PARC	50, Route de la Reine, 92100 Boulogne Billancourt	520 510 322	100.00	33,83	Globale (IG)
1303	ATLANTIS PARC	50, Route de la Reine, 92100 Boulogne Billancourt	521 466 508	100.00	33,83	Globale (IG)
1323	AULNAY PARC	50, Route de la Reine, 92100 Boulogne Billancourt	528 908 155	100.00	33,83	Globale (IG)
1326	VILLAS DE CHAMPIGNY	50, Route de la Reine, 92100 Boulogne Billancourt	523 780 914	100.00	33,83	Globale (IG)
1418	ARIES	14 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	493 636 385	96.00	32,76	Globale (IG)
1424	BERENICE	14 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	489 794 859	90.00	31,20	Globale (IG)
1426	BOURDALAS	14 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	531 759 710	100.00	33,79	Globale (IG)
1429	CIRRUS	14 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	492 473 947	83.00	29,39	Globale (IG)
1434	GRANDE FEUILLERAIE	14 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	522 138 015	100.00	33,79	Globale (IG)
1437	JARDINS DE REYS	14 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	522 598 036	100.00	33,79	Globale (IG)
1442	OLIVIER DE SERRES	14 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	497 993 220	94.00	32,24	Globale (IG)
1444	PICPOUL	14 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	533 059 671	100.00	33,79	Globale (IG)
1447	SHARDONNE	14 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	529 858 078	100.00	33,79	Globale (IG)
1449	TERRA NOSTRA	14 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	522 138 072	100.00	33,79	Globale (IG)
1454	VINCA	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	528 912 306	49.00	20,60	Mise en équivalence (ME)
1462	SYRAH- ALBANA	14 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	529 089 492	100.00	33,79	Globale (IG)
1519	TOULOUSE CHEMIN	14 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	793 344 060	100.00	33,79	Globale (IG)
1566	DE LA REGLISSE LES GRISETTES	Green Side 5 400 avenue Roumanille 06410 Biot	792 652 851	100.00	33,79	Globale (IG)
1569	TOURNEFEUILLE 145 AV DU MARQUISAT	14 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	793 853 235	100.00	33,79	Globale (IG)
1698	TOULOUSE CHEMIN DE FOURTOU	14 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	808 381 529	100.00	33,79	Globale (IG)
1717	BANQUE ETOILES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	807 408 372	100.00	33,83	Globale (IG)
1750	SCI DE L'ARC	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt cedex	809 788 276	100.00	33,83	Globale (IG)
1753	BD ERNEST RENAN MONTPELLIER	Immeuble Le Phidias 183 avenue Henri Becquerel	812 827 137	100.00	33,79	Globale (IG)

Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
1755	TERASSE DE L'ARCHE 19	152 boulevard Haussmann 75008 Paris	808 420 723	50.00	20,88	Mise en équivalence (ME)
1756	CASTANET	14 allée Paul Sabatier	812 751 733	100.00	33,79	Globale (IG)
1758	AVENUE DE TOULOUSE	31 000 Toulouse				
1758	COMMERCES TRAPPES AEROSTAT	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	810 284 992	75.00	27,35	Globale (IG)
1813	DU BOIS ROUGE	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	812 868 867	100.00	33,83	Globale (IG)
1822	LNC ALPHA PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	813 197 092	100.00	33,79	Globale (IG)
1823	LNC BETA PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	813 390 689	100.00	33,79	Globale (IG)
1824	LNC GAMMA PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	813 197 019	100.00	33,79	Globale (IG)
1825	LNC DELTA PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	813 178 837	100.00	33,79	Globale (IG)
1826	LNC THETA PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	813 199 809	100.00	33,79	Globale (IG)
1827	LNC KAPPA PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	813 197 118	100.00	33,79	Globale (IG)
1828	LNC SIGMA PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	813 197 167	100.00	33,79	Globale (IG)
2224	LNC BABEL PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	831 304 738	100.00	33,79	Globale (IG)
2225	LNC OMEGA PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	831 304 480	100.00	33,79	Globale (IG)
2226	LNC OCCITANE PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	831 304 696	100.00	33,79	Globale (IG)
2227	LNC UPSILON PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	831 304 407	100.00	33,79	Globale (IG)
2228	LNC PYRAMIDE PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	831 304 340	100.00	33,79	Globale (IG)
2229	LNC ALEPH PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	831 304 621	100.00	33,79	Globale (IG)
2230	LNC YODA PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	831 304 548	100.00	33,79	Globale (IG)
2231	LNC ZETA PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	831 304 795	100.00	33,79	Globale (IG)
902865	SARTROUVILLE 2	Place du 8 mai 1945 92300 Levallois Perret	490 306 578	50.00	28,48	Mise en équivalence (ME)
902918	NOISY CENTRE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	481 741 346	100.00	33,79	Globale (IG)
902919	COPERNIC II	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	499 537 637	100.00	33,79	Globale (IG)
902946	ALFORTVILLE VERT DE MAISON	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	452 520 661	100.00	33,79	Globale (IG)
902994	NOGENT SUR MARNE	31, Rue François 1 ^{er}	483 615 829	50.00	20,86	Mise en équivalence (ME)
902995	LIBERATION	75008 Paris				
902995	EPONE VILLAGE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	485 157 648	100.00	33,79	Globale (IG)
907465	NOISY BUREAU 4 LE COPERNIC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	391 805 629	100.00	33,79	Globale (IG)
908794	VALEO LYON BACHUT	Tour Crédit Lyonnais 129, Rue Servient 69003 Lyon	488 056 789	100.00	33,79	Globale (IG)
909773	MARSEILLE BRETEUIL	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	435 180 898	100.00	33,79	Globale (IG)
909800	ANTIBES THIERS MIRABEAU	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	441 399 078	100.00	33,79	Globale (IG)
909817	MARSEILLE LES AYGALADES	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	443 630 124	100.00	33,79	Globale (IG)
909818	MARSEILLE CLERISSY	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	447 577 693	100.00	33,79	Globale (IG)
909872	MARSEILLE LES DIABLERETS	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	484 858 519	99.00	33,53	Globale (IG)
909877	CORNICHE FLEURIE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	484 653 316	100.00	33,79	Globale (IG)

909878	SAINT ZACHARIE CENTRE	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	484 695 580	100.00	33,79	Globale (IG)
Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
909893	MARSEILLE CANTINI	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	449 727 783	100.00	33,79	Globale (IG)
909913	MARSEILLE MAZARGUES	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	452 093 610	93.50	32,11	Globale (IG)
909971	NICE SAINTE MARGUERITE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	484 653 258	99.00	33,53	Globale (IG)
909984	COMEPAR SNDB MANDELIEU	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	398 512 202	100.00	33,79	Globale (IG)
909987	ANTIBES FOCH	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	481 907 764	99.00	33,53	Globale (IG)
909990	MARSEILLE ST MITRE CHÂTEAU G.	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	490 401 411	100.00	33,79	Globale (IG)
909992	MARSEILLE LES CAILLOLS	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	483 203 675	100.00	33,79	Globale (IG)
9021004	CLICHY PALLOY	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	488 044 579	99.00	33,53	Globale (IG)
9021015	JOINVILLE - RUE DE PARIS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	799 426 697	100.00	33,79	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	33,79	Globale (IG)
9021025	LES ALLEES DU RAINCY	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	493 180 780	100.00	33,79	Globale (IG)
9021028	BOULOGNE - RUE D'AGUESSEAU	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	491 336 509	100.00	33,79	Globale (IG)
9021051	MONTEVRAIN BUREAUX	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	493 086 235	100.00	33,79	Globale (IG)
9021063	MEAUX LUXEMBOURG	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	494 687 957	100.00	33,79	Globale (IG)
9021065	SARTROUVILLE DUMAS OUEST	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	753 264 340	50.00	20,86	Mise en équivalence (ME)
9021146	SAINT CLOUD GOUNOD	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	498 458 629	100.00	33,79	Globale (IG)
9021161	JARDINS DE NEUILLY SUR MARNE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	500 796 875	100.00	33,79	Globale (IG)
9021162	LES MUREAUX CENTRE VILLE	38 B Rue d'Artois 75008 Paris	499 010 932	50.00	20,86	Mise en équivalence (ME)
9021181	ROSNY GABRIEL PERI	50, Route de la Reine 92100 Boulogne Billancourt	501 952 246	100.00	33,79	Globale (IG)
9021182	PARIS RUE PAJOL	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	501 151 393	100.00	33,79	Globale (IG)
9021231	MONTEVRAIN - SOCIETE DES NATIONS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	512 665 704	100.00	33,79	Globale (IG)
9021253	LA GARENNE PLAISANCE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	514 728 062	100.00	33,79	Globale (IG)
9021255	HERBLAY CHEMIN DES CHENES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	501 151 682	100.00	33,79	Globale (IG)
9021256	MASSY PARIS AMPERE	58, Rue Beaubourg 75003 Paris	515 128 544	50.00	20,86	Mise en équivalence (ME)
9021258	LA FERME DU BUISSON	30, Rue Péclet 75015 Paris	514 036 052	50.00	20,86	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	33,79	Globale (IG)
9021267	DRANCY SADI CARNOT	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	494 322 340	100.00	33,79	Globale (IG)
9021271	TREMBLAY REPUBLIQUE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	523 357 788	50.00	20,86	Mise en équivalence (ME)
9021295	PARIS 173 GAMBETTA	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	520 733 023	100.00	33,79	Globale (IG)
9021297	VITRY 21-27 JULES LAGASSE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	539 806 943	100.00	33,79	Globale (IG)
9021298	VALENTON CENTRE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	522 469 592	100.00	33,79	Globale (IG)
9021301	CLICHY RUE ANATOLE FRANCE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	521 031 906	100.00	33,79	Globale (IG)
9021302	CARRIERES LA CHAPPELLE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	530 298 165	100.00	33,79	Globale (IG)

9021311	ARGENTEUIL LUTECE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	527 724 389	100.00	33,79	Globale (IG)
9021313	CERGY SAINTE APOLLINE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	522 779 784	100.00	33,79	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	33,79	Globale (IG)

Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
9021322	CHAMPIGNY/MARNE - RUE JEAN JAURES	50, Route de la Reine 92100 Boulogne Billancourt	528 232 473	100.00	33,79	Globale (IG)
9021338	GIF GOUSSONS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	524 056 900	100.00	33,79	Globale (IG)
9021341	JOINVILLE RUE BERNIER	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	530 298 397	100.00	33,79	Globale (IG)
9021348	LIMEIL - AV DESCARTES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	753 160 357	100.00	33,79	Globale (IG)
9021351	COUPVRAY PARC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	528 090 640	100.00	33,83	Globale (IG)
9021353	DRANCY 7 RUE BALZAC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	530 295 245	100.00	33,79	Globale (IG)
9021356	STAINS STALINGRAD	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	531 040 210	100.00	33,79	Globale (IG)
9021357	BOULOGNE ROUTE DE LA REINE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	518 189 816	100.00	33,79	Globale (IG)
9021358	ROMAINVILLE LEVASSEUR	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	530 473 982	100.00	33,79	Globale (IG)
9021359	VILLEJUIF 49 REPUBLIQUE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	538 315 284	51.00	21,12	Globale (IG)
9021365	CERGY PARC - CFH	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	530 248 798	100.00	33,83	Globale (IG)
9021368	DOMAINE DE LOUVRES - CFH	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	531 002 517	100.00	33,83	Globale (IG)
9021369	STAINS CACHIN	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	538 951 351	100.00	33,79	Globale (IG)
9021374	MAFFLIERS VILLAGE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	532 027 117	100.00	33,79	Globale (IG)
9021375	DOMONT POIRIERS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	534 014 527	100.00	33,79	Globale (IG)
9021377	SEVRAN PERI	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	531 486 769	100.00	33,79	Globale (IG)
9021378	ROSNY VOLTAIRE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	532 291 952	100.00	33,79	Globale (IG)
9021379	CACHAN DOLET	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	750 635 070	100.00	33,79	Globale (IG)
9021383	ISSY VICTOR CRESSON	33 avenue Georges Pompidou 31131 Balma	531 489 565	50.00	20,86	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	33,83	Globale (IG)
9021385	MONTROUGE VERDIER	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	534 512 264	20.00	13,11	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	33,79	Globale (IG)
9021391	BUC PARC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	533 931 374	100.00	33,83	Globale (IG)
9021392	VILLAS DE DOMONT - CFH	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	533 349 213	100.00	33,83	Globale (IG)
9021393	VILLAS DU MESNIL	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	533 931 325	100.00	33,83	Globale (IG)
9021394	YERRES PARC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	537 387 359	100.00	33,83	Globale (IG)
9021400	ARGENTEUIL ROUTE DE PONTOISE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	537 511 743	100.00	33,79	Globale (IG)
9021402	CHAVILLE HOTEL DE VILLE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	537 769 838	51.00	21,12	Globale (IG)
9021403	CLICHY TROUILLET FOUQUET	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	540 036 886	80.00	28,62	Globale (IG)
9021409	MONTEVRAIN ZAC DES FRENES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	539 928 457	100.00	33,79	Globale (IG)
9021412	DRANCY AUGUSTE BLANQUI	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	534 996 186	51.00	21,12	Globale (IG)
9021417	BUSSY CENTRE VILLE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	789 481 066	100.00	33,79	Globale (IG)
9021448	TIGERY COEUR DE BOURG	30 rue Péclet 75015 Paris	539 925 529	50.10	20,89	Mise en équivalence (ME)
9021459	TRAPPES AEROSTAT	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	534 890 736	80.00	28,62	Globale (IG)
9021460	PIERREFITTE POETES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	538 101 114	100.00	33,79	Globale (IG)
9021464	CHARTRES BEAULIEU	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	534 715 339	100.00	33,79	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	33,79	Globale (IG)

9021478	LE CHATENAY BUREAU	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	538 951 336	100.00	33,79	Globale (IG)
9021480	MENUCOURT PARC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	750 937 161	100.00	33,83	Globale (IG)
9021484	ST DENIS BEL AIR	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	539 862 060	100.00	33,79	Globale (IG)
9021499	JUZIERS PARC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	791 634 918	100.00	33,83	Globale (IG)
Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
9021500	CHAMPIGNY LES MORDACS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	752 419 291	100.00	33,79	Globale (IG)
9021502	SARTROUVILLE DUMAS SUD	25, Allée Vauban – CS 50068 59562 La Madeleine cedex	794 012 096	50.00	20,86	Mise en équivalence (ME)
9021506	BONDY EDOUARD VAILLANT	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	802 001 628	100.00	33,79	Globale (IG)
9021508	RUEIL AV DU 18 JUIN	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	788 459 048	100.00	33,79	Globale (IG)
9021509	VILLIERS LE BEL TISSONVILLIERS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	753 569 219	100.00	33,79	Globale (IG)
9021513	ROMAINVILLE PRESIDENT WILSON	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	802 007 997	100.00	33,79	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	33,79	Globale (IG)
9021517	CHATENAY 1/7 DIVISION LECLERC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	790 893 283	100.00	33,79	Globale (IG)
9021518	CHATENAY PARC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	789 027 695	100.00	33,83	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	33,79	Globale (IG)
9021528	MONFERMEIL NOTRE DAME DES ANGES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	792 200 198	100.00	33,79	Globale (IG)
9021529	BEZONS PARC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	791 010 424	100.00	33,83	Globale (IG)
9021530	AN1 CHAMPS SUR MARNE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	792 661 415	100.00	33,83	Globale (IG)
9021533	NOISY LE SEC PERI	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	793 556 895	100.00	33,79	Globale (IG)
9021534	BLANC MESNIL NOTRE DAME	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	792 751 281	100.00	33,79	Globale (IG)
9021535	PUTEAUX LES TILLEULS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	789 992 815	100.00	33,79	Globale (IG)
9021538	ROMAINVILLE PARC REPUBLIQUE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	790 560 080	100.00	33,83	Globale (IG)
9021539	PONTOISE BOSSUT	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	793 407 008	100.00	33,79	Globale (IG)
9021540	MANTES LA VILLE ROGER SALENGRO	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	791 980 436	100.00	33,79	Globale (IG)
9021542	MONFERMEIL COEUR DE VILLE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	793 439 795	100.00	33,79	Globale (IG)
9021545	PARIS 5 PLACE LEON BLUM	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	801 490 384	100.00	33,79	Globale (IG)
9021558	SAINT GERMAIN LISIERE PEREIRE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	791 604 135	100.00	33,79	Globale (IG)
9021562	MARTHIRS DE CHATEAUBRIANT	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	801 974 536	100.00	33,79	Globale (IG)
9021570	COLOMBES RUE DE BELLEVUE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	797 639 689	100.00	33,79	Globale (IG)
9021572	DOMONT PROVOST	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	794 151 928	100.00	33,79	Globale (IG)
9021573	AN2 CHAMPS SUR MARNE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	792 661 456	100.00	33,83	Globale (IG)
9021574	NOISY LE GRAND GALLIENI	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	792 874 232	100.00	33,79	Globale (IG)
9021576	CLICHY RUE DE PARIS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	792 845 331	100.00	33,79	Globale (IG)
9021577	CERGY MOULIN A VENT	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	793 471 152	100.00	33,79	Globale (IG)
9021578	VILLAS DE L'ORANGERIE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	794 461 228	100.00	33,83	Globale (IG)
9021579	SEVRAN GELOT	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	797 766 920	100.00	33,79	Globale (IG)
9021585	SAINT DENIS ORNANO	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	798 861 985	100.00	33,79	Globale (IG)
9021588	SCEAUX AVENUE DE BERRY	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	801 807 058	100.00	33,79	Globale (IG)
9021589	LEVALLOIS RUE JULES VERNE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	800 338 386	92.50	31,85	Globale (IG)
9021590	NOISY LE SEC - ANATOLE FRANCE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	798 709 176	100.00	33,79	Globale (IG)
9021593	LES VILLAS DE BOISEMONT	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	794 372 847	100.00	33,83	Globale (IG)

9021607	BAGNEUX RUE DES TERTRES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	798 124 723	100.00	33,79	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	33,79	Globale (IG)
9021618	MAUREPAS PARC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	799 152 459	100.00	33,83	Globale (IG)
9021623	VILLIERS LE BEL CARREAUX	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	799 425 301	100.00	33,79	Globale (IG)
9021628	SAINT OUEEN L'AUMONE PARC LE NOTRE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	799 484 514	100.00	33,79	Globale (IG)

Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
9021629	PLAISIR PIERRE CURIE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	808 514 418	100.00	33,79	Globale (IG)
9021634	AULNAY JACQUES DUCLOS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	802 511 402	100.00	33,79	Globale (IG)
9021641	ATHIS MONS MORANGIS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	801 982 893	100.00	33,79	Globale (IG)
9021642	CHAVILLE SALENGRO RENUCCI	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	800 403 040	100.00	33,79	Globale (IG)
9021643	FONTENAY LE FLEURY	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	802 008 045	100.00	33,79	Globale (IG)
9021652	PIERREFITTE LORMET	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	803 740 810	100.00	33,79	Globale (IG)
9021654	CORBEIL SPINEDI	59, Rue Yves Kermen 92100 Boulogne Billancourt	803 523 695	50.00	20,86	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	33,79	Globale (IG)
9021662	ASNIERES PARC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	807 490 438	100.00	33,83	Globale (IG)
9021663	AUBERVILLIERS RUE BERNARD ET MAZOYER	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	812 801 678	100.00	33,79	Globale (IG)
9021664	LES MOLIERES - GRANDE RUE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	807 947 353	100.00	33,79	Globale (IG)
9021666	ROSNY RUE PASCAL	50, route de la Reine - CS 50040, 92 773 Boulogne-Billancourt cedex	809 554 447	100.00	33,79	Globale (IG)
9021671	CHATENAY 9/19 DIVISION LECLERC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	808 636 138	100.00	33,79	Globale (IG)
9021673	CFH ISSY-CRESSON	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	817 405 772	100.00	33,83	Globale (IG)
9021675	TRAPPES RUE JEAN ZAY	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	811 907 385	100.00	33,79	Globale (IG)
9021676	SAINT DENIS - STRASBOURG	121, rue de Malakoff 75016 Paris	800 063 307	49.00	20,60	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	33,79	Globale (IG)
9021682	VITRY VOLTAIRE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	803 580 323	100.00	33,79	Globale (IG)
9021693	COURCOURONNES-COPERNIC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	803 637 669	100.00	33,79	Globale (IG)
9021705	MONTESSON LECLERC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	807 570 684	80.00	28,62	Globale (IG)
9021709	PARIS 16 DOCTEUR BLANCHE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	809 608 326	100.00	33,79	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	33,79	Globale (IG)
9021716	ARPAJON GRANDE RUE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	810 150 037	100.00	33,79	Globale (IG)
9021719	AUBERVILLIERS RUE SCHAEFFER	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	810 433 722	100.00	33,79	Globale (IG)
9021726	ORLY PARC M. CACHIN	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	808 160 055	100.00	33,79	Globale (IG)
9021728	BUSSY ST GEORGE ZAC SYCOMORE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	811 182 468	100.00	33,79	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	33,79	Globale (IG)
9021745	LIVRY GARGAN NEMOURS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	812 588 150	100.00	33,79	Globale (IG)
9021746	SAINT DENIS MARCEL SEMBAT	121, rue de Malakoff, 75016 Paris	811 684 257	51.00	21,12	Mise en équivalence (ME)
9021759	SCI LIEUSAINTE ZAC DE LA PYRAMIDE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	813 321 072	100.00	33,79	Globale (IG)
9021760	BRIE COMTE ROBERT GAL LECLERC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	811 907 724	100.00	33,79	Globale (IG)
9021761	BONDY AVENUE GALLIENI	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	812 847 085	100.00	33,79	Globale (IG)
9021781	VILLIERS S/ MARNE HAUTES NOUES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	812 377 166	100.00	33,79	Globale (IG)
9021782	VILLIERS S/ MARNE BD FRIEDBERG	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	812 376 887	100.00	33,79	Globale (IG)
9021811	VERNOUILLET VERNEUIL	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	812 985 505	100.00	33,79	Globale (IG)
9021900	LOT H CHAMPS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	817 443 955	100.00	33,79	Globale (IG)

9021965	RUE DE FEUCHEROLLES COLOMBET	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	820 376 762	80.00	28,65	Globale (IG)
9022026	PERIPHEST	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	820 775 567	100.00	33,79	Globale (IG)
9022057	AF4 CHESSY	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	821 889 318	100.00	33,79	Globale (IG)
9022076	SEIGLIERE 43	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	823 372 107	100.00	33,79	Globale (IG)
9022090	CHAMPIGNY BUREAUX	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	823 938 832	100.00	33,79	Globale (IG)

Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
9022116	Sartrouville Dumas Est Lot 1	50 RTE DE LA REINE 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	879 574 499	50.00	20,86	Mise en équivalence (ME)
9022117	SCI SARTROUVILLE DUMAS EST LOT 2	25 ALL VAUBAN 59110 LA MADELEINE	851 614 644	50.00	20,86	Mise en équivalence (ME)
9022201	CFH NANTERRE PROMOTION	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	833 103 146	100.00	33,83	Globale (IG)
9022243	62-68 JEANNE D'ARC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	832 046 940	100.00	33,83	Globale (IG)
9022299	SAS MONTS ET VERDUN	50 RTE DE LA REINE 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	835 327 768	70.00	26,03	Mise en équivalence (ME)
9022339	AIME CESAIRE AUBERVILLIERS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	842 017 071	50.00	20,86	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	33,79	Globale (IG)
9022390	BLANC MESNIL MARCEL PAUL	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	841 408 024	100.00	33,79	Globale (IG)
9022399	SCI DU BOIS VERT	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	842 107 880	100.00	33,83	Globale (IG)
9022393	SARL BAGOU	23, Rue des Lombards 75004 Paris	841 413 768	50.00	20,88	Mise en équivalence (ME)
9022412	SNOWDROP BAGNOLET	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	843 721 358	100.00	33,79	Globale (IG)
9022416	CHILLY MAZARIN - RUE DE LAUNAY	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	883 53 1626	100.00	33,79	Globale (IG)
9022428	BLANC MESNIL DEFENSE DU BOURGET	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	889 591 186	100.00	33,79	Globale (IG)
9022461	SCCV Ivry rue Pierre Rigaud	50 RTE DE LA REINE 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	851 037 739	100.00	33,79	Globale (IG)
9022462	SCCV Garches Rue du 19 Janvier	50 RTE DE LA REINE 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	849 688 759	100.00	33,79	Globale (IG)
9022467	SCCV MORANGIS 120 CHARLES DE GAULLE	50 RTE DE LA REINE 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	849 337 316	100.00	33,79	Globale (IG)
9022468	SCCV TERRASSES DE CHANZY	50 RTE DE LA REINE 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	849 406 889	100.00	33,79	Globale (IG)
9022480	ASNIERES PERE CHRISTIAN	50 RTE DE LA REINE 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	852 503 895	100.00	33,79	Globale (IG)
9022489	SCCV MENNECY - AVENUE DE LA JEANNOTTE	50 RTE DE LA REINE 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	852 200 492	100.00	33,79	Globale (IG)
9022490	STAINS - PARC	50 RTE DE LA REINE 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	882 872 781	100.00	33,79	Globale (IG)
9022499	ANTONY PLACE ET VILLAS	50 RTE DE LA REINE 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	888 567 112	40.00	18,27	Mise en équivalence (ME)
9022500	A.I.L.N. DEVELOPPEMENT	27 RUE CAMILLE DESMOULINS 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	852 816 354	25.00	14,40	Mise en équivalence (ME)
9022531	FONTENAY-AUX-ROSES - PARADIS	50 RTE DE LA REINE 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	883 531 568	100.00	33,79	Globale (IG)
9022549	CHARTRES-PLACE MORARD	50 RTE DE LA REINE 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	891 449 001	100.00	33,79	Globale (IG)
9022566	BAGNOLET RASPAIL	50 RTE DE LA REINE 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	882 872 914	100.00	33,79	Globale (IG)
9022568	POISSY RUE DU DOCTEUR SCHWEITZER	50 RTE DE LA REINE 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	882 733 579	100.00	33,79	Globale (IG)
9022578	ROISSY EN BRIE BLVD MALIBRAN	50 RTE DE LA REINE 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	889 278 263	10.00	10,52	Mise en équivalence (ME)
9022584	MONTIGNY LES CORMEILLES Zac de la Gare	50 RTE DE LA REINE 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	883 489 619	85.00	29,91	Globale (IG)
9022585	CARRIERES SOUS POISSY Zac Saint Louis	50 RTE DE LA REINE 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	883 531 683	100.00	33,79	Globale (IG)
9022594	GARCHES 137-143 BUZENVAL	50 RTE DE LA REINE 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	889 081 824	10.00	10,52	Mise en équivalence (ME)
9022602	SEVRAN 3-9 BIR HAKEIM	50 RTE DE LA REINE 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	891 935 157	10.00	10,52	Mise en équivalence (ME)
9022608	GARGES LES GONESSE GREEN AVENUE	50 RTE DE LA REINE 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	887 838 928	50.00	20,88	Mise en équivalence (ME)
9022610	ROL TANGUY AUBERVILLIERS	50 RTE DE LA REINE 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	888 481 827	50.00	20,86	Mise en équivalence (ME)
9022617	EGLY-AVENUE DE VERDUN	50 RTE DE LA REINE 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	890 525 967	100.00	33,79	Globale (IG)
9022621	BLANC MESNIL REPUBLIQUE RENAULT	50 RTE DE LA REINE 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	889 588 380	100.00	33,79	Globale (IG)
9022650	IVRY 2K1	50 RTE DE LA REINE 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	891 951 071	100.00	33,79	Globale (IG)

9081094	LES ALLEES DU BOURG	129, Rue Servient 69326 Lyon	488 536 681	100.00	33,79	Globale (IG)
9081159	LYON ST PRIEST MOZART	129, Rue Servient 69326 Lyon	498 722 800	100.00	33,79	Globale (IG)
9081314	LYON BASTIE	129, Rue Servient 69326 Lyon	524 281 607	100.00	33,79	Globale (IG)
Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
9081318	LYON VERRIERS	129, Rue Servient 69326 Lyon	528 170 426	100.00	33,79	Globale (IG)
9081382	LYON VILLEURBANNE CYPRIAN	129, Rue Servient 69326 Lyon	531 806 834	100.00	33,79	Globale (IG)
9081401	LYON CONFLUENCE BAYARD	129, Rue Servient 69326 Lyon	532 917 994	100.00	33,79	Globale (IG)
9081408	VILLEURBANNE POUDRETTE	129, Rue Servient 69326 Lyon	533 315 214	100.00	33,79	Globale (IG)
9081411	LYON PREVOST 2	129, Rue Servient 69326 Lyon	413 217 092	100.00	33,79	Globale (IG)
9081474	LYON VOURLES	129, Rue Servient 69326 Lyon	538 192 857	100.00	33,79	Globale (IG)
9081485	VALENCE CHEVANDIER	129, Rue Servient 69326 Lyon	540 097 334	100.00	33,79	Globale (IG)
9081503	VENISSIEUX PAUL BERT	129, Rue Servient 69326 Lyon	754 079 523	100.00	33,79	Globale (IG)
9081511	VILLEURBANNE RUE LEON BLUM	129, Rue Servient 69326 Lyon	791 356 900	100.00	33,79	Globale (IG)
9081512	VILLEFRANCHE - 573 RUE D'ANSE	129, Rue Servient 69326 Lyon	752 993 659	100.00	33,79	Globale (IG)
9081526	FEYZIN ROUTE DE LYON	129, Rue Servient 69326 Lyon	791 273 261	100.00	33,79	Globale (IG)
9081537	VILLEURBANNE MAISONS NEUVES	129, Rue Servient 69326 Lyon	791 229 339	100.00	33,79	Globale (IG)
9081575	LYON ST CYR PERRIN	129, Rue Servient 69326 Lyon	793 282 401	100.00	33,79	Globale (IG)
9081601	ECULLY FORRESTIERE	129, Rue Servient 69326 Lyon	799 962 840	100.00	33,79	Globale (IG)
9081612	ECULLY CHARRIERE BLANCHE	129, Rue Servient 69326 Lyon	798 282 653	100.00	33,79	Globale (IG)
9081630	SAINT FONS GIRARDET	129, Rue Servient 69326 Lyon	800 310 401	100.00	33,79	Globale (IG)
9081667	VILLEURBANNE RUE CHIRAT	129, Rue Servient 69326 Lyon	809 406 838	100.00	33,79	Globale (IG)
9081687	VOURLES COUTTRACHES	129, Rue Servient 69326 Lyon	813 348 018	100.00	33,79	Globale (IG)
9081701	VENISSIEUX DAUMIER	129, Rue Servient 69326 Lyon	811 090 737	100.00	33,79	Globale (IG)
9081720	LYON LA DUCHERE	129, Rue Servient	809 402 910	100.00	33,79	Globale (IG)

		69326 Lyon				
9081742	74 BEAUMONT	129, Rue Servient	811 955 137	100.00	33,79	Globale (IG)
		69326 Lyon				
9091016	CAILLOLS LA DOMINIQUE	79, Bd de Dunkerque	489 734 210	50.00	28,48	Mise en équivalence (ME)
		13002 Marseille				
9091030	MARSEILLE SAINT BARTHELEMY	1, Rue Albert Cohen BP2001	491 401 469	100.00	33,79	Globale (IG)
		13016 Marseille				
9091058	LA TRINITE MAGISTRE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	493 594 022	100.00	33,79	Globale (IG)
Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
9091077	SIX FOUR LE BRUSC MADELEINE	1, Rue Albert Cohen BP2001	493 692 891	100.00	33,79	Globale (IG)
		13016 Marseille				
9091101	NICE COLLINE (EX CORNICHE FLEURIE II)	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	498 117 936	100.00	33,79	Globale (IG)
9091145	PERTUIS LES MARTINES	1, Rue Albert Cohen BP2001	492 065 339	100.00	33,79	Globale (IG)
		13016 Marseille				
9091158	MARSEILLE ALLAUCH VILLE	1, Rue Albert Cohen BP2001	498 894 187	100.00	33,79	Globale (IG)
		13016 Marseille				
9091233	ST LAURENT DU VAR	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	507 878 858	100.00	33,79	Globale (IG)
9091252	ALLAUCH LES TOURRES	1, Rue Albert Cohen BP2001	520 699 828	100.00	33,79	Globale (IG)
		13016 Marseille				
9091259	MARSEILLE 10EME CHANTE PERDRIX	1, Rue Albert Cohen CS 30163	793 067 802	100.00	33,79	Globale (IG)
		13016 Marseille				
9091278	2 QUAI DES JOUTES - AGDE - LE CAP D'AGDE	183 avenue Henri Becquerel	483 712 063	34.00	16,73	Mise en équivalence (ME)
		34000 Montpellier				
9091279	9 RUE FRANKLIN - SETE	183 avenue Henri Becquerel	483 715 264	75.00	27,35	Globale (IG)
		34000 Montpellier				
9091281	PARC AVENUE - MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel	490 344 124	30.00	15,70	Mise en équivalence (ME)
		34000 Montpellier				
9091283	12 RUE JULES FERRY CASTELNAU	183 avenue Henri Becquerel	494 753 379	40.00	18,29	Mise en équivalence (ME)
		34000 Montpellier				
9091287	QUAI DU COMMANDANT MERIC- AGDE	183 avenue Henri Becquerel	517 523 627	100.00	33,83	Globale (IG)
		34000 Montpellier				
9091289	13, AVENUE FRANCOIS DELMAS - MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel	519 083 588	100.00	33,83	Globale (IG)
		34000 Montpellier				
9091294	VALLAURIS MANUSCRIT	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	523 631 703	100.00	33,79	Globale (IG)
9091307	JUAN LES PINS LOUIS GALLET	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	520 595 992	100.00	33,79	Globale (IG)
9091324	MARSEILLE 9 BD DU CHALET	1, Rue Albert Cohen BP2001	525 008 785	51.00	21,12	Globale (IG)
		13016 Marseille				
9091336	FRA ANGELICO LIRONDE - MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel	524 952 421	45.00	19,58	Mise en équivalence (ME)
		34000 Montpellier				
9091342	PLAN DE CUQUES LES GARDANENS	1, Rue Albert Cohen CS 30163	791 782 121	100.00	33,79	Globale (IG)
		13016 Marseille				
9091350	PIOCH DE BOUTONNET	183 avenue Henri Becquerel	538 981 614	100.00	33,83	Globale (IG)
		34000 Montpellier				
9091360	CLERISSY VILLE	1, Rue Albert Cohen BP2001	530 036 367	100.00	33,79	Globale (IG)
		13016 Marseille				
9091361	DOMAINE DE CAUDALIE - MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel	529 903 304	50.00	20,88	Mise en équivalence (ME)

		34000 Montpellier				
9091362	MARSEILLE CHEMIN DE STE MARTHE	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	529 418 568	100.00	33,79	Globale (IG)
9091367	CANNES MONTFLEURY	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	530 154 319	100.00	33,79	Globale (IG)
9091390	THEROIGNE DE MERICOURT	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	538 518 572	100.00	33,83	Globale (IG)
9091436	SAINT LAURENT DU VAR ST HUBERT	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	791 015 043	100.00	33,79	Globale (IG)
9091469	MARSEILLE 8E - LA SERANE	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	538 570 458	100.00	33,79	Globale (IG)
Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
9091472	HORIZON PROVENCE	6, Allée Turcat Méry 13008 Marseille	753 228 980	42.00	18,79	Mise en équivalence (ME)
9091476	3-4 AV. DU GNRL DE GAULLE	183, rue Henri Becquerel 34000 Montpellier	537 790 859	51.00	21,14	Globale (IG)
9091488	MARSEILLE 8E POURRIERES	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	788 413 367	100.00	33,79	Globale (IG)
9091490	DES BARONNES - PRADES LE LEZ	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	750 941 528	100.00	33,79	Globale (IG)
9091493	MONTPELLIERET	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	797 912 383	100.00	33,79	Globale (IG)
9091497	MARSEILLE 5E ST PIERRE	1, Rue Albert Cohen 13016 Marseille	752 916 544	100.00	33,79	Globale (IG)
9091514	NICE RUE PUGET	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	802 093 849	100.00	33,79	Globale (IG)
9091536	LE CANNET MAURICE JEANPIERRE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	790 827 885	100.00	33,79	Globale (IG)
9091543	SAINT LAURENT DU VAR LES PUGETS	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	794 775 049	100.00	33,79	Globale (IG)
9091554	MARSEILLE 10EME TIMONE II	1, Rue Albert Cohen CS30163 13016 Marseille	794 217 729	100.00	33,79	Globale (IG)
9091567	VILLEFRANCHE AVENUE ALBERT 1ER	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	792 652 851	100.00	33,79	Globale (IG)
9091592	SAINT LAURENT DU VAR - PLATEAUX FLEURIS	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	798 170 486	100.00	33,79	Globale (IG)
9091595	RUE LEONARD DE VINCI MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	798 710 349	100.00	33,79	Globale (IG)
9091596	MARSEILLE 16EME L'ESTAQUE	1, Rue Albert Cohen CS30163 13016 Marseille	797 454 378	100.00	33,79	Globale (IG)
9091597	RUE BERNARD BLIER MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	801 778 879	100.00	33,79	Globale (IG)
9091600	MARSEILLE 9EME CHALET	1, Rue Albert Cohen 13016 Marseille	800 114 399	100.00	33,79	Globale (IG)
9091605	TOULOUSE IMPASSE CURIE	14, Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	801 452 756	100.00	33,79	Globale (IG)
9091606	TOULOUSE RUE DU BON VOISIN	14, Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	803 637 867	100.00	33,79	Globale (IG)
9091608	MARSEILLE 11EME - ST LOUP	1, Rue Albert Cohen 13016 Marseille	799 479 704	100.00	33,79	Globale (IG)
9091609	TOULOUSE - CHEMIN DE NIBOUL	14, Allée Paul Sabatier	804 247 245	100.00	33,79	Globale (IG)

		31000 Toulouse				
9091619	MOUGINS ST BASILE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	801 488 362	100.00	33,79	Globale (IG)
9091620	MARTIGUES CARRO	1, Rue Albert Cohen 13016 Marseille	800 414 955	100.00	33,79	Globale (IG)
9091625	MARSEILLE 13EME BD BARRY	1, Rue Albert Cohen 13016 Marseille	799 451 703	100.00	33,79	Globale (IG)
9091631	RUE DE LA GARDIOLE - CARNON	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	804 572 634	100.00	33,79	Globale (IG)
9091637	RUE CROIX VERTE MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	809 799 299	100.00	33,79	Globale (IG)
Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
9091638	CAGNES AVENUE DE GRASSE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	801 488 529	100.00	33,79	Globale (IG)
9091644	PRADO LOUVAIN	7, rue du Devoir 13009 Marseille	812 795 128	50.00	20,86	Mise en équivalence (ME)
9091650	ISTRES FELIX GOUIN	1, Rue Albert Cohen 13016 Marseille	801 353 491	100.00	33,79	Globale (IG)
9091651	TOURNEFEUILLE - 159 AVENUE DU MARQUISAT	14, Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	805 267 945	100.00	33,79	Globale (IG)
9091655	CHEMIN DE HEREDIA	14, Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	801 346 297	100.00	33,79	Globale (IG)
9091657	OPIO - ROUTE DE CANNES	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	808 011 506	100.00	33,79	Globale (IG)
9091665	COLOMIERS - CHEMIN DES MAROTS	14, Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	804 106 979	100.00	33,79	Globale (IG)
9091684	SALAISSON CASTELNAU-LE-LEZ	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	808 076 921	100.00	33,79	Globale (IG)
9091686	ARISTIDE BRIAND CASTELNAU-LE-LEZ	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	808 077 440	100.00	33,79	Globale (IG)
9091688	CANNES - AVENUE LOUIS GROSSO	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	804 497 204	100.00	33,79	Globale (IG)
9091690	VILLENEUVE-LES-AVIGNON PRIEURE	1, Rue Albert Cohen 13016 Marseille	804 624 583	100.00	33,79	Globale (IG)
9091692	AVENUE ST LAZARE MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	811 561 729	100.00	33,79	Globale (IG)
9091694	MARSEILLE - SAINT ANGE	1, Rue Albert Cohen CS30163 13016 Marseille	808 887 533	100.00	33,79	Globale (IG)
9091696	PELISSANNE VILLAGE	1, Rue Albert Cohen 13016 Marseille	804 637 973	100.00	33,79	Globale (IG)
9091712	CASTANET RUE DU BROCC	14, Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	810 169 946	100.00	33,79	Globale (IG)
9091713	MARSEILLE 9EME - CHEMIN JOSEPH AIGUIER	1, Rue Albert Cohen CS30163 13016 Marseille	808 887 582	100.00	33,79	Globale (IG)
9091729	ROQUEFORT LES PINS LE SINODON	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	809 533 722	100.00	33,79	Globale (IG)
9091730	SANARY S/ MER JOSEPH LAUTIER	1, Rue Albert Cohen 13016 Marseille	809 579 246	100.00	33,79	Globale (IG)
9091743	RUE DES REDOUTES TOULOUSE	14, Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	811 047 323	100.00	33,79	Globale (IG)
9091744	NICE MADELEINE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	810 814 756	100.00	33,79	Globale (IG)
9091752	MARSEILLE 14EME FLORIDA	1, Rue Albert Cohen CS30163	812 695 575	100.00	33,79	Globale (IG)

		13016 Marseille				
9091754	TOULOUSE LA BUTTE	14, Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	810 119 370	100.00	33,79	Globale (IG)
9091762	CAVALAIRE SUR MER AVENUE PIERRE RAMEIL	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	812 900 942	100.00	33,79	Globale (IG)
9091773	MARSEILLE 8EME POURRIERE	1, Rue Albert Cohen CS30163 13016 Marseille	812 444 297	100.00	33,79	Globale (IG)
9091783	MARSEILLE 13EME BAUME LOUBIERE	1, Rue Albert Cohen CS30163 13016 Marseille	813 392 537	100.00	33,79	Globale (IG)
9091789	MARSEILLE 10EME SACCOMAN	1, Rue Albert Cohen CS30163 13016 Marseille	812 705 341	100.00	33,79	Globale (IG)

Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
9091797	MARSEILLE CAPELETTE CENTRE	1, Rue Albert Cohen CS30163 13016 Marseille	811 630 623	100.00	33,79	Globale (IG)
9091809	VITROLLES MARCEL PAGNOL	1, Rue Albert Cohen 13016 Marseille	813 781 770	100.00	33,79	Globale (IG)
9092318	ROQUEFORT LES PINS - CENTRE VILLAGE	400, Avenue Roumanille 06410 Biot	841 475 965	100.00	33,79	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	21,14	Mise en équivalence (ME)
BARBUSSE	BARBUSSE MONTCONSEIL	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	447 530 858	100.00	33,83	Globale (IG)
BLGPART	BOULOGNE PARTICIPATIONS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	NC	99.99	33,82	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	33,83	Globale (IG)
BOISVALLEES	BOIS DES VALLEES	86, Rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	409 803 509	49.00	20,62	Mise en équivalence (ME)
CESSONPLAINE	CESSON LA PLAINE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	488 939 315	100.00	33,83	Globale (IG)
CESSONVILLAS	LES VILLAS DE CESSON	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	480 990 670	100.00	33,83	Globale (IG)
DOMEPASTEUR	DOME PASTEUR	86, Rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	419 711 056	49.00	20,62	Mise en équivalence (ME)
DOMESEINE	DOME RUE DE SEINE	86, Rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	492 029 590	49.00	20,62	Mise en équivalence (ME)
FONTAINE	FONTAINE DE L'ARCHE	86, Rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	422 517 961	24.01	14,15	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	33,83	Globale (IG)
GEODE	JARDINS DE LA GEODE	86, Rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	490 616 596	42.00	18,81	Mise en équivalence (ME)
KWERK	KWERK	44, rue de la Bienfaisance 75008 Paris	809 039 985	84.79	29,89	Mise en équivalence (ME)
KWERK2	KWERK 2	44, rue de la Bienfaisance 75008 Paris	813 981 610	100.00	29,89	Mise en équivalence (ME)
KWERK3	KWERK LA DEFENSE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	824 148 167	100.00	29,89	Mise en équivalence (ME)
KWERK4	KWERK HAUSSMANN	29, rue de Courcelles 75008 Paris	824 583 090	100.00	29,89	Mise en équivalence (ME)
KWERKM	KWERK MADELEINE	29-31, rue de Courcelles - 75008 PARIS	850 078 148	100.00	29,89	Mise en équivalence (ME)
KWERKSH	KWERK SAINT HONORE	29-31, rue de Courcelles - 75008 PARIS	848 467 064	100.00	29,89	Mise en équivalence (ME)
LISSES	VILLAS DE LISSES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	481 047 405	100.00	33,83	Globale (IG)
MARNELAGNY	TERRASSE MARNE LAGNY	86, Rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	493 820 617	42.00	18,81	Mise en équivalence (ME)

Autres sociétés France						
CHATENAY	CHATENAY	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	428 810 949	100,00	33,79	Globale (IG)
CHATENAYEPP	CHATENAY EPP	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	428 189 526	100,00	33,79	Globale (IG)
9011370	MOMA	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	488 579 640	100,00	33,79	Globale (IG)
Périmètre Bayard Holding						
Holding						
BAYARD	BAYARD HOLDING	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	438 357 295	58,88	23,18	Mise en équivalence (ME)
223	MARIGNAN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	843 205 808	100,00	23,18	Mise en équivalence (ME)

Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
1	SNC MARIGNAN NORD	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 712	100,00	23,18	Mise en équivalence (ME)
2	SNC MARIGNAN GRAND EST	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 274	100,00	23,18	Mise en équivalence (ME)
3	SNC MARIGNAN NORMANDIE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 886	100,00	23,18	Mise en équivalence (ME)
4	SNC MARIGNAN ILE DE FRANCE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 365	100,00	23,18	Mise en équivalence (ME)
5	SNC MARIGNAN RHONE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 491 660	100,00	23,18	Mise en équivalence (ME)
6	SNC MARIGNAN SAVOIES LEMAN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 491 843	100,00	23,18	Mise en équivalence (ME)
7	SNC MARIGNAN BRETAGNE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 489 938	100,00	23,18	Mise en équivalence (ME)
8	SNC MARIGNAN CENTRE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 159	100,00	23,18	Mise en équivalence (ME)
9	SNC MARIGNAN PAYS DE LOIRE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 491 298	100,00	23,18	Mise en équivalence (ME)
10	SNC MARIGNAN COTE D'AZUR	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 233	100,00	23,18	Mise en équivalence (ME)
11	SNC MARIGNAN PROVENCE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 491 561	100,00	23,18	Mise en équivalence (ME)
12	SNC MARIGNAN LANGUEDOC	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 514	100,00	23,18	Mise en équivalence (ME)
13	SNC MARIGNAN OCCITANIE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	885 392 480	100,00	23,18	Mise en équivalence (ME)
14	SNC MARIGNAN AQUITAINE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 489 813	100,00	23,18	Mise en équivalence (ME)
15	SNC MARIGNAN IMMOBILIER D'ENTREPRISE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	882 384 175	100,00	23,18	Mise en équivalence (ME)
104	COURS LAFAYETTE	107 rue Servient - 69003 LYON	390 855 476	70,00	18,60	Mise en équivalence (ME)
120	BMGL	107 rue Servient - 69003 LYON	411 180 813	100,00	23,18	Mise en équivalence (ME)
128	ST PIERRE CLAMART	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	414 037 879	55,00	16,32	Mise en équivalence (ME)
143	MARIGNAN RESIDENCES	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	419 750 252	100,00	23,18	Mise en équivalence (ME)
148	CHAVILLE SALENGRO	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	420 261 869	75,00	19,37	Mise en équivalence (ME)
161	NICE CORNICHE FLEURIE	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	423 678 887	100,00	23,18	Mise en équivalence (ME)
170	MARIGNAN HABITAT	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	428 668 230	100,00	23,18	Mise en équivalence (ME)
174	MENTON VILLA FARNESE	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	433 255 601	75,00	19,37	Mise en équivalence (ME)
175	MARIGNAN MONTPARNASSE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	432 757 995	100,00	23,18	Mise en équivalence (ME)
178	MARIGNAN ELYSEE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	433 205 838	100,00	23,18	Mise en équivalence (ME)
180	MONTPELLIER PEYRE PLANTADE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	433 081 874	50,00	15,55	Mise en équivalence (ME)
181	NICE CHAPELLE ST PIERRRE	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	437 610 967	100,00	23,18	Mise en équivalence (ME)
190	MONTPELLIER JARDIN LIRONDE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	447 483 744	50,00	15,55	Mise en équivalence (ME)
196	LES LONGERES MAGNY	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	450 211 958	91,00	21,81	Mise en équivalence (ME)
200	SCI TOURCOING PARC CHÂTEAU	521 boulevard du Président Hoover - 59008 LILLE	478 146 491	50,00	15,55	Mise en équivalence (ME)
201	SCI LA GARENNE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	479 110 793	70,00	18,60	Mise en équivalence (ME)

205	ASNIERE AULAGNIER	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	484 730 320	50,00	15,55	Mise en équivalence (ME)
206	EURL MARIGNAN VAL D'ALBIAN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	484 597 158	100,00	23,18	Mise en équivalence (ME)
208	VAL ALBIAN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	431 625 037	100,00	23,18	Mise en équivalence (ME)
209	PARIS 19 PASSAGE MELUN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	489 452 425	50,00	15,55	Mise en équivalence (ME)
210	SCI SARTROUVILLE LE FRESNAY	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	490 306 578	50,00	15,55	Mise en équivalence (ME)
211	RESIDENCE BEAUSOLEIL	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	488 485 996	50,00	15,55	Mise en équivalence (ME)
212	AMENAGEMENT ILOT VALDO	107 rue Servient - 69003 LYON	491 063 681	34,00	13,11	Mise en équivalence (ME)
213	LYON ISLAND	107 rue Servient - 69003 LYON	490 874 260	90,10	21,67	Mise en équivalence (ME)
214	SCI MARSEILLE LA DOMINIQUE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	489 734 210	50,00	15,55	Mise en équivalence (ME)
215	MONTPELLIER PARC MARIANNE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	492 543 210	50,00	15,55	Mise en équivalence (ME)
216	SCI Grimaud RD558	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	494 455 975	50,00	15,55	Mise en équivalence (ME)

Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
218	SCI REBERMEN	107 rue Servient - 69003 LYON	508 049 921	51,00	15,71	Mise en équivalence (ME)
219	BAIES DE JUAN	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	384 893 293	100,00	23,18	Mise en équivalence (ME)
230	SCI GALTIER	107 rue Servient - 69003 LYON	515 034 379	70,00	18,60	Mise en équivalence (ME)
231	SCI ECRE	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	527 635 189	50,00	15,55	Mise en équivalence (ME)
232	SCI MARCEAU ARAGO	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	502 688 062	50,00	15,55	Mise en équivalence (ME)
233	SANNOIS MERMOZ	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	531 338 531	50,00	15,55	Mise en équivalence (ME)
234	GIF FLEURY	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	532 055 738	80,00	20,13	Mise en équivalence (ME)
235	SCI LE MILLESIME	107 rue Servient - 69003 LYON	532 393 808	51,00	15,71	Mise en équivalence (ME)
238	LYON JOANNES	107 rue Servient - 69003 LYON	533 961 520	50,00	15,55	Mise en équivalence (ME)
239	SCI CERGY AT1 PAIX	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	539 094 847	50,00	15,55	Mise en équivalence (ME)
240	MARIGNAN BATIGNOLLES	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	790 018 543	100,00	23,18	Mise en équivalence (ME)
241	QUINTESENCE VALESCURE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	794 660 456	50,00	15,55	Mise en équivalence (ME)
243	8EME BONNEVEINE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	800 902 124	50,00	15,55	Mise en équivalence (ME)
244	CAMPAGNE LOUISE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	802 925 495	50,00	15,55	Mise en équivalence (ME)
245	MONTPELLIER RIMBAUD	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	804 464 311	50,00	15,55	Mise en équivalence (ME)
246	YERRES-QUARTIER DE LA GARE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	807 633 607	50,00	15,55	Mise en équivalence (ME)
247	PETRUS PROMOTION 5	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	803 694 298	100,00	23,18	Mise en équivalence (ME)
248	COLOMBES - LES FOSSES JEAN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	812 133 999	50,00	15,55	Mise en équivalence (ME)
249	SCI HOME PARC	4 Rue Edith Piaf - 44800 SAINT HERBLAIN	817 662 067	65,00	17,84	Mise en équivalence (ME)
250	LILLE WAZEMMES	521 boulevard du Président Hoover - 59008 LILLE	820 795 581	50,00	15,55	Mise en équivalence (ME)
251	NANTERRE PROVINCES A1B1	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	820 827 087	50,00	15,55	Mise en équivalence (ME)
252	TERRE DE SIENNE	3 avenue de l'Europe - 67300 SCHILTIGHEIM	820 789 857	70,00	18,60	Mise en équivalence (ME)
256	SCI LE BELVEDERE	3 avenue de l'Europe - 67300 SCHILTIGHEIM	828 973 636	51,00	15,71	Mise en équivalence (ME)
257	COURS ST MARTHE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	824 628 986	70,00	18,60	Mise en équivalence (ME)
258	AU FIL DE L'ESTEY	11 Place de Tourny - 33000 BORDEAUX	827 702 291	100,00	23,18	Mise en équivalence (ME)
259	CRISTAL CHARTRON	11 Place de Tourny - 33000 BORDEAUX	827 774 290	70,00	18,60	Mise en équivalence (ME)
260	PANORAMIQUE	79 bd de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	812 155 513	100,00	23,18	Mise en équivalence (ME)
261	SCCV LES CIGALES	79 bd de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	812 131 639	100,00	23,18	Mise en équivalence (ME)
262	SCCV AUSONE ILOTS 3.5 ET 3.6	11 Place de Tourny - 33000 BORDEAUX	828 834 531	50,00	15,55	Mise en équivalence (ME)
263	SCCV JOUE LES TOURS LA JOCONDIE	4 Rue Edith Piaf - 44800 SAINT HERBLAIN	829 346 618	70,00	18,60	Mise en équivalence (ME)
264	LES ALIZES	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	798 797 387	100,00	23,18	Mise en équivalence (ME)

265	HAMEAU DE LONGUEIL	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	829 188 580	54,00	16,17	Mise en équivalence (ME)
266	ASNIERES MOURINOUX ORGEMONT	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	830 852 943	50,00	15,55	Mise en équivalence (ME)
267	SCI SOUTH CANAL	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	832 738 447	50,00	15,55	Mise en équivalence (ME)
268	SAS JARDIN D'ABRAXAS	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	834 001 653	50,00	15,55	Mise en équivalence (ME)
269	SCI LE CARRE LAVANDOU	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	833 671 886	65,00	17,84	Mise en équivalence (ME)
270	SCCV ZAC BOSSUT 13B	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	837 476 886	51,00	15,71	Mise en équivalence (ME)
271	SUFFREN MAISON BLANCHE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	839 239 563	50,00	15,55	Mise en équivalence (ME)
272	BOUT DES PAVES	4 Rue Edith Piaf - 44800 SAINT HERBLAIN	838 170 835	51,00	15,71	Mise en équivalence (ME)
273	SAS MDM	107 rue Servient - 69003 LYON	353 138 845	100,00	23,18	Mise en équivalence (ME)
274	SNC PEYROLLES AMENAGEMENT	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	841 643 950	51,00	15,71	Mise en équivalence (ME)
275	SNC PEYROLLES LE MOULIN	79 bd de dunkerque - 13002 MARSEILLE	841 644 065	51,00	15,71	Mise en équivalence (ME)
276	BLAGNAC ANDROMEDE ILOT 23B	7 rue du Fourbastard - 33000 bordeaux	841 506 991	51,00	15,71	Mise en équivalence (ME)
Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
278	SCI LES BELLES VUE ARPAGON	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	839 548 138	70,00	18,60	Mise en équivalence (ME)
279	SCCV ASNIERE PARC B2	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	843 351 727	50,00	15,55	Mise en équivalence (ME)
280	SCCV ROCHECARDON	107 rue Servient - 69003 LYON	845 354 794	50,00	15,55	Mise en équivalence (ME)
281	SCCV JARDIN ABRAXAS 1	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	848 293 163	50,00	15,55	Mise en équivalence (ME)
282	SCCV GARCHES-ECO ILOT DE L'EGLISE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	849 923 024	80,00	20,13	Mise en équivalence (ME)
283	SNC SAINT LAURENT SEASIDE VIEW	400 promenade des anglais 06200 NICE	849 801 261	51,00	15,71	Mise en équivalence (ME)
284	MONTEVIDEO			51,00	15,71	Mise en équivalence (ME)
285	SCCV THORIGNE LES COLOMBINES	4 rue Edith Piaf 44800 SAINT-HERBLAIN	852 409 127	65,00	17,84	Mise en équivalence (ME)
286	SCCV FIESCHI 14 MIXTE	19 rue Jean Lecanuet 76000 ROUEN	852 592 336	75,00	19,37	Mise en équivalence (ME)
287	SCCV ZAC BOSSUT 8A	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	850 615 634	51,00	15,71	Mise en équivalence (ME)
288	SCCV L'ETOILE			51,00	15,71	Mise en équivalence (ME)
289	SARL PATRIMOINE IMMOBILIER			100,00	23,18	Mise en équivalence (ME)
290	SCCV STELLA FACE MER	521 av du Président Hoover 59800 LILLE	878 912 013	80,00	20,13	Mise en équivalence (ME)
291	SCCV BLOIS L'ECHIQUEUR	4 rue Edith Piaf 44800 SAINT-HERBLAIN	887 956 746	60,00	17,08	Mise en équivalence (ME)
292	SCCV 341 JJ BOSC	11 Place Tourny 33000 Bordeaux	890 096 969	65,00	17,84	Mise en équivalence (ME)
293	SCCV LES SENIORIALES DE GEVEZE	58 MAIL FRANCOIS MITTERRAND 35000 RENNES	884 764 010	50,00	15,55	Mise en équivalence (ME)
900	SCI MARCEAU ROBESPIERRE	70, rue de Villiers - 92300 LEVALLOIS PERRET	491 113 254	50,00	15,55	Mise en équivalence (ME)
904	SCI Cavalaire	25 allée Vauban - 59562 LA MADELEINE	492 057 468	50,00	15,55	Mise en équivalence (ME)
906	ECLAT DE VERRE	59 rue Yves Kermen - 92100 BOULOGNE	487 607 822	50,00	15,55	Mise en équivalence (ME)
908	LA MADELEINE LE GRAND ANGLE	521 boulevard du Président Hoover - 59008 LILLE	443 654 033	50,00	15,55	Mise en équivalence (ME)
909	HABITAT AMIENS SUD	2 quater, chemin d'Armancourt - 60200 COMPIEGNE	443 265 491	50,00	15,55	Mise en équivalence (ME)
910	HAUTE BORNE PM-IE	594 avenue Willy Brandt - 59777 EURAILLE	478 925 514	50,00	15,55	Mise en équivalence (ME)
912	HAUTE BORNE PM-IO	594 avenue Willy Brandt - 59777 EURAILLE	478 925 522	50,00	15,55	Mise en équivalence (ME)
914	AMENAGEMENT MARTINET	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	452 124 324	50,00	15,55	Mise en équivalence (ME)
915	DOM. de MOUNT VERNON	59 rue Yves Kermen - 92100 BOULOGNE	405 332 511	50,00	15,55	Mise en équivalence (ME)
916	HAUTE BORNE PM-C	594 avenue Willy Brandt - 59777 EURAILLE	478 925 498	50,00	15,55	Mise en équivalence (ME)
918	HAUTE BORNE PM-M	594 avenue Willy Brandt - 59777 EURAILLE	478 925 555	50,00	15,55	Mise en équivalence (ME)
928	SNC ROSES DE CARROS	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	524 599 388	50,00	15,55	Mise en équivalence (ME)
929	CERGY CONSTELLATION	25 allée Vauban - 59562 LA MADELEINE	538 896 721	50,00	15,55	Mise en équivalence (ME)
930	CERGY GEMEAUX	25 allée Vauban - 59562 LA MADELEINE	538 896 689	50,00	15,55	Mise en équivalence (ME)

931	TOULOUSE CARTOUCHERIE ILOT 3.4	8-10 rue des 36 Ponts - 31400 TOULOUSE	833 916 299	50,00	15,55	Mise en équivalence (ME)
932	RE BPD RSS CENON	42 avenue George V - 75008 PARIS	830 490 611	50,00	15,55	Mise en équivalence (ME)
933	RE BPD RSS CAEN	42 avenue George V - 75008 PARIS	830 459 509	50,00	15,55	Mise en équivalence (ME)
934	ST ANDRE LEZ LILLE -LES JARDINS DE TASSIGNY	8 rue Anatole France - 59008 LILLE	824 110 209	50,00	15,55	Mise en équivalence (ME)
935	SCCV ASNIERE PARC B8 B9	27 rue Camille Desmoulins - 92130 ISSY LES MOULINEAUX	833 132 426	50,00	15,55	Mise en équivalence (ME)
936	SCI ROSERA MAISON BLANCHE	25 allée Vauban - 59562 LA MADELEINE	840 957 146	50,00	15,55	Mise en équivalence (ME)
937	SCCV ZAC BOSSUT 8B	28 rue Escudier - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	839 642 683	51,00	15,71	Mise en équivalence (ME)
939	LA CALADE DE MOUGINS	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	839 090 370	49,00	15,40	Mise en équivalence (ME)
940	SCCV ZAC BOSSUT 9	28 rue escudier 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	851 341 529	51,00	15,71	Mise en équivalence (ME)
941	SAINT GERMAIN - CLOS SAINT LOUIS	58 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	879 908 911	50,00	15,55	Mise en équivalence (ME)
942	LES GRANDES TERRES			49,00	15,40	Mise en équivalence (ME)
943	RSS CHOLET	42 avenue George V 75008 PARIS	881 724 439	50,00	15,55	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	32,40	Globale (IG)
1ERFRANKFURT	PREMIER DEUTSCHLAND FRANKFURT	Hans-Cornelius-Str. 4, 82166 Gräfelfing		100.00	33,83	Globale (IG)
	Premier Mainzer Landstrasse			100.00	33,83	Globale (IG)
	Premier Lahnstrasse			100.00	33,83	Globale (IG)
1ERINDO	PREMIER INDONESIA	Mid Plaza I. Jakarta 10220 Indonésie		99.00	33,57	Mise en équivalence (ME)
	Fontaine Bleau Golf Residence			50.00	20,88	Mise en équivalence (ME)
	Central Park			100.00	33,83	Mise en équivalence (ME)
	Kayu Putih Residence			50.00	20,88	Mise en équivalence (ME)
	La Vanoise Village			50.00	20,88	Mise en équivalence (ME)
	Premier Résidence			50.00	20,88	Mise en équivalence (ME)
	Pinang Ranti Mansions			50.00	20,88	Mise en équivalence (ME)
	Les Belles Maisons			50.00	20,88	Mise en équivalence (ME)
1ERPORT	PREMIER PORTUGAL	Av. de la República. 9-9 1020185 Lisbonne		100.00	33,83	Mise en équivalence (ME)
1ERESPANA	PREMIER ESPANA	C/Balmes 150. 1e-2e 08006 Barcelona		100.00	33,83	Globale (IG)
	Premier Desarrollos			100.00	33,83	Globale (IG)
	Premier Partners			100.00	33,83	Globale (IG)
	Premier Asociados			100.00	33,83	Globale (IG)
	Premier Asociados y Promocion de Viviendas			50.00	20,88	Mise en équivalence (ME)
	Premier Inversiones y Promocion de Viviendas			50.00	20,88	Mise en équivalence (ME)
	Premier Gestion y Promocion de Viviendas			100.00	33,83	Globale (IG)
	Premier Proyectos y Promocion de Viviendas			100.00	33,83	Globale (IG)
CONCEPTBAU	CONCEPT BAU MUNICH	Hans-Cornelius-Str. 4, 82166 Gräfelfing		94.00	32,24	Globale (IG)
	VIVICO Isargärten Verwaltungs GmbH			100.00	32,24	Globale (IG)
	VIVICO Isargärten GmbH & Co. KG			100.00	32,24	Globale (IG)
	Lienienstr. GmbH			100.00	32,24	Globale (IG)
	Linienstr. GmbH & Co. KG			100.00	32,24	Globale (IG)

Nymphenburg Süd Verwaltungs GmbH	100.00	32,24	Globale (IG)
Nymphenburg Süd GmbH & Co. KG	100.00	32,23	Globale (IG)
Ika-Freudenberg Verwaltungs GmbH	100.00	32,24	Globale (IG)
Projekt Harlaching GmbH	100.00	32,24	Globale (IG)
Projekt Freimann GmbH	100.00	32,24	Globale (IG)
Wohnpark Lerchenauer Feld GmbH & Co. KG (anciennement Blitz 16-684 GmbH)	50.00	20,09	Mise en équivalence (ME)
Projekt Lerchenauer Feld Verwaltungs GmbH (anciennement Blitz 16-683 GmbH)	50.00	20,09	Mise en équivalence (ME)
Projekt Karsfeld GmbH	100.00	32,24	Globale (IG)
Projekt Neuhausen GmbH	100.00	32,24	Globale (IG)

Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
ZAPF	ZAPF	Nürnberger Strasse 38 95440 Bayreuth		92.92	31,99	Globale (IG)
	<i>Zapf France SARL</i>			100.00	31,99	Globale (IG)
ZAPF LAND DEVELOPMENT (ZLD)	ZAPF LAND DEVELOPMENT (ZLD)			100.00	32,04	Globale (IG)
	<i>Mortonstraße GmbH</i>			100.00	32,04	Globale (IG)
	<i>Zapf Kreuzstein Development GmbH</i>			90.00	29,63	Globale (IG)
	<i>Projekt Germering GmbH</i>			100.00	32,04	Globale (IG)
POLSKA	PREMIER POLSKA	Domaniewska 41 Taurus Bldg 02-675 Warszawa		99.99	33,82	Globale (IG)