

RCS : NANTERRE

Code greffe : 9201

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-C)

Numéro de gestion : 2021 B 11600

Numéro SIREN : 539 641 795

Nom ou dénomination : MAGELLAN

Ce dépôt a été enregistré le 15/10/2022 sous le numéro de dépôt 48008



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 2021
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 : €22.785.305

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2021

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 2021 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 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 1.2 « Comparabilité des comptes » de l'annexe aux comptes consolidés qui expose les divers changements de présentation.

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 de l'activité » 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.

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.

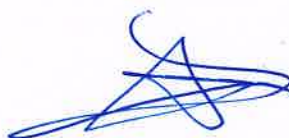
Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 30 mai 2022

Saint-Marcel, le 30 mai 2022

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

AGM Audit Légal



François Plat
Associé

Yves Llobell
Associé

MAGELLAN

31 décembre 2021

Comptes consolidés annuels

Établis selon le référentiel IFRS

Sommaire

États financiers consolidés.....	3
Compte de résultat global consolidé.....	4
État de situation financière consolidée.....	6
Tableau de variation des capitaux propres.....	7
Tableau des flux de trésorerie consolidés	9
Annexes aux comptes consolidés.....	11
Informations générales	12
1 Principes et méthodes comptables.....	12
2 Évènements significatifs et variations de périmètre	26
3 Informations sectorielles	31
4 Note d'information sur le compte de résultat	34
5 Note d'information sur l'état de situation financière - actif	41
6 Note d'information sur l'état de situation financière - passif.....	50
7 Informations complémentaires.....	60
8 Périmètre de consolidation au 31 décembre 2021.....	67

États financiers consolidés

Compte de résultat global consolidé

1. Compte de résultat

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2021	31.12.2020 retraité (*)
Chiffre d'affaires	3.1	1 214 375	989 045
Coûts des ventes	3.1	(910 986)	(753 357)
Marge brute	3.1	303 389	235 688
Charges de personnel	4.1.1	(84 372)	(64 330)
Autres charges et produits opérationnels courants	4.1.2	(25 407)	(12 652)
Impôts et taxes		(5 834)	(4 891)
Dotations aux amortissements des actifs incorporels	5.2	(12 456)	(594)
Dotations aux amortissements des autres actifs		(10 282)	(8 392)
Sous-total Résultat opérationnel courant		165 038	144 829
Autres (charges et) produits opérationnels non courants	4.2	30 043	-
Résultat opérationnel		195 081	144 829
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	5.6	5 416	(5 154)
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence		200 497	139 675
Résultat financier	4.3	6 621	4 277
Résultat des activités avant impôts		207 118	143 952
Impôts sur les bénéfices	4.4	(38 333)	(39 597)
Résultat net de l'ensemble consolidé		168 785	104 355
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés		115 730	77 370
Dont Résultat Net Part du Groupe		53 055	26 985
Résultat net par action (en euro)	4.5.2	2,33	1,19
Résultat net par action après dilution (en euro)	4.5.3	2,33	1,19

(*) cf. note 1.2 Comparabilité des comptes ; retraité de la présentation :

- des impôts et taxes sur le segment Les Nouveaux Constructeurs du poste « Autres charges et produits opérationnels courants » au poste « Impôts et taxes » et,
- de la juste valeur des immeubles de placement du poste « Autres charges et produits opérationnels non courants » au poste « Autres charges et produits opérationnels courants ».

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

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021	31.12.2020
Résultat net de l'ensemble consolidé	168 785	104 355
Eléments du résultat global reclassés ultérieurement en résultat net	1 709	(1 179)
<i>Ecart de conversion</i>	1 709	(1 179)
Eléments du résultat global non reclassés ultérieurement en résultat net	5 784	15 167
<i>Juste valeur des instruments financiers net d'impôt différé</i>	5 533	15 335
<i>Ecart actuariels</i>	318	(209)
<i>Impôt différé sur écarts actuariels</i>	(67)	41
Résultat global	176 278	118 343
<i>dont quote-part du groupe</i>	55 472	31 772
<i>dont quote-part revenant aux intérêts non contrôlés</i>	120 806	86 571

État de situation financière consolidée

ACTIF <i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2021	31.12.2020
Ecart d'acquisition	5.1	-	-
Immobilisations incorporelles	5.2	46 783	633
Droits d'utilisation	5.3	18 952	9 760
Immobilisations corporelles	5.4	39 237	43 163
Immeubles de placement	5.5	42 074	27 445
Titres mis en équivalence	5.6	68 669	55 779
Autres actifs financiers non courants	5.7	187 664	143 684
Impôts différés actifs	4.4	1 654	1 079
Total actifs non courants		405 033	281 543
Stocks et encours	5.8	798 915	591 654
Créances clients	5.9	175 393	145 693
Créances d'impôts		1 182	10
Autres actifs courants	5.10	67 607	38 333
Actifs financiers courants	5.7	87 956	87 788
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.11	362 321	280 667
Total actifs courants		1 493 374	1 144 145
Total actif		1 898 407	1 425 688

PASSIF <i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2021	31.12.2020
Capital	6.1	22 785	22 715
Primes liées au capital		-	-
Actions propres		-	-
Réserves		93 116	64 058
Résultat net part du groupe		53 055	26 985
Capitaux propres part du groupe		168 956	113 758
Part revenant aux intérêts non contrôlés		593 817	493 294
Capitaux propres de l'ensemble		762 773	607 052
Dettes financières et obligations locatives non courantes	6.4.1	297 716	242 731
Avantages du personnel	6.3	4 739	4 832
Impôts différés passifs	4.4	64 336	57 920
Total passifs non courants		366 791	305 483
Dettes financières et obligations locatives courantes	6.4.1	235 334	141 560
Provisions courantes	6.2	43 844	32 855
Fournisseurs et autres créditeurs		294 951	196 671
Dettes d'impôts		18 851	14 799
Autres passifs courants	6.5	152 802	113 224
Autres passifs financiers courants	6.6	23 061	14 044
Total passifs courants		768 843	513 153
Total passif et capitaux propres		1 898 407	1 425 688

Tableau de variation des capitaux propres

Au 31 décembre 2021

<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 01.01.2021	22 715	-	-	91 043	113 758	493 294	607 052
Ecart de conversion	-	-	-	447	447	1 262	1 709
Ecarts actuariels nets d'impôt	-	-	-	83	83	168	251
Juste valeur des instruments financiers net d'impôt (1)	-	-	-	1 887	1 887	3 646	5 533
Total des variations directement reconnues en autres éléments du résultat global (a)	-	-	-	2 417	2 417	5 076	7 493
Résultat de l'exercice (b)	-	-	-	53 055	53 055	115 730	168 785
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)	-	-	-	55 472	55 472	120 806	176 278
Variation de capital	70	-	-	(70)	-	-	-
Dividendes versés (2)	-	-	-	-	-	(20 545)	(20 545)
Variation de périmètre	-	-	-	(444)	(444)	(71)	(515)
Paiement en actions	-	-	-	38	38	74	112
Actions propres	-	-	-	133	133	259	392
Total des mouvements liés aux opérations sur les actionnaires	70	-	-	(344)	(274)	(20 283)	(20 557)
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2021	22 785	-	-	146 171	168 956	593 817	762 773

- (1) La société a acquis des actifs liquides pour un montant total de 140,9 m€ (cf. note 5.7). Au 31 décembre 2021, ces investissements ont été réévalués à 139,2 m€. Au cours l'exercice 2021, la société a cédé des actifs pour un montant de 61,5 m€. Ils avaient été réévalués au 31 décembre 2020 à 53,2 m€. La société Magellan 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 (20 545) k€ correspond principalement aux dividendes versés aux minoritaires des sociétés Premier Investissement et Bassac.

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)
Paiement 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 avait acquis des actifs liquides pour un montant de 66 m€ (cf. note 5.6). Au 31 décembre 2020, ces investissements avaient 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€ correspondait principalement aux dividendes versés aux minoritaires des sociétés Premier Investissement et Bassac.

Tableau des flux de trésorerie consolidés

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2021	31.12.2020 retraité (*)
Résultat net de l'ensemble consolidé		168 785	104 355
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie		(4 935)	(4 169)
Élimination des amortissements et provisions		18 876	15 351
Élimination des profits / pertes de réévaluation (juste valeur) (1)		(51 643)	(18 209)
Élimination des plus ou moins values de cession	4.1.2	(2 174)	(179)
Élimination des impacts des paiements en actions		112	932
Élimination des produits de dividendes		(1 061)	(979)
Élimination du résultat des mises en équivalence	5.6	(5 416)	5 154
= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		122 544	102 256
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	4.3	14 463	15 821
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	4.4	38 333	39 597
= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		175 340	157 674
Dividendes reçus des sociétés MEE	7.1.1	4 081	2 773
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité (2)	7.1.2	57 265	25 118
Intérêts versés nets (3)		(12 415)	(15 063)
Impôts payés		(41 051)	(28 671)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		183 220	141 831
Investissements bruts dans les entités mises en équivalence (4)		(18 260)	(7 585)
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise (5)		(32 462)	-
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	7.1.3	(3 602)	(3 095)
Acquisition d'immeuble de placement	7.1.4	(9 154)	(2 799)
Acquisition d'actifs financiers (6)		(118 474)	(62 496)
Dividendes reçus		1 061	979
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles	7.1.5	5 738	31
Cession et remboursement d'actifs financiers (7)		73 597	27 009
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(101 556)	(47 956)
Transactions avec les actionnaires minoritaires		-	(37)
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	6.1.3	-	-
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		(20 544)	(15 735)
Acquisition et cession d'actions propres		392	(3 953)
Encaissements/Décaissements provenant de nouveaux emprunts (8)	6.4.2	19 709	(46 615)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		(443)	(66 340)
Incidence des variations des cours des devises		1	(2)
Variation de trésorerie		81 222	27 533

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2021	31.12.2020
Trésorerie d'ouverture		279 721	252 188
Trésorerie de clôture		360 943	279 721
dont Trésorerie de clôture actif	5.11	362 321	280 667
dont Trésorerie de clôture passif		(1 378)	(946)
Trésorerie de clôture		360 943	279 721

- (1) Ce poste inclut notamment au 31 décembre 2021 la réévaluation de la quote-part de mise en équivalence Bayard Holding à hauteur de (28,3) m€ (cf. note 2.3.1).
- (2) Le détail de la variation du BFR est donné en note 7.1.2
- (3) Ce poste inclut les intérêts versés relatifs aux dettes de loyers pour (0,4) m€ au 31 décembre 2021 et (0,1) m€ au 31 décembre 2020.
- (4) Les investissements correspondent principalement :
- en 2021 : à l'apport en capital opéré par Concept Bau dans la société WP Lerchenauer Feld pour (0,7) m€ et à l'achat de titres dans la société XLMedia pour (17,3) m€.
 - 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€ et à l'achat de titres dans la société XLMedia pour (4,8) m€.
- Ces sociétés sont consolidées selon la méthode de mise en équivalence.
- (5) Au 31 décembre 2021, correspond à hauteur de (32,5)m€ à la prise de contrôle Bayard Holding (cf. note 2.3.2)
- (6) Les acquisitions d'actifs financiers sont notamment liées aux acquisitions d'actifs liquides pour des montants de 116 m€ en 2021 et 66 m€ en 2020 (cf. note 5.7).
- (7) Les cessions et remboursements d'actifs financiers sont notamment liées aux événements suivants:
- En 2021 : (i) à la cession d'actifs liquides pour un montant de 61,5 m€ et (ii) au paiement par Bayard Holding des intérêts et au remboursement partiel du principal de son emprunt obligataire pour un montant de 11,9 m€.
 - en 2020 : à la cession d'une partie du fonds Bassac SLP pour un montant de 25 m€.
- (8) Ce poste inclut le remboursement de dettes de loyers à hauteur de (4,8) m€ au 31 décembre 2021 et à hauteur de (3,7) m€ au 31 décembre 2020.
- (*) retraité de la présentation des acquisitions d'immeubles de placement du poste « Incidence de la variation du BFR liée à l'activité » au poste « Acquisition d'immeubles de placement » (cf. note 1.2 Comparabilité des comptes).

Annexes aux comptes consolidés

Informations générales

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.

La Société et ses filiales sont ci-après dénommées « Magellan », « le Groupe » ou « le groupe Magellan ».

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 2021, la société Magellan détient 34,30% du capital de la société PI.

1 Principes et méthodes comptables

1.1 Référentiel 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 2021.

Les comptes consolidés annuels ont été arrêtés par le Président du 13 mai 2022 et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale le 30 mai 2022. 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 2021

- Amendements à IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 et IFRS 16 - Réforme de l'indice référence des taux d'intérêts – Phase 2
- Amendement à IFRS 16 – Allègements de loyers liés à la pandémie de Covid-19
- Amendements IFRS 4, Prolongation de l'exemption temporaire à l'application d'IFRS 9

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

En 2021, le comité d'interprétation des normes IFRS (IFRS IC) a précisé ses interprétations des normes (i) IAS 19 Avantages au personnel et (ii) IAS 38 Immobilisations incorporelles :

- (i) l'IFRS IC a introduit de revoir les modalités d'étalement du coût de l'avantage sur la période de services ;
- (ii) l'IFRS IC a considéré que les coûts de configuration et d'adaptation d'un logiciel accessible par le cloud (logiciel en mode SaaS) et non contrôlé par l'entité ne répondent pas à la définition d'une immobilisation incorporelle et devraient être comptabilisés en charges de la période.

Les impacts de la revue des modalités des normes IAS 19 et IAS 38 sur le Groupe ne sont pas significatifs sur l'information financière présentée.

1.1.2 Normes, interprétations et amendements adoptés par l'Union Européenne et d'application optionnelle en 2021

- Amendement IAS 16, Immobilisations corporelles - Produits antérieurs à l'utilisation prévue
- Amendement IAS 37, Contrats déficitaires – coût d'exécution du contrat
- Amendement IFRS 3, Référence au cadre conceptuel
- Améliorations des IFRS cycle 2018 – 2020

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

- 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
- Amendement IAS 1 et sur l'énoncé de pratique sur les IFRS 2 - Informations à fournir sur la politique comptable
- Amendement IAS 8 – Définition de l'estimation comptable
- IFRS 17 sur les contrats d'assurances

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 (rythme de l'avancement des travaux et des dépenses, date de signature des actes notariés, etc.).
- La dépréciation des comptes de stocks liés à l'activité de promotion immobilière, incluse dans le coût des ventes (cf. note 5.8) ; celle-ci intervient en particulier dans le cas où des valeurs nettes de réalisation sont identifiées ;
- 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 détermination de la juste valeur des actifs acquis et des passifs assumés lors d'un regroupement d'entreprises (cf note 1.3.4) ;
- La juste valeur des instruments financiers qui ne sont pas négociés sur un marché actif (tels que les dérivés négociés de gré à gré) a été communiquée par l'établissement émetteur.
La mesure des instruments dérivés est réalisée à partir de données dérivées de prix observables directement sur des marchés actifs et liquides (second niveau de la hiérarchie des justes valeurs).

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le groupe Magellan révisé ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Compte tenu de la volatilité et de l'incertitude relative à l'évolution des marchés immobiliers, il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

1.1.5 Modalités de consolidation

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

- Lorsque Magellan exerce un contrôle, 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 Comparabilité des comptes

1.2.1 Variation de la juste valeur des immeubles de placement

À partir du 1^{er} janvier 2021, le Groupe fait le choix de présenter la variation de la juste valeur des immeubles de placement en résultat opérationnel courant, au poste « Autres charges et produits opérationnels courants ». L'information comparative a été retraitée : au 31 décembre 2020, la variation de la juste valeur des immeubles de placement de 1 928 k€ a été retraitée du poste « Autres charges et produits opérationnels non courants » au poste « Autres charges et produits opérationnels courants ».

1.2.2 Acquisitions d'immeubles de placement

À partir du 1^{er} janvier 2021, le Groupe fait le choix de présenter les acquisitions des immeubles de placement en flux d'investissement dans le tableau des flux de trésorerie consolidés. L'information comparative a été retraitée : au 31 décembre 2020, les acquisitions d'immeubles de placement d'un montant total de (2 799) k€ a été retraitée du poste « Incidence de la variation du BFR liée à l'activité » au poste « Acquisition d'immeubles de placement ».

1.2.3 Impôts et taxes du segment Les Nouveaux Constructeurs

À partir du 1^{er} janvier 2021, les impôts et taxes du segment Les Nouveaux Constructeurs sont présentés au poste « Impôts et taxes » au lieu de « Autres charges et produits opérationnels courants ». L'information comparative a été retraitée : au 31 décembre 2020, cela représentait (2 468)k€.

1.2.4 Nouveaux secteurs opérationnels

A partir du 1^{er} janvier 2021, le Groupe a fait le choix de distinguer les segments opérationnels relatifs à l'activité Foncière Main Street, aux holding Bassac, Magellan et Premier Investissement et aux filiales de cette dernière afin de gagner en visibilité sur sa performance. L'information comparative au 31 décembre 2020 a été retraitée.

1.3 Principes comptables

1.3.1 Prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat de l'activité

- Principes généraux – Promotion immobilière

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 – Promotion immobilière**

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

A 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 négative du programme, 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 ».

- Chiffre d'affaires des autres activités

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

Pour l'activité **Foncière France**, le chiffre d'affaires correspond aux revenus locatifs bruts.

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 et foncière de commerces.

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

Selon la méthode de l'acquisition, l'acquéreur doit comptabiliser à leur juste valeur, à la date d'acquisition, les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entité acquise. Les coûts directement attribuables à la prise de contrôle sont comptabilisés en charge de la période.

L'écart résiduel constaté entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part d'intérêt du groupe dans la juste valeur des actifs, des passifs et des passifs éventuels identifiables à la date d'acquisition constitue l'écart d'acquisition. À cette date, cet écart est inscrit à l'actif de l'acquéreur s'il est positif au poste « Écart d'acquisition », et est comptabilisé immédiatement en résultat s'il est négatif. À la date de prise de contrôle et pour chaque regroupement, le Groupe a la possibilité d'opter soit pour un écart d'acquisition partiel (se limitant à la quote-part acquise par le Groupe) soit pour un écart d'acquisition complet. Dans le cas d'une option pour la méthode de l'écart d'acquisition complet, les intérêts minoritaires sont évalués à la juste valeur et le Groupe comptabilise un écart d'acquisition sur l'intégralité des actifs et passifs identifiables.

L'acquéreur dispose d'un délai maximal de 12 mois, à compter de la date d'acquisition, pour déterminer de manière définitive la juste valeur des actifs et passifs éventuels acquis.

Par ailleurs, les compléments de prix sont inclus dans le coût d'acquisition à leur juste valeur dès la date d'acquisition et quel que soit leur probabilité de survenance.

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'évènements 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 et de relations clientèle qui peuvent être reconnues lors d'un regroupement d'entreprises.

Les durées d'amortissement généralement retenues sont les suivantes :

- Logiciels : 1-3 ans
- Relations clientèle : 2-4 ans

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 3,00%.

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 la BPCE 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 et de caps 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.

- 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.

À 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 courants et 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.

La CVAE est une cotisation assise sur la valeur ajoutée produite par les entités françaises. Le Groupe considère que la valeur ajoutée base de calcul de la CVAE est un agrégat intermédiaire de résultat net et comptabilise donc la CVAE comme un impôt sur les résultats.

1.3.19 Conversion des monnaies étrangères

Les états financiers consolidés sont présentés en euros, 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.

2 Événements significatifs et variations de périmètre

2.1 Événements significatifs au 31 décembre 2021

- Marignan - Acquisition le 13 août 2021 des actions de Bayard Holding qui étaient détenues par Ceres Grafton

Il est rappelé que Bassac détenait, depuis le 14 novembre 2018, 60% du capital de la coentreprise Bayard Holding, qui possède l'intégralité des titres de la société de promotion immobilière Marignan.

Le 13 août 2021, Bassac a acquis la totalité des actions Bayard. Bassac exerce depuis cette date un contrôle exclusif sur Bayard, qui est donc consolidée par la méthode d'intégration globale.

- Activité :

En 2021, le chiffre d'affaires pro forma de Magellan croît de 3% et s'élève à 1 456 millions d'euros (cf note 2.3.3), son chiffre d'affaires consolidé s'élève quant à lui à 1 214 millions d'euros. L'écart entre ces deux agrégats tient à l'intégration globale de Marignan dans les comptes consolidés depuis la date de sa prise de contrôle, le 13 août 2021.

- **En France,**
 - le chiffre d'affaires dégagé par **Les Nouveaux Constructeurs** est en croissance de 3%. Malgré un nombre de signatures d'actes notariés et une production technique plus faibles qu'en 2020, il progresse sous l'effet (i) d'une augmentation des prix des ventes et (ii) d'une proportion de ventes en bloc signées plus faible qu'en 2020.
 - le chiffre d'affaires dégagé par **Marignan** est lui en baisse de 7%, principalement sous l'effet de l'extinction en 2021 du chiffre d'affaires qui était généré par l'activité d'immobilier d'entreprise en 2020 ; de la réalisation de davantage de co-promotions (sociétés mises en équivalence) qui ne dégagent aucun chiffre d'affaires dans les comptes consolidés en normes IFRS ; et de la diminution en 2021 de la production technique par rapport à 2020.
- **En Espagne,** le chiffre d'affaires - reconnu à la livraison - s'inscrit à 147 millions d'euros, contre 128 millions d'euros en 2020. Ce chiffre d'affaires correspond à la livraison de 740 logements en 2021 contre 497 en l'année précédente.
- **En Allemagne,** le chiffre d'affaires de **Concept Bau** s'établit à 82 millions d'euros en 2021, contre 53 millions d'euros en 2020. Il correspond à 116 signatures en 2021 contre 110 en 2020, réalisées à des stades d'avancement technique supérieurs et à des prix plus élevés.
- Le chiffre d'affaires de **Zapf** s'élève à 111 millions d'euros, en progression de 4%. Au cours de l'année 2021, Zapf a livré 15 547 garages contre 15 925 l'an dernier. Cette croissance du chiffre d'affaires traduit les augmentations de prix de vente décidées au cours de l'année 2021 afin d'amortir l'impact de la hausse des matières premières.

2.2 Périmètre 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 : 329 au 31 décembre 2021 contre 371 au 31 décembre 2020 ;
- sociétés mises en équivalence (programmes immobiliers, Kwerk et Bayard Holding jusqu'au 12 août 2021) : 157 au 31 décembre 2021 contre 184 au 31 décembre 2020.

2.3 Variations de périmètre

Au cours de l'année 2021, les principales variations de périmètre ont été les suivantes :

- la prise de contrôle de Bayard Holding par Bassac telle que décrite plus haut, entraînant un changement de méthode de consolidation;
- la création de 14 sociétés consolidées par intégration globale et de 31 sociétés consolidées par mise en équivalence ;
- La liquidation par transmission universelle de patrimoine de 65 sociétés précédemment consolidées par intégration globale ;
- La liquidation avec dissolution de 33 sociétés consolidées par intégration globale et de 15 sociétés consolidées par mise en équivalence.

2.3.1 Prise de contrôle Bayard : Réévaluation de la quote-part mise en équivalence

Lors de la prise de contrôle de Bayard, le groupe a réévalué les titres de Bayard qu'il détenait et a comptabilisé cette réévaluation dans le poste « Autres (charges et) produits opérationnels non courants».

en milliers d'euros	
Juste valeur des titres (i)	64 285
Quote-part de l'actif net identifiable détenue avant la prise de contrôle (ii)	35 976
Réévaluation quote-part mise en équivalence (i - ii)	28 309

2.3.2 Prise de contrôle Bayard : Détermination de l'écart d'acquisition

La prise de contrôle de la société Bayard Holding est effective au 13 août 2021. Si cette opération avait eu lieu au 1^{er} janvier 2021, le groupe Bayard aurait contribué à hauteur de :

- 391 m€ au chiffre d'affaires ;
- 67 m€ à la marge brute ;
- 35 m€ au résultat opérationnel avant amortissement des relations clientèle pour (31)m€.

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

L'actif net acquis correspond à la somme des comptes arrêtés au 30 juin 2021, de l'estimation des résultats du 1^{er} juillet au 12 août et des écarts de réévaluation des actifs acquis et des passifs assumés à leur juste valeur.

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

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	
Immobilisations incorporelles (1)	5.2	58 113
Droits d'utilisation	5.3	12 481
Immobilisations corporelles	5.4	2 340
Titres mis en équivalence (2)		25 479
Autres actifs financiers non courants		683
Impôts différés actifs		4 191
Total actifs non courants		103 287
Stocks et encours		246 542
Créances clients		40 009
Créances d'impôts		3 269
Autres actifs courants		37 707
Actifs financiers courants		42 160
Trésorerie et équivalents de trésorerie		67 827
Total actifs courants		437 514
Total actif acquis (a)		540 801
Dettes financières et obligations locatives non courantes	6.4.2	196 489
Avantages du personnel	6.3	254
Impôts différés passifs		17 080
Total passifs non courants		213 823
Dettes financières et obligations locatives courantes	6.4.2	45 629
Provisions courantes	6.2	8 588
Fournisseurs et autres créditeurs		111 732
Dettes d'impôts		3
Autres passifs courants		37 132
Autres passifs financiers courants		4 526
Total passifs courants		207 610
Total passifs assumés (b)		421 433
Actifs nets acquis (100%) (a - b)		119 368

- (1) Dont 58,1m€ liés à la valorisation de la relation clientèle.
(2) Dont 14,1m€ liés à la valorisation des titres mis en équivalence.

- Détermination provisoire du Goodwill sur l'acquisition du périmètre Bayard Holding :

<i>en milliers d'euros</i>	
Montant versé en numéraire (i)	55 083
Juste valeur de la quote-part de mise en équivalence (ii)	64 285
Juste valeur des actifs nets acquis (iii)	119 368
Goodwill (i + ii - iii)	(0)

Il n'y a pas d'écart résiduel constaté entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part d'intérêt du groupe dans la juste valeur des actifs, des passifs et des passifs éventuels identifiables à la date d'acquisition.

Les coûts liés à l'acquisition du groupe Bayard Holding ont été constatés au poste au poste « Autres (charges et) produits opérationnels non courants » pour (201) k€ au 31 décembre 2021.

- Impact de cette acquisition sur la trésorerie au 31 décembre 2021 :

<i>en milliers d'euros</i>	
Prix d'acquisition versé en numéraire	(55 078)
Rachat des obligations émises par Bayard Holding	(45 211)
Trésorerie et équivalents de trésorerie des filiales acquises	67 827
Acquisitions de filiales nette de la trésorerie acquise	(32 462)

2.3.3 Informations pro forma

Compte tenu de la prise de contrôle de la société Bayard Holding et de ses filiales le 13 août 2021 par la société, des informations pro forma ont été établies sur un exercice calendaire de 12 mois.

Il est présenté les résultats du 1^{er} janvier au 31 décembre 2021 du périmètre « historique » Magellan et du périmètre Bayard Holding, retraités :

- de l'élimination des opérations intragroupes réalisées sur la période entre les deux périmètres ;
- du rachat par Bassac au 1^{er} janvier du prêt obligataire accordé à Bayard Holding auprès des anciens actionnaires ;
- de la comptabilisation en mise en équivalence d'entités contrôlées conjointement par les deux groupes et,
- de l'amortissement des relations clientèle.

<i>en millions d'euros</i>	31.12.2021
Chiffre d'affaires	1 456
Coûts des ventes	(1 117)
Marge brute	339
Charges de personnel	(103)
Autres charges et produits opérationnels courants	(27)
Impôts et taxes	(7)
Dotations aux amortissements des actifs incorporels (1)	(27)
Dotations aux amortissements d'autres actifs	(13)
Sous-total Résultat opérationnel courant	162
Autres charges et produits opérationnels non courants	30
Résultat opérationnel	192
Quote-part dans les résultats des entreprises associées (2)	6
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence	198
Résultat financier	5
Résultat des activités avant impôts	203
Impôts sur les bénéfices	(40)
Résultat net de l'ensemble consolidé	163

(1) Dont (27)m€ d'amortissement de relation clientèle.

(2) Dont (5)m€ d'amortissement de relation clientèle (net d'impôts différés), affecté aux entités en co-promotions

3 Informations sectorielles

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

Les informations présentées sont basées sur le reporting interne utilisé par la direction pour l'évaluation de la performance des différents secteurs.

Les principaux indicateurs examinés sont le chiffre d'affaires et le résultat opérationnel.

Les secteurs par activité et par pays sont les suivants :

- Les Nouveaux Constructeurs : activité de promotion de logements individuels ou collectifs et d'immeuble de bureaux dont la construction est confiée à des tiers, en France ;
- Marignan : activité de promotion de logements individuels ou collectifs et d'immeuble de bureaux dont la construction est confiée à des tiers, en France , détenue à 100% depuis le 13 août 2021 ;
- Main Street : foncière de commerces en France ;
- 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, basée essentiellement 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 Au 31 décembre 2021

En milliers d'euros	Les Nouveaux Constructeurs France	Marignan France	Foncière Main Street France	Kwerk Coworking France	ZAPF Garages préfabriqués Allemagne	CONCEPT BAU Résidentiel Allemagne	PREMIER Résidentiel Espagne	Autres (1)	Total
Compte de résultat	31.12.2021								
Total du chiffre d'affaires	718 958	149 316	1 625	-	110 828	81 571	147 199	4 878	1 214 375
Total du chiffre d'affaires par secteur	719 083	149 316	1 625	-	110 828	81 571	147 199	4 878	1 214 500
Ventes interactivités éliminées (groupe)	(125)	-	-	-	-	-	-	-	(125)
Total du coût des ventes	(568 352)	(117 999)	-	-	(63 850)	(41 571)	(118 229)	(985)	(910 986)
Marge brute	150 606	31 317	1 625	-	46 978	40 000	28 970	3 893	303 389
% Marge brute / Chiffre d'affaires	20,95%	20,97%	N/A	-	42,39%	49,04%	19,68%	-	24,98%
Résultat opérationnel courant	91 157	1 687	5 670	-	14 901	36 222	20 453	(5 052)	165 038
% résultat opérationnel courant / CA	12,68%	1,13%	N/A	-	13,45%	44,41%	13,89%	N/A	13,59%
Autres charges et produits opérationnels non courants	-	-	-	-	-	-	1 935	28 108	30 043
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	4 444	4 659	1 080	(6 971)	-	(185)	1 203	1 187	5 416
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence	95 601	6 346	6 750	(6 971)	14 901	36 037	23 591	24 243	200 497
Bilan	31.12.2021								
Actifs sectoriels	551 565	491 787	51 975	-	49 877	146 966	232 544	392 497	1 898 407
dont stocks et en-cours	276 902	234 331	-	-	8 180	94 593	176 137	8 771	798 915
Passifs sectoriels	367 748	255 818	39 537	18 804	35 733	57 777	151 571	208 644	1 135 634
dont dettes financières	55 783	106 108	22 376	-	16 619	76 006	82 078	174 080,0000	533 050
Flux de trésorerie	31.12.2021								
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(2 400)	(13 600)	-	-	(5 026)	(199)	(224)	(1 275)	(22 724)
Investissements corporels et incorporels	121	19	-	-	2 644	26	6	788	3 602
Cessions d'actifs corporels et incorporels	-	-	-	-	(31)	-	-	(5 707)	(5 738)

(1) Le segment « Autres » regroupe essentiellement la Pologne, les holdings Bassac, Magellan, Premier Investissement et ses filiales.

La marge brute de Concept Bau est cette année en progression, grâce notamment à des ventes conclues à des conditions meilleures qu'anticipé.

Le chiffre d'affaires des programmes de promotion immobilière comptabilisés à l'avancement par le groupe, s'élève à 946 millions d'euros sur l'exercice 2021 et représente 78% du chiffre d'affaires consolidé du Groupe.

3.2 Au 31 décembre 2020 retraité (cf note 1.2)

En milliers d'euros	Les Nouveaux Constructeurs France	Marignan France	Foncière Main Street France	Kwerk Coworking France	ZAPP Garages préfabriqués Allemagne	CONCEPT BAU Résidentiel Allemagne	PREMIER Résidentiel Espagne	Autres (1)	Total
Compte de résultat	31.12.2020 retraité (*)								
Total du chiffre d'affaires	696 511	-	1 434	-	107 006	53 273	127 853	2 968	989 045
Total du chiffre d'affaires par secteur	696 636	-	1 434	-	107 006	53 273	127 853	2 968	989 170
Ventes interactivités éliminées (groupe)	(125)	-	-	-	-	-	-	-	(125)
Total du coût des ventes	(554 781)	-	-	-	(62 350)	(33 268)	(102 346)	(612)	(753 357)
Marge brute	141 730	-	1 434	-	44 656	20 005	25 507	2 356	235 688
% Marge brute / Chiffre d'affaires	20,35%	N/A	N/A	-	41,73%	37,55%	19,95%	-	23,83%
Résultat opérationnel courant	102 067	-	2 668	-	12 304	13 716	19 139	(5 065)	144 829
% résultat opérationnel courant / CA	14,65%	N/A	N/A	-	11,50%	25,75%	14,97%	N/A	14,64%
Autres charges et produits opérationnels non courants	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	3 318	(2 027)	423	(6 402)	-	(165)	(337)	37	(5 154)
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence	105 385	(2 027)	3 091	(6 402)	12 304	13 551	18 802	(5 025)	139 675
Bilan	31.12.2020								
Actifs sectoriels	559 454	32 705	33 244	-	53 903	135 903	236 106	(50 376)	1 425 688
dont stocks et en-cours	273 960	-	-	-	6 412	103 294	199 396	8 592	591 654
Passifs sectoriels	385 021	-	26 402	11 832	34 574	56 404	164 360	140 042	818 636
dont dettes financières	60 257	-	15 668	-	12 954	81 463	99 861	114 088	384 291
Flux de trésorerie	31.12.2020								
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(2 450)	-	-	-	(4 421)	(203)	(228)	(1 780)	(9 082)
Investissements corporels et incorporels	222	-	-	-	2 578	26	29	240	3 095
Cessions d'actifs corporels et incorporels	-	-	-	-	(31)	-	-	-	(31)

(1) Le segment « Autres » regroupe essentiellement la Pologne, les holdings Bassac, Magellan, Premier Investissement et ses filiales.

(*) retraité de la présentation de la juste valeur des immeubles de placement du poste « Autres charges et produits opérationnels non courants » au poste « Autres charges et produits opérationnels courants » (cf. note 1.2 Comparabilité des comptes).

4 Note d'information sur le compte de résultat

4.1 Résultat opérationnel

4.1.1 Charges de personnel

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021	31.12.2020
Rémunération du personnel (1)	(63 458)	(47 843)
Charges sociales	(20 914)	(16 487)
Total charges de personnel	(84 372)	(64 330)

(1) Au 31 décembre 2021, ce montant inclut une charge IFRS 2 de (0,1) m€ (cf. note 6.1.5)

Au 31 décembre 2021, ce poste inclut notamment (13,3)m€ de charges de personnel liées à l'entité Bayard Holding (cf. note 2.3).

4.1.2 Autres charges et produits opérationnels courants

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021	31.12.2020 retraité (*)
Locations et charges locatives (1)	(2 583)	(4 480)
Services extérieurs et honoraires externes (2)	(53 059)	(35 464)
Honoraires internes stockés (techniques et commerciaux)	29 599	32 078
Plus ou moins-values sur cessions d'immobilisation	2 174	179
Juste valeur des immeubles de placement	5 101	1 928
Autres produits et autres charges	(6 639)	(6 893)
Total autres charges et produits opérationnels courants	(25 407)	(12 652)

(1) Ce poste inclut principalement les loyers non retraités au titre des exemptions pour faible valeur à hauteur de (1,8) m€ au 31 décembre 2021 et (3,8) m€ au 31 décembre 2020.

(*) cf. note 1.2 Comparabilité des comptes ; retraité de la présentation :

- des impôts et taxes sur le segment Les Nouveaux Constructeurs du poste « Autres charges et produits opérationnels courants » au poste « Impôts et taxes » et,
- de la juste valeur des immeubles de placement du poste « Autres charges et produits opérationnels non courants » au poste « Autres charges et produits opérationnels courants ».

Concernant la juste valeur sur les immeubles de placement, se référer à la note 5.5.

Au 31 décembre 2021, ce poste inclut notamment (2,2)m€ d'autres charges et produits opérationnels courants liés à l'entité Bayard Holding (cf. note 2.3).

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

en milliers d'euros	Mazars		KPMG		Ernst & Young		AGM	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Audit								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
- Emetteur			8	8			8	8
- Filiales intégrées globalement	486	451	419	270	426		11	10
Services autres que la certification des comptes								
- Emetteur								
- Filiales intégrées globalement	29	28	8					
Total Honoraires des commissaires aux comptes	515	482	425	278	426	-	19	18

4.2 Autres (charges et) produits opérationnels non courants

en milliers d'euros	31.12.2021	31.12.2020 retraité (*)
Produits opérationnels non courants (1)	1 734	-
Réévaluation quote-part mise en équivalence (2)	28 309	-
Autres (charges et) produits opérationnels non courants	30 043	-

(1) Ceux-ci incluent principalement la plus-value de consolidation de l'entité espagnole Premier Asociados.

(2) Au 31 décembre 2021, ce poste est principalement constitué des effets relatifs à la prise de contrôle de Bayard Holding le 13 août 2021 (cf note 2.3).

(*) retraité de la présentation de la juste valeur des immeubles de placement du poste « Autres charges et produits opérationnels non courants » au poste « Autres charges et produits opérationnels courants » (cf. note 1.2 Comparabilité des comptes).

4.3 Résultat financier

en milliers d'euros	31.12.2021	31.12.2020
Charges d'intérêts sur emprunts et sur lignes de crédit (1)	(14 519)	(15 897)
Coût de l'endettement brut	(14 519)	(15 897)
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	56	76
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	56	76
Coût de l'endettement net	(14 463)	(15 821)
Autres charges financières	(2 903)	(3 647)
Autres produits financiers (2)	5 754	7 464
Juste valeur des instruments financiers	4 512	(2 410)
Juste valeur des actifs financiers	13 721	18 691
Autres produits et charges financiers	21 084	20 098
Résultat financier	6 621	4 277

(1) Dont (0,4) m€ de charges d'intérêts relatives aux dettes de loyers au 31 décembre 2021;

- (2) Dont 3,3 m€ de produit financier sur prêt obligataire à Bayard Holding au premier semestre 2021;

Au 31 décembre 2021, ce poste inclut notamment (0,5)m€ de résultat financier lié à l'entité Bayard Holding (cf. note 2.3).

Le coût de l'endettement financier brut s'élève à 14,5 m€ au 31 décembre 2021 contre 15,9 m€ au 31 décembre 2020, soit une diminution de 1,4 m€.

L'encours d'endettement brut moyen est stable : il s'établit à 395 m€ en 2021, contre 397 m€ en 2020. Sur cette base, les intérêts d'emprunts et agios, exprimés en base annuelle, s'élèvent à 3,7% en 2021, contre 4,7% en 2020 (après prise en compte des intérêts activés selon IAS 23).

En Espagne, un montant de frais financiers a été activé pour 1,7 m€ au 31 décembre 2021, contre 2,9 m€ au 31 décembre 2020. Au total, le montant des coûts d'emprunts (en charges et activés en stocks) passe de 18,8 m€ à 16,2 m€ entre les deux périodes.

4.4 Impôts

Il existe quatre groupes d'intégration fiscale en France :

- Bassac SA
- Bayard Holding
- Premier Investissement
- Magellan

4.4.1 Analyse de la charge d'impôt au taux complet

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021	31.12.2020
Impôts exigibles	(46 353)	(27 048)
Impôts différés	8 020	(12 549)
Impôts sur les bénéfices	(38 333)	(39 597)

Au 31 décembre 2021, ce poste inclut notamment (2,7)m€ d'impôts exigibles et 3,4m€ d'impôts différés, liés à l'entité Bayard Holding (cf. note 2.3).

4.4.2 Actifs et passifs d'impôts différés par nature

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021	31.12.2020
Impôts différés liés à :		
- Différences temporaires	(1 129)	(1 612)
- Provisions pour engagements liés au personnel	814	856
- Provisions d'actifs intragroupes déductibles (1)	(3 770)	(5 525)
- Provisions non déductibles	4 405	871
- Réévaluation d'actifs (2)	(13 414)	-
- Harmonisation des principes et méthodes comptables (3)	(53 931)	(55 358)
- Autres retraitements (4)	(3 118)	(1 242)
- Impôts différés actifs liés à des reports déficitaires	7 462	5 170
Total impôts différés	(62 682)	(56 841)
<i>dont :</i>		
<i>Impôts différés actifs</i>	1 654	1 079
<i>Impôts différés passifs</i>	(64 336)	(57 920)

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

(2) Ce poste est notamment constitué par la valorisation des actifs de Bayard Holding et de ses filiales, intervenue lors de la prise de contrôle de cette société (cf. note 2.3).

(3) Ce poste comprend notamment le 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 des sociétés espagnoles et allemandes et des frais financiers relatifs aux acquisitions foncières en Espagne.

Au 31 décembre 2021, ce poste inclut notamment (9,5)m€ d'impôts différés liés à l'entité Bayard Holding (cf note 2.3).

4.4.3 Preuve d'impôt

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021	31.12.2020
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France	27,37%	28,92%
Résultat net de l'ensemble consolidé	168 785	104 355
Impôt sur les résultats	38 333	39 597
Résultat avant impôt et charges et produits	207 118	143 952
Charge (produit) d'impôt théorique	56 698	41 637
Impact des différences de taux d'imposition des sociétés étrangères	(1 156)	(950)
Impact de la baisse de taux d'imposition des sociétés françaises	(2 152)	(2 758)
Incidence des différences permanentes (1)	(8 525)	(848)
Incidence des reports déficitaires créés sur l'exercice non activés	2 303	3 569
Incidence des reports déficitaires antérieurs activés	(4 609)	-
Incidence des reports déficitaires non activés utilisés	(2 325)	(2 230)
Incidence des quotes-parts des minoritaires non fiscalisées des sociétés transparentes	(11)	(122)
Incidence des quotes-parts dans les résultats des entreprises associées	(1 483)	1 491
CVAE	1 405	846
Autres impôts et crédits d'impôt	(1 813)	(1 038)
Charge d'impôt effective	38 333	39 597
Taux d'imposition effectif	18,51%	27,51%

- (1) Ce poste inclut notamment la réévaluation de la quote-part de mise en équivalence de l'entité Bayard Holding (cf. note 2.3) à hauteur de (7,7)m€. Hors cette réévaluation, le taux d'imposition effectif est de 21,44% au 31 décembre 2021.

4.4.4 Déficits reportables en base

Au 31 décembre 2021

<i>en milliers d'euros</i>	Montant	Part activée	Part non activée	Expiration
France	24 123	486	23 637	illimitée
1er España	2 380	2 380	-	illimitée
Concept Bau	9 691	9 691	-	illimitée
Pologne	1 666	-	1 666	5 ans
Zapf	25 670	9 246	16 424	illimitée
1er Deutschland	7 207	7 207	-	illimitée
Sous total Etranger	46 614	28 524	18 090	
Total	70 737	29 010	41 727	

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	

4.5 Résultat par action

4.5.1 Instruments dilutifs

Au 31 décembre 2021, le nombre de titres pouvant donner accès au capital est le suivant :

	Nombre de titres	Ouvrant droit à nombre de titres
Actions	22 785 305	22 785 305
Actions propres	-	-
Actions gratuites	-	-
TOTAL	22 785 305	22 785 305

4.5.2 Résultat net par action

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021	31.12.2020
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	53 055	26 985
Nombre moyen d'actions sur la période	22 785 305	22 715 305
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	22 785 305	22 715 305
Résultat net par action (en euros)	2,33	1,19

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>	31.12.2021	31.12.2020
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	53 055	26 985
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	22 785 305	22 715 305
Nombre moyen d'actions en circulation après effets de dilution	22 785 305	22 715 305
Résultat net par action dilué (en euros)	2,33	1,19

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

5.1 Écarts d'acquisition

<i>en milliers d'euros</i>		31.12.2021			31.12.2020	
	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 CBE	1 486	(1 486)	-	1 486	(1 486)	-
Total écarts d'acquisition	12 598	(12 598)	-	12 598	(12 598)	-

5.2 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont constituées essentiellement de logiciels informatiques et de relations clientèle qui ont été reconnues lors de la prise de contrôle de Bayard Holding (note 2.3).

5.2.1 Au 31 décembre 2021

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2020	Augmenta- tions	Diminu- tions	Effets de change	Virement de poste à poste	Variations de périmètre	31.12.2021
Valeurs brutes	7 920	511	(510)	-	20	59 127	67 068
Amortissements	(7 287)	(12 455)	471	-	-	(1 014)	(20 285)
Total valeurs nettes	633	(11 944)	(39)	-	20	58 113	46 783

5.2.2 Au 31 décembre 2020

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	Augmenta- tions	Diminu- tions	Effets de change	Virement de poste à poste	Variations de périmètre	31.12.2020
Valeurs brutes	7 352	307	(66)	-	327	-	7 920
Amortissements	(6 707)	(646)	66	-	-	-	(7 287)
Total valeurs nettes	645	(339)	-	-	327	-	633

5.3 Droits d'utilisation

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

5.3.1 Au 31 décembre 2021

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2020	Augmenta- tions	Diminu- tions	Effets de change	Virement de poste à poste	Variations de périmètre	31.12.2021
Valeurs brutes	16 234	1 627	-	-	-	20 402	38 263
Amortissements	(6 474)	(4 916)	-	-	-	(7 921)	(19 311)
Total valeurs nettes	9 760	(3 289)	-	-	-	12 481	18 952

La colonne « Variations de périmètre » correspond au passage de joint-venture à filiale contrôlée exclusivement de l'entité Bayard holding (cf. note 2.3).

5.3.2 Au 31 décembre 2020

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	Augmenta- tions	Diminu- tions	Effets de change	Virement de poste à poste	Variations de périmètre	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

5.4 Immobilisations corporelles

5.4.1 Au 31 décembre 2021

Valeurs brutes

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2020	Augmenta- tions	Diminu- tions	Virement de poste à poste	Variations de périmètre	31.12.2021
Terrains	7 921	1	(57)	-	(954)	6 911
Constructions	31 551	315	(205)	141	(1 534)	30 268
Autres immobilisations corporelles	61 971	4 330	(7 630)	(176)	9 274	67 769
Total valeurs brutes	101 442	4 646	(7 892)	(35)	6 786	104 947

Amortissements

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2020	Augmenta- tions	Diminu- tions	Virement de poste à poste	Variations de périmètre	31.12.2021
Terrains	(3)	-	-	-	-	(3)
Constructions	(12 373)	(1 409)	22	-	697	(13 063)
Autres immobilisations corporelles	(45 903)	(3 954)	4 139	13	(6 939)	(52 644)
Total amortissements	(58 279)	(5 363)	4 161	13	(6 242)	(65 710)

Valeurs nettes

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2020	Augmenta- tions	Diminu- tions	Virement de poste à poste	Variations de périmètre	31.12.2021
Terrains	7 918	1	(57)	-	(954)	6 908
Constructions	19 178	(1 094)	(183)	141	(837)	17 205
Autres immobilisations corporelles	16 068	376	(3 491)	(163)	2 335	15 125
Total valeurs nettes	43 163	(717)	(3 731)	(22)	544	39 237

En 2021, les augmentations concernent principalement les investissements productifs réalisés par ZAPF.

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

La colonne « Variations de périmètre » correspond notamment au passage de joint-venture à filiale contrôlée exclusivement de l'entité Bayard holding (cf. note 2.3).

5.4.2 Au 31 décembre 2020

Valeurs brutes

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	Augmenta- tions	Diminu- tions	Virement de poste à poste	Variations de périmètre	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	Virement de poste à poste	Variations de périmètre	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	Virement de poste à poste	Variations de périmètre	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.

5.5 Immeubles de placement

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

5.5.1 Au 31 décembre 2021

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2020	Augmenta- tions	Diminu- tions	Variation de Juste Valeur	Virement de poste à poste	31.12.2021
Immeubles de placement - détenus en propre	23 211	-	-	2 160	5 078	30 449
Immeubles de placement - en développement	4 234	9 528	-	2 941	(5 078)	11 625
Total Immeubles de placement	27 445	9 528	-	5 101	-	42 074

5.5.2 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	31.12.2020
Immeubles de placement - détenus en propre	20 453	-	-	1 159	1 599	23 211
Immeubles de placement - en développement	2 265	2 799	-	769	(1 599)	4 234
Total Immeubles de placement	22 718	2 799	-	1 928	-	27 445

5.6 Titres mis en équivalence

En application des normes IFRS 10, 11 et 12, sont comptabilisés dans le poste Titres mis en équivalence les participations des co-entreprises du groupe 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.

5.6.1 Au 31 décembre 2021

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2020	Distribution	Résultat	Capital souscrit	Provision	Autres variations	Variations de périmètre	31.12.2021
Titres mis en équivalence (1)	55 779	(4 055)	5 415	9 198	4 126	2 674	(4 487)	68 650
(1) Dont :								
LNC France	2 727	(2 763)	4 444	24	(1 177)	-	(75)	3 179
Marignan	32 230	-	4 659	5	(555)	-	(10 380)	25 959
XLMedia PLC	12 943	-	1 346	8 468	(187)	2 674	7 269	32 513
Kwerk	-	-	(6 496)	-	6 496	-	-	-

La colonne « Provision » correspond au provisionnement des situations nettes négatives des entités mises en équivalence.

La colonne « Variations de périmètre » correspond au passage de joint-venture à filiale contrôlée exclusivement de l'entité Bayard holding (cf. note 2.3).

5.6.2 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 (1)	41 454	(2 361)	(5 154)	1 812	7 056	12 971	55 779
(1) Dont :							
LNC France	1 563	(2 001)	3 318	-	334	-	3 214
Marignan	34 260	-	(2 027)	-	-	(3)	32 230
XLMedia	-	-	-	-	-	12 943	12 943
Kwerk	366	-	(6 402)	-	6 036	-	-

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

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

Les informations financières (à 100 %) résumées des co-entreprises et des entreprises associées sont présentées ci-dessous.

Les montants présentés sont les montants figurant dans les états financiers de la co-entreprise et 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>	31.12.2021	31.12.2020
Actifs non courants	216 385	200 840
Actifs courants	514 036	532 294
Total Actifs	730 421	733 134
Capitaux propres	100 988	89 565
Intérêts minoritaires	-	856
Passifs non courants	179 871	349 520
Passifs courants	449 562	293 193
Total Passifs	730 421	733 134
Chiffre d'affaires	382 903	465 893
Coût des ventes	(253 895)	(401 772)
Marge brute	129 008	64 121
Autres charges et produits	(103 434)	(62 517)
Résultat opérationnel courant	25 574	1 604
Résultat Net	26 116	(8 947)

5.7 Autres actifs financiers courants et non courants

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021	Part courante	Part non courante	31.12.2020	Part courante	Part non courante
Comptes courants co-promotions et SCI (1)	72 469	72 469	-	28 557	28 557	-
Créances rattachées à des participations	-	-	-	1	-	1
Investissements (2)	196 413	12 657	183 756	122 631	54 016	68 615
Prêts (3)	1 620	-	1 620	78 733	5 214	73 519
Dépôts et cautionnements versés	4 707	2 829	1 878	784	-	784
Titres disponibles mis à la vente	393	-	393	392	-	392
Autres immobilisations financières	18	-	18	183	-	183
Autres créances financières non courantes	-	-	-	191	-	191
Total autres actifs financiers - nets	275 620	87 955	187 665	231 472	87 787	143 685
(1) Dont co-entreprises	68 940	68 940	-	21 599	21 599	-
(1) Dont entreprises associées	378	378	-	868	868	-

(2) La rubrique « Investissements » correspond notamment :

- pour la part courant, à des investissements réalisés pour des montants de 11 m€ en 2021 et 66 m€ en 2020. Au 31 décembre 2021, ces investissements ont été réévalués à 12,7m€. Au cours l'exercice 2021, la société a cédé des actifs pour un montant de 61,5 m€. Ils avaient été réévalués au 31 décembre 2020 à 53,2 m€. 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 un contrat de capitalisation d'un montant de 25,1 m€ en 2020 et de 126,5m€ en 2021 ; et 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 2021, Premier Investissement a ajusté la valeur de cet actif pour +13,7 m€ sur la base de la valorisation du fonds au 31 décembre 2021.

(3) Au 31 décembre 2020, la rubrique « Prêts » était constituée à hauteur de 72M€ d'un prêt obligataire auprès de Bayard Holding, rémunéré au taux de 8%. Suite au changement de méthode de consolidation de l'entité Bayard Holding, le prêt est désormais éliminé en totalité du bilan consolidé.

Au 31 décembre 2021, ce poste inclut respectivement 0,9m€ et 37,0m€ d'actifs financiers nets non courants et courants liés à l'entité Bayard Holding (cf. note 2.3). Les actifs financiers courants sont essentiellement constitués de comptes courants envers des co-promotions.

5.8 Stocks et en cours

5.8.1 Analyse des stocks et en cours

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

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021			31.12.2020		
	France	Etranger	Total	France	Etranger	Total
Réserves foncières	7 149	5 410	12 559	7 041	5 542	12 583
Promotions	518 105	278 738	796 843	283 558	308 864	592 422
Marchandises	897	33	930	1 136	29	1 165
Valeurs brutes	526 151	284 181	810 332	291 735	314 435	606 170
Pertes de valeur (1)	(8 870)	(2 547)	(11 417)	(11 925)	(2 591)	(14 516)
Valeurs nettes	517 281	281 634	798 915	279 810	311 844	591 654

(1) Dont pertes de valeurs sur réserves foncières, à l'étranger, à hauteur de 2,3 m€ au 31 décembre 2021 (2,4 m€ au 31 décembre 2020).

Sur l'exercice 2021, 1,7 m€ de frais financiers ont été stockés en Espagne, contre 2,9m€ sur l'exercice 2020. En parallèle, la marge brute a été impactée par le déstockage de frais financiers antérieurs à hauteur de (1,9) m€ en 2021 contre (2,8) m€ en 2020.

Au 31 décembre 2021, ce poste inclut notamment 234,3m€ de stocks et en cours liés à l'entité Bayard Holding (cf. note 2.3).

5.8.2 Détails des stocks Étranger au 31 décembre 2021

<i>en milliers d'euros</i>	Espagne	Allemagne	Autres (1)	Total Etranger
Réserves foncières	718	-	4 692	5 410
Promotions	175 737	103 001	-	278 738
Marchandises	33	-	-	33
Valeurs brutes	176 488	103 001	4 692	284 181
Pertes de valeur	(318)	(228)	(2 001)	(2 547)
Valeurs nettes	176 170	102 773	2 691	281 634

(1) « Autres » désigne essentiellement la Pologne.

5.8.3 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>	31.12.2021	31.12.2020
Solde à l'ouverture	(14 516)	(13 495)
Dotations de l'exercice	(876)	(1 256)
Reprises de l'exercice	3 959	1 330
Virements de poste à poste	-	(1 246)
Effets de change	16	151
Autres variations	-	-
Solde à la clôture	(11 417)	(14 516)

Au 31 décembre 2021, les dotations et reprises sur les dépréciations de stocks ont été comptabilisées principalement en France (idem au 31 décembre 2020).

5.9 Créances clients

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021			31.12.2020		
	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes
Créances clients - France	115 822	(303)	115 519	108 178	(47)	108 131
Créances clients - Etranger	60 465	(591)	59 874	38 223	(660)	37 563
Total Créances clients	176 287	(894)	175 393	146 401	(707)	145 694

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 2021 à 1 021 m€.

Au 31 décembre 2021, ce poste inclut respectivement 16,8m€ de créances clients liées à l'entité Bayard Holding (cf. note 2.3).

5.9.1 Pertes de valeur sur les créances clients

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

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021	31.12.2020
Solde à l'ouverture	(707)	(943)
Dotations de l'exercice	(395)	(107)
Reprises de l'exercice	243	343
Virements de poste à poste	(35)	-
Solde à la clôture	(894)	(707)

5.10 Autres actifs courants

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021		31.12.2020			Valeurs Nettes
	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Brutes	Pertes de valeur		
Fournisseurs : avances et acomptes versés	4 933	-	4 933	1 873	-	1 873
Charges constatées d'avance	1 894	-	1 894	1 302	-	1 302
Créances fiscales	49 945	-	49 945	26 961	-	26 961
Autres créances	13 368	(2 533)	10 835	12 332	(4 135)	8 197
Total autres actifs courants	70 140	(2 533)	67 607	42 468	(4 135)	38 333

Au 31 décembre 2021, ce poste inclut 25,6m€ d'autres actifs courants liés à l'entité Bayard Holding, principalement constitués de créances fiscales (cf note 2.3).

5.11 Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021	31.12.2020
Investissements court terme	-	137
Equivalents de trésorerie (a)	-	137
Disponibilités (b)	362 321	280 530
Trésorerie et équivalents de trésorerie (a)+(b)	362 321	280 667

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

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent des soldes bancaires détenus par les filiales (notamment les sociétés de programmes en France et à l'étranger). Ces soldes sont mis à disposition des filiales pour :

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

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

Ces soldes s'élèvent à 93,8 m€ au 31 décembre 2021, sous forme de disponibilités ; ils s'élevaient à 32,2 m€ au 31 décembre 2020.

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

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

Au 31 décembre 2021, ce poste inclut notamment 91,2m€ de trésorerie et équivalents de trésorerie liés à l'entité Bayard Holding (cf. note 2.3).

6 Note d'information sur l'état de situation financière - passif

6.1 Éléments relatifs aux capitaux propres

6.1.1 Capital

	31.12.2021		31.12.2020	
	Nombre	Capital social	Nombre	Capital social
Actions émises :				
Entièrement libérées	22 785 305	22 785 305	22 715 305	22 715 305

Le capital de la société Magellan est composé de 22 785 305 actions d'une valeur nominale de 1 euro.

6.1.2 Nombre d'actions en circulation

	Nombre d'actions
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
Variation de l'exercice	70 000
Augmentation du capital	70 000
Annulation actions propres	-
Au 31.12.2021	
Actions composant le capital	22 785 305
Actions propres et d'autocontrôle	-
Actions en circulation au 31.12.2021	22 785 305

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 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 a été définitive aux termes d'une période d'un an, soit le 16 octobre 2021. La juste valeur du plan au 31 décembre 2021 ressort à 0,1 m€.

Sur l'exercice 2021, les droits acquis sont constatés en charges de personnel pour un montant de (0,1) m€, représentant le prorata temporis de la période d'acquisition, en contrepartie des capitaux propres.

6.2 Provisions

en milliers d'euros	31.12.2020	Prise en compte des effets de variation de périmètre	Dotations	Provisions consommées	Provisions excédentaires ou devenues sans objet	Autres mouvements	31.12.2021
Provisions pour risques	29 375	8 573	3 971	(1 919)	(6 008)	6 235	40 227
dont provision pour garantie	5 948	-	657	(321)	(876)	-	5 408
France	991	-	331	-	(567)	-	755
Allemagne	4 957	-	326	(321)	(309)	-	4 653
dont provision pour litiges clients	6 952	3 478	1 147	(1 027)	(2 042)	100	8 608
France	5 766	3 478	917	(1 025)	(2 042)	100	7 194
Allemagne	136	-	25	(2)	-	-	159
Espagne	1 050	-	205	-	-	-	1 255
dont provision pour litiges fournisseurs	1 358	-	-	(90)	(700)	-	568
France	1 160	-	-	-	(700)	-	460
Allemagne	198	-	-	(90)	-	-	108
dont provision pour litiges autres	590	2 373	14	(53)	-	(60)	2 864
France	590	2 373	14	(53)	-	(60)	2 864
dont provision autres risques	14 527	2 722	2 153	(428)	(2 390)	6 195	22 779
France	13 786	2 722	2 149	(279)	(2 373)	6 195	22 200
Allemagne	740	-	4	(149)	(17)	-	578
Espagne	1	-	-	-	-	-	1
Provisions pour charges	3 480	-	961	(292)	(530)	(2)	3 617
dont charges service clients	1 192	-	313	(48)	-	(2)	1 455
Espagne	1 192	-	313	(48)	-	(2)	1 455
dont charges de restructuration	617	-	-	(23)	-	-	594
Allemagne	617	-	-	(23)	-	-	594
dont autres charges	1 671	-	648	(221)	(530)	-	1 568
France	877	-	537	(215)	(530)	-	669
Allemagne	787	-	102	-	-	-	889
Autres	7	-	9	(6)	-	-	10
Total	32 855	8 573	4 932	(2 211)	(6 538)	6 233	43 844
dont : résultat opérationnel	32 855	8 573	4 932	(2 211)	(6 538)	6 233	43 844
résultat financier	-	-	-	-	-	-	-

La colonne « autres mouvements » correspond principalement au provisionnement des situations nettes négatives des entités mises en équivalence.

Les effets de variation de périmètre correspondent au passage de joint-venture à filiale contrôlée exclusivement de l'entité Bayard holding (cf. note 2.3).

Au 31 décembre 2021, ce poste inclut notamment 9,8m€ de provisions liées à l'entité Bayard Holding (cf. note 2.3).

6.3 Engagements envers le personnel

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

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.

À 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 2021

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

	France	Allemagne Garages	Allemagne Promotion
Taux d'actualisation	0,90%	1,30%	0,50%
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	2,00%	2,50%
Taux de charges sociales	45,00%	20,00%	20,00%
Turn over	Entre 11% et 1% jusqu'à 54 ans puis 0%	n.a.	n.a.

Les engagements sur les retraites varient de la manière suivante :

en milliers d'euros	France	Allemagne	Total
Solde à l'ouverture	4 832	-	4 832
Coûts des services rendus au cours de l'exercice	262	8	270
Coût financier de l'exercice	11	13	24
Prestations versées	(45)	(106)	(151)
Pertes (gains) actuariels générés au cours de l'exercice au titre de l'obligation	(224)	(92)	(316)
Reprise d'engagements (sortie de salariés et mandataires sociaux)	(174)	-	(174)
Solde à la clôture	4 916	(177)	4 739

Au 31 décembre 2021, ce poste inclut notamment 0,3m€ d'engagements envers le personnel liés à l'entité Bayard Holding (cf. note 2.3).

6.3.2 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 :

	France	Allemagne Garages	Allemagne Promotion
Taux d'actualisation	0,40%	0,75%	0,50%
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	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

6.4 Dettes financières et obligations locatives

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

en milliers d'euros	31.12.2021			31.12.2020		
	Non courant	Courant	Total	Non courant	Courant	Total
Crédit corporate syndiqué (1)	-	50 000	50 000	-	50 000	50 000
Autres emprunts auprès des établissements de crédit (2)	206 317	175 726	382 043	120 937	86 350	207 287
Emprunt obligataire (3)	66 450	-	66 450	99 000	-	99 000
Frais s/ Emprunt obligataire	(2 377)	-	(2 377)	(1 909)	-	(1 909)
Autres emprunts et dettes assimilées	5 407	3 184	8 591	5 111	1 969	7 080
Dettes de loyers	13 543	6 424	19 967	6 704	3 241	9 945
Instruments financiers	8 376	-	8 376	12 888	-	12 888
Total Endettement brut	297 716	235 334	533 050	242 731	141 560	384 291

Au 31 décembre 2021, ce poste inclut notamment 224,5m€ de dettes financières et obligations locatives, dont 32,4m€ à échéance moins d'un an, liées à l'entité Bayard Holding (cf. note 2.3).

(1) Le 31 juillet 2019, Bassac (anciennement Les Nouveaux Constructeurs SA) et Les Nouveaux Constructeurs (anciennement Les Nouveaux Constructeurs Investissement) ont signé un contrat de crédit *corporate* syndiqué d'un montant de 275 millions d'euros et d'une maturité de 5 ans. Il était structuré en deux tranches. 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.

Un avenant modificatif à ce contrat a été signé le 17 janvier 2022 afin notamment de le proroger, pour une durée de 5 ans, et de l'adapter à l'évolution du groupe LNC :

- Date d'échéance finale : 31 juillet 2026
- Objet : financement des besoins généraux du Groupe LNC
- 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 31/12/2021 : 50 m€

(2) Au 31 décembre 2021, ce poste inclut notamment le crédit souscrit par BPD Marignan le 14 novembre 2018 dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Date d'échéance finale : 13 novembre 2023
- Tranche A :
 - Montant maximum : 165m€, amortissables linéairement sur 5 ans
 - Intérêts : Euribor (flooré à zéro) + 350bps
 - Capital restant dû au 31/12/2021 : 88 m€
- Tranche B :
 - Montant maximum : 50m€, mobilisable sous forme d'avances en mode « revolving »
 - Intérêts : Euribor (flooré à zéro) + 310bps
 - Tirage au 31/12/2021 : néant

Les autres crédits d'opération spécifiques concernent 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 8 avril 2021, la société Magellan a remboursé l'emprunt obligataire Five Arrows de 99 m€.

Les prêts ayant permis notamment ce refinancement sont structurés de la façon suivante :

- Un prêt bancaire de 57m€, en deux tranches, dont les grilles de marge évoluent en fonction du niveau du Ratio de Levier de Magellan ;
- Un prêt obligataire de 65m€, dont le coupon est de 5% ;
- Un prêt bancaire d'acquisition de 30m€, non tiré à la date de mise en place.

6.4.2 Variation de l'endettement brut

Au 31 décembre 2021

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2020	Flux de trésorerie	Variation de périmètre	Variation des justes valeurs	Autres variations	31.12.2021
Crédit corporate syndiqué	50 000	-	-	-	-	50 000
Autres emprunts auprès des établissements de crédit	207 287	61 505	112 850	-	401	382 043
Emprunt obligataire	99 000	(32 550)	-	-	-	66 450
Frais s/ Emprunt obligataire	(1 909)	(2 708)	-	-	2 240	(2 377)
Autres emprunts et dettes assimilées	7 080	(1 705)	2 354	-	862	8 591
Dettes de loyers	9 945	(4 833)	13 228	-	1 627	19 967
Instruments financiers	12 888	-	-	(4 512)	-	8 376
Total Endettement brut	384 291	19 709	128 432	(4 512)	5 130	533 050

La colonne « Variation de périmètre » correspond au passage de joint-venture à filiale contrôlée exclusivement de l'entité Bayard holding (cf note 2.3).

La variation du poste « Emprunt obligataire » est détaillée ci-dessus (cf note 6.4.1 §3).

Au 31 décembre 2020

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	Flux de trésorerie	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

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

Au 31 décembre 2021

<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	206 317	146 284	41 914	18 119
Emprunt obligataire	66 450	-	-	66 450
Frais s/ Emprunt obligataire	(2 377)	-	-	(2 377)
Autres emprunts et dettes assimilées	5 407	3 625	1 552	230
Dettes de loyers	13 543	9 560	3 635	349
Instruments financiers	8 376	-	-	8 376
Total Endettement brut	297 716	159 469	47 101	91 147

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

6.4.4 Détail par pays des dettes financières et obligations locatives

Au 31 décembre 2021

<i>en milliers d'euros</i>	Non courant	Courant	Total	%
France	211 874	145 984	357 858	67,1%
Espagne	26 270	56 297	82 567	15,5%
Allemagne Promotion	50 017	25 989	76 006	14,3%
Allemagne Garages	9 555	7 064	16 619	3,1%
Total Endettement brut	297 716	235 334	533 050	100,0%

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%

6.4.5 Utilisation des lignes de crédit bancaires et obligataires

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021	31.12.2020	Échéance crédits
Crédit corporate syndiqué	175 000	175 000	(1)
Crédits sur opérations de promotion	499 900	471 154	(2)
Emprunt obligataire	66 450	99 000	(3)
Autres emprunts	117 000	-	(4)
Total lignes de crédit autorisées	858 350	745 154	
Montant utilisé - emprunts bancaires et obligataires	498 493	356 287	

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

- Rating : non (pas de rating requis)
- Maintien de l'emprunt à son rang
- Clause de changement de contrôle
- Clause de défaut croisé
- 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
 - Gearing net : Dette Financière Nette consolidée / Fonds propres consolidés < 2

Au 31 décembre 2021, ces deux ratios financiers sont respectés.

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

- Devise : Euro
- Durée : durée prévisionnelle du programme
- La totalité de la dette est contractée à taux variable.
- Indicateurs opérationnels satisfaisants à la mise en place du crédit (permis de construire purgé, pré-commercialisation suffisante, maîtrise des coûts de construction)
- Garanties généralement mises en place :
 - Garantie de non cession de parts de SCI
 - Promesse d'affectation hypothécaire ou affectation hypothécaire
 - Nantissement des créances
 - Garantie financière d'achèvement émise en faveur des acquéreurs (en France).

(3) L'emprunt obligataire de 99 m€ qui avait été mis en place fin 2017 a été refinancé le 8 avril 2021.

Les prêts ayant permis notamment ce refinancement sont structurés de la façon suivante :

- Un prêt bancaire de 57m€, en deux tranches, dont les grilles de marge évoluent en fonction du niveau du Ratio de Levier de Magellan ;
- Un prêt obligataire de 65m€, dont le coupon est de 5% ;
- Un prêt bancaire d'acquisition de 30m€, non tiré à la date de mise en place.

Ces contrats prévoient le respect de quatre ratios financiers, qui étaient tous respectés au 31 décembre 2021:

- Un ratio de LTV Magellan, qui doit demeurer inférieur à 50% ;
- Un ratio de levier Magellan, dont le plafond décroît progressivement de 3,5 au 30 juin 2021, à 2,5 à compter du 31 décembre 2022 ;
- Un ratio de levier Premier Investissement, qui doit être inférieur à 1,75 ;
- Un ratio de trésorerie nette Premier Investissement, qui ne peut être inférieur à 0.

6.5 Autres passifs courants

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021	31.12.2020
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	389	99
Passifs de contrat (1)	62 050	58 999
Dettes sociales	26 573	14 124
Dettes fiscales	40 101	22 212
Autres dettes d'exploitation	23 689	17 790
Total autres passifs courants	152 802	113 224

(1) Concerne les contrats de promotion immobilière.

Au 31 décembre 2021, ce poste inclut notamment 29,6m€ d'autres passifs courants liés à l'entité Bayard Holding (cf note 2.3).

6.6 Autres passifs financiers courants

Ils concernent des comptes courants créditeurs (sociétés de programme) pour un montant de 8,6m€ au 31 décembre 2021 (dont 4,6m€ liés aux comptes courants créditeurs de l'entité Bayard Holding) contre 4,0m€ au 31 décembre 2020.

6.7 Ventilation des actifs et passifs financiers par catégorie

Au 31 décembre 2021

	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	3 908	57 216	126 340	—	187 664	187 664	183 756	187 664	—
Actifs courants									
Actifs financiers courants	75 299	—	12 657	—	87 956	87 956	12 657	75 299	—
Trésorerie et équivalents	362 321	—	—	—	362 321	362 321	362 321	—	—
Passifs									
Passifs non courants									
Emprunts et dettes financières non courants	—	—	—	289 340	289 340	289 340	—	289 340	—
Instruments financiers	—	8 376	—	—	8 376	8 376	—	8 376	—
Passifs courants									
Emprunts, dettes financières et concours bancaires	—	—	—	235 334	235 334	235 334	—	235 334	—
Autres passifs financiers courants	—	—	—	23 061	23 061	23 061	—	23 061	—

(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 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 (3)	Juste valeur de Niveau 3 (1)
Actifs									
Actifs non courants									
Actifs financiers non courants	75 070	43 495	25 119	-	143 684	143 684	68 614	75 070	-
Actifs courants									
Actifs financiers courants	34 538	-	53 230	-	87 788	87 788	53 230	34 538	-
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

7 Informations complémentaires

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	31.12.2021	31.12.2020
Total des distributions des sociétés mises en équivalence	5.6	4 055	2 361
Distributions de résultats négatifs, reclassées en incidence de la variation du BFR liée à l'activité		26	412
Distributions reçus des sociétés MEE		4 081	2 773

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

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021	31.12.2020 retraité (*)
Incidence de la var. des stocks et en cours nets	39 261	54 605
Incidence de la var. des clients & autres débiteurs nets	21 739	(53 879)
Incidence de la var. des fournisseurs & autres créditeurs	(3 735)	24 392
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	57 265	25 118

Le BFR décroît en 2021, du fait principalement des nombreuses livraisons réalisées par Premier España cette année (740 logements livrés en 2021 contre 497 en 2020).

(*) retraité de la présentation des acquisitions d'immeubles de placement du poste « Incidence de la variation du BFR liée à l'activité » au poste « Acquisition d'immeubles de placement » (cf. note 1.2 Comparabilité des comptes).

7.1.3 Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2021	31.12.2020
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	5.2	(511)	(307)
Acquisitions d'immobilisations corporelles	5.4	(4 646)	(4 833)
Total des acquisitions de la période		(5 157)	(5 140)
Acquisitions par crédit-bail		1 639	2 100
Variation des dettes sur acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		(84)	(55)
Investissements corporels et incorporels décaissés		(3 602)	(3 095)

7.1.4 Acquisitions d'immeubles de placement

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2021	31.12.2020 retraité (*)
Acquisitions d'immeubles de placement	5.5	(9 528)	(2 799)
Total des acquisitions de la période		(9 528)	(2 799)
Variation des dettes sur acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		374	-
Acquisitions d'immeubles de placement décaissées		(9 154)	(2 799)

(*) retraité de la présentation des acquisitions d'immeubles de placement du poste « Incidence de la variation du BFR liée à l'activité » au poste « Acquisition d'immeubles de placement » (cf. note 1.2 Comparabilité des comptes).

7.1.5 Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2021	31.12.2020
Cessions d'immobilisations incorporelles		-	-
Cessions d'immobilisations corporelles		5 738	31
Total des cessions de la période		5 738	31
Variation des créances sur cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-	-
Investissements corporels et incorporels encaissés		5 738	31

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 2021, le Groupe dispose d'une trésorerie et équivalents de trésorerie s'élevant à 362,3 m€ (comme détaillé dans la note 5.11).

À 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 2021, l'encours d'emprunt s'établit à 533,1 m€ et se répartit dans les différents pays où le Groupe est présent. L'endettement non courant de 297,7 m€ se situe principalement dans la fourchette de maturité 1an-3ans.

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 2021, ce type de garantie a été accordé aux partenaires financiers de Premier España à hauteur de 4,1 m€ et des filiales allemandes à hauteur de 5,6 m€.

Les conditions du crédit corporate syndiqué sont décrites aux points 6.4.1/5 ci-avant. Au 31 décembre 2021,

l'ensemble des ratios financiers (covenants) et autres engagements applicables sont respectés.

Pour ce qui concerne les autres crédits bancaires, notamment les crédits d'opérations, les conventions de prêt imposent diverses obligations aux sociétés emprunteuses, relatives notamment aux conditions de déroulement de chaque opération financée. Ces conventions de prêt comportent des clauses d'exigibilité anticipée, détaillées au (2) du point 6.4.5 ci-avant, s'appliquant essentiellement en cas de non-respect par la société emprunteuse des engagements souscrits dans lesdites conventions et/ou en cas de cessions d'actifs ou de changement de contrôle.

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

7.2.2 Risque de taux

<i>en millions d'euros</i>	Notes	31.12.2021	31.12.2020
Emprunt supérieur à cinq ans		91,1	127,6
Emprunt de un à cinq ans		206,6	115,2
Emprunt à moins d'un an		235,3	141,6
Total dettes financières (a)	6.4.3	533,1	384,3
Trésorerie de clôture actif (b)	5.11	(362,3)	(280,7)
Endettement net (a + b)		170,7	103,6

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

Au 31 décembre 2021, le Groupe se trouve en situation d'endettement net de 170,7 m€, dont 64,1 m€ 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 2021, une hausse de 1% des taux d'intérêts sur une année pleine aurait un impact sur le résultat annuel de 1 m€.

Au 31 décembre 2021, le Groupe détient des contrats de swaps dont les caractéristiques sont les suivantes :

- deux swaps de taux d'un montant global de 1,6 m€ et un cap de taux d'un montant de 0,4m€. Ceux-ci arrivent respectivement à échéance le 15 octobre 2025, le 26 juin 2030 et le 14 novembre 2023.
- 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, en 2020, la société avait acquis des actifs liquides (libellés en dollars) pour un montant de 26 m€ (cf. note 5.7). Ces actifs ont été cédés au cours de l'exercice 2021, ainsi le Groupe n'est plus exposé de manière significative au risque de change.

7.2.4 Risque de crédit

Au 31 décembre 2021, le Groupe détenait 175,4 m€ de créances clients, essentiellement liées à son activité principale de promotion immobilière (voir note 5.9). Compte tenu des modalités de vente de biens immobiliers, qui sont essentiellement réalisées par le truchement d'actes notariés, le Groupe estime le

risque de défaut de paiement de la part de ses clients limité. En cas de non-paiement complet du prix d'un bien immobilier, le Groupe a la possibilité de faire constater la nullité de la vente et de recouvrer la propriété de l'actif vendu.

7.2.5 Risque sur actions

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 5.11).

7.3 Effectif

	31.12.2021	31.12.2020
France (1)	571	298
Espagne	67	67
Allemagne Promotion	20	19
Allemagne Garages	461	433
Pologne	1	1
Total	1 120	818

(1) En 2021, ceci comprend 272 effectifs de l'entité Bayard Holding (cf note 2.3)

7.4 Engagements hors bilan

7.4.1 Engagements reçus

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021	31.12.2020
Avals et garanties reçus	8 944	8 623
Total engagements reçus	8 944	8 623

7.4.2 Engagements donnés

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021	31.12.2020
Avals et garanties donnés dans le cadre du financement ou du déroulement des opérations réalisées par les filiales de construction-vente (1)	63 809	62 784
Autres avals et garanties donnés (2)	182 365	176 550
Indemnités d'immobilisation (3)	42 015	15 130
Loyers non échus (4)	2 511	2 573
Engagements illimités en qualité d'associé de SNC (5)	8 107	443
Total engagements donnés	298 807	257 480

- (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 en faveur des banques de sa filiale KWERK, soit au titre de crédits consentis à cette dernière, soit au titre de cautions émises en faveur des bailleurs des immeubles où sont installés ses centres.

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

- (3) Les engagements souscrits au titre des indemnités d'immobilisation concernent des indemnités qui pourraient être dues au titre de promesses unilatérales de vente au cas où la société du groupe concernée ne voudrait pas acquérir le terrain alors même que les conditions suspensives seraient réalisées. En générale, les indemnités d'immobilisation représentent entre 5% et 10% du prix des terrains sous promesse. Le paiement de ces indemnités est, pendant la durée de la promesse de vente, garanti par la remise au vendeur du terrain d'une caution bancaire.
- (4) 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>	31.12.2021	31.12.2020
Promesses de vente synallagmatiques	108 694	74 484
Total engagements réciproques	108 694	74 484

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 20 443 actions Premier Investissement détenues par la société Magellan et nantissement portant sur les soldes des comptes bancaires de la société Magellan en garantie des financements consenties au profit de 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.

7.5 Parties liées

Les tableaux ci-dessous présentent la rémunération des principaux dirigeants, membres des organes de direction et d'administration du Groupe.

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021	31.12.2020
Avantages à court terme	3 450	2 127
Avantages à court terme (Rémunération différée)	-	-
Avantages postérieurs à l'emploi	-	-
Avantages à long terme	-	-
Paievements en actions	-	-

7.5.1 Parties liées avec les associés de Magellan

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021	31.12.2020
Cessions de créances	1 223	-
Comptes courants	(5 792)	(4 272)
Total	(4 570)	(4 272)

7.6 Évènements postérieurs à la clôture

La société est très vigilante à l'égard des effets économiques de la guerre en Ukraine. Celle-ci pourrait en effet affecter l'environnement économique de la société, et notamment augmenter les coûts travaux, par le biais des coûts des matières premières et de l'énergie.

Il n'y a pas d'autre événement survenu entre la date de clôture et la date d'établissement des comptes susceptible d'avoir un impact sur la situation économique et financière de l'entreprise.

8 Périmètre de consolidation au 31 décembre 2021

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
Périmètre Magellan					
MAGELLAN	16, avenue Elisées Reclus, 75007 Paris	539 641 795	100,00	100,00	Globale (IG)
BENJAMIN	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	820 563 245	100,00	100,00	Globale (IG)
Périmètre Premier investissement					
Premier Investissement	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	315 904 144	34,30	34,30	Globale (IG)
LNC Financement (Ex A2L)	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	328 835 889	100,00	34,30	Globale (IG)
EDITION (ex-GHS)	38, rue du Texel, 75014 Paris	404 131 013	100,00	34,30	Globale (IG)
CASA ANAMARIA (ex CANMOTAS)	Pg De Gracia, 32 08007 Barcelona		100,00	34,30	Globale (IG)
CLASSIC AUTO RENTAL	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		66,67	22,87	Globale (IG)
CALA ROSSA 198	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		90,00	30,87	Globale (IG)
PIANOTTOLI-BACA 461	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		90,00	30,87	Globale (IG)
CHEMIN DE LA MUE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		100,00	34,30	Globale (IG)
LEO	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		100,00	34,30	Globale (IG)
5 - 9 GALLIENI 92100	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		75,00	25,73	Globale (IG)
SK MEDIAS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		100,00	34,30	Globale (IG)
LE DOMAINE DE L'ORANGERIE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		20,00	6,86	Mise en équivalence (ME)
GEORGES LEYGUES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		80,00	27,44	Globale (IG)
GESTION 16ER	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		96,00	34,30	Globale (IG)
NOISY LES GUILLAUMES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		50,00	17,15	Mise en équivalence (ME)
CHARLIE GP	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		100,00	34,30	Globale (IG)
THALIMA	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	794 380 980	100,00	34,30	Globale (IG)
CHRISTIAN BOURGOIS EDETEUR	116, rue du Bac, 75007 Paris	672 009 552	99,81	34,24	Globale (IG)
MATIN CALME	116, rue du Bac, 75007 Paris	851 189 613	100,00	34,24	Globale (IG)
XL MEDIAS			27,98	9,58	Mise en équivalence (ME)
LES EDITIONS DALVA	116, rue du Bac, 75007 Paris	884 561 341	100,00	34,24	Globale (IG)
EN EXERGUE EDITION	116, rue du Bac, 75007 Paris	881 594 725	75,00	25,68	Globale (IG)
EDITIONS GLOBE	116, rue du Bac, 75007 Paris	895 073 534	100,00	34,24	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
Holdings					
BASSAC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	722 032 778	83,40	33,83	Globale (IG)
LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	325 356 079	99,84	33,78	Globale (IG)
1 ^{re} LNC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	333 286 466	100,00	33,83	Globale (IG)
CFHI (ex DOME INDUSTRIE)	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	451 326 961	100,00	33,83	Globale (IG)
Filiales France					
MAGNY PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	492 376 892	100,00	33,83	Globale (IG)
BAILLY GOLF GCI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	497 766 048	99,00	33,49	Globale (IG)
ARIES	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	493 636 385	96,00	32,43	Globale (IG)
BERENICE	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	489 794 859	90,00	30,40	Globale (IG)
CIRRUS	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	492 473 947	83,00	28,04	Globale (IG)
GRANDE FEUILLERAIE	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	522 138 015	100,00	33,78	Globale (IG)
JARDINS DE REYS	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	522 598 036	100,00	33,78	Globale (IG)
OLIVIER DE SERRES	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	497 993 220	94,00	31,76	Globale (IG)
PICPOUL	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	533 059 671	100,00	33,78	Globale (IG)
SHARDONNE	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	529 858 078	100,00	33,78	Globale (IG)
TERRA NOSTRA	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	522 138 072	100,00	33,78	Globale (IG)
VINCA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	528 912 306	49,00	16,55	Mise en équivalence (ME)
TOULOUSE CHEMIN	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	793 344 060	100,00	33,78	Globale (IG)
DE LA REGLESE LES GRISETTES	183 rue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	793 857 194	100,00	33,78	Globale (IG)
TOURNEFEUILLE	81 Boulevard Carnot CAP WILSON - 31000 Toulouse	793 853 235	100,00	33,78	Globale (IG)
TOULOUSE - CHEMIN DE FOURTOU	81 Boulevard Carnot CAP WILSON - 31000 Toulouse	808 381 529	100,00	33,78	Globale (IG)
BANQUE ETOILES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	807 408 372	100,00	33,83	Globale (IG)
SCI DE L'ARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	809 788 276	100,00	33,83	Globale (IG)
BD ERNEST RENAN MONTPELLIER	Immeuble Le Phidias - 183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	812 827 137	100,00	33,78	Globale (IG)
TERASSE DE L'ARCHE 19	152 boulevard Haussmann 75008 Paris	808 420 723	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
CASTANET	81 Boulevard Carnot CAP WILSON - 31000 Toulouse	812 751 733	100,00	33,78	Globale (IG)
COMMERCE TRAPPES AEROSTAT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	810 284 992	75,00	25,37	Globale (IG)
DU BOIS ROUGE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 868 867	100,00	33,83	Globale (IG)
LNC ALPHA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 197 092	100,00	33,78	Globale (IG)
LNC BETA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 390 689	100,00	33,78	Globale (IG)
LNC GAMMA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 197 019	100,00	33,78	Globale (IG)
LNC DELTA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 178 837	100,00	33,78	Globale (IG)
LNC THETA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 199 809	100,00	33,78	Globale (IG)
LNC KAPPA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 197 118	100,00	33,78	Globale (IG)
LNC SIGMA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 197 167	100,00	33,78	Globale (IG)
LNC BABEL PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 738	100,00	33,78	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
LNC OMEGA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 480	100,00	33,78	Globale (IG)
LNC OCCITANE PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 696	100,00	33,78	Globale (IG)
LNC UPSILON PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 407	100,00	33,78	Globale (IG)
LNC PYRAMIDE PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 340	100,00	33,78	Globale (IG)
LNC ALEPH PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 621	100,00	33,78	Globale (IG)
LNC YODA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 548	100,00	33,78	Globale (IG)
LNC ZETA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 795	100,00	33,78	Globale (IG)
LNC ARIES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 710	100,00	33,78	Globale (IG)
LNC BERENICE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 678	100,00	33,78	Globale (IG)
LNC BOREALE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 645	100,00	33,78	Globale (IG)
LNC CASSIOPEE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 538	100,00	33,78	Globale (IG)
LNC CENTAURE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 462	100,00	33,78	Globale (IG)
LNC GEMINI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 579	100,00	33,78	Globale (IG)
LNC HYDRA	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 421	100,00	33,78	Globale (IG)
LNC ORION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 348	100,00	33,78	Globale (IG)
LNC PEGASE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 196 899	100,00	33,78	Globale (IG)
LNC SCORPIUS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 140	100,00	33,78	Globale (IG)
NOISY CENTRE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	481 741 346	100,00	33,78	Globale (IG)
COPERNIC II	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	499 537 637	100,00	33,78	Globale (IG)
NOGENT SUR MARNE LIBERATION	31, Rue François 1 ^{er} - 75008 Paris	483 615 829	50,00	16,89	Mise en équivalence (ME)
EPONE VILLAGE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	485 157 648	100,00	33,78	Globale (IG)
LYON BACHUT	Tour Crédit Lyonnais - 129, Rue Servient - 69003 Lyon	488 056 789	100,00	33,78	Globale (IG)
MARSEILLE CLERISSY	1, Rue Albert Cohen BP2001 - 13016 Marseille	447 577 693	100,00	33,78	Globale (IG)
MARSEILLE LES DIABLERETS	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	484 858 519	99,00	33,44	Globale (IG)
CORNICHE FLEURIE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	484 653 316	100,00	33,78	Globale (IG)
MARSEILLE CANTINI	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	449 727 783	100,00	33,78	Globale (IG)
MARSEILLE MAZARGUES	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	452 093 610	93,50	31,59	Globale (IG)
COMEPAR SNDB MANDELIEU	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	398 512 202	100,00	33,78	Globale (IG)
MARSEILLE ST MITRE CHÂTEAU G.	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	490 401 411	100,00	33,78	Globale (IG)
MARSEILLE LES CAILLOIS	1, Rue Albert Cohen BP2001 - 13016 Marseille	483 203 675	100,00	33,78	Globale (IG)
VILLENAVE CORNELIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	899 636 583	55,00	18,58	Mise en équivalence (ME)
CLICHY PALLOY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	488 044 579	99,00	33,44	Globale (IG)
JOINVILLE - RUE DE PARIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	799 426 697	100,00	33,78	Globale (IG)
MEAUX AFL - CHENONCEAU EX LE RESIDENTIEL DE VITRY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	492 157 714	100,00	33,78	Globale (IG)
LES ALLEES DU RAINCY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	493 180 780	100,00	33,78	Globale (IG)
MONTEVRAIN BUREAUX	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	493 086 235	100,00	33,78	Globale (IG)
SARTROUVILLE DUMAS OUEST	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	753 264 340	50,00	16,89	Mise en équivalence (ME)
JARDINS DE NEUILLY SUR MARNE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	500 796 875	100,00	33,78	Globale (IG)
LES MUREAUX CENTRE VILLE	38 B Rue d'Artois - 75008 Paris	499 010 932	50,00	16,89	Mise en équivalence (ME)
ROSNY GABRIEL PERI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	501 952 246	100,00	33,78	Globale (IG)
MONTEVRAIN - SOCIETE DES NATIONS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	512 665 704	100,00	33,78	Globale (IG)
LA GARENNE PLAISANCE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	514 728 062	100,00	33,78	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
HERBLAY CHEMIN DES CHENES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	501 151 682	100,00	33,78	Globale (IG)
MASSY PARIS AMPERE	64 Chaussée de l'Etang - 94160 Saint Mandé	515 128 544	50,00	16,89	Mise en équivalence (ME)
LA FERME DU BUISSON	30, Rue Péclet - 75015 Paris	514 036 052	50,00	16,89	Mise en équivalence (ME)
NOISY LE SEC - PAUL VAILLANT COUTURIER	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	520 807 447	100,00	33,78	Globale (IG)
DRANCY SADI CARNOT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	494 322 340	100,00	33,78	Globale (IG)
TREMBLAY REPUBLIQUE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	523 357 788	50,00	16,89	Mise en équivalence (ME)
VITRY 21-27 JULES LAGASSE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	539 806 943	100,00	33,78	Globale (IG)
VALENTON CENTRE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	522 469 592	100,00	33,78	Globale (IG)
CLICHY RUE ANATOLE FRANCE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	521 031 906	100,00	33,78	Globale (IG)
JOINVILLE RUE BERNIER	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	530 298 397	100,00	33,78	Globale (IG)
COUPVRAY PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	528 090 640	100,00	33,83	Globale (IG)
STAINS STALINGRAD	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	531 040 210	100,00	33,78	Globale (IG)
BOULOGNE ROUTE DE LA REINE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	518 189 816	100,00	33,78	Globale (IG)
VILLEJUIF 49 REPUBLIQUE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	538 315 284	51,00	17,23	Globale (IG)
DOMAINE DE LOUVRES - CFH	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	531 002 517	100,00	33,83	Globale (IG)
STAINS CACHIN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	538 951 351	100,00	33,78	Globale (IG)
DOMONT POIRIERS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	534 014 527	100,00	33,78	Globale (IG)
ISSY VICTOR CRESSON	33 avenue Georges Pompidou 31131 Balma	531 489 565	50,00	16,89	Mise en équivalence (ME)
VILLAS DE MONTEVRAIN - CFH	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	532 345 410	100,00	33,83	Globale (IG)
LA GARENNE COLOMBES - AV DU GENERAL DE GAULLE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 801 876	100,00	33,78	Globale (IG)
VILLAS DE DOMONT - CFH	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	533 349 213	100,00	33,83	Globale (IG)
VILLAS DU MESNIL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	533 931 325	100,00	33,83	Globale (IG)
YERRES PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	537 387 359	100,00	33,83	Globale (IG)
CHAVILLE HOTEL DE VILLE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	537 769 838	51,00	17,23	Globale (IG)
CLICHY TROUILLET FOUQUET	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	540 036 886	80,00	27,03	Globale (IG)
MONTEVRAIN ZAC DES FRENES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	539 928 457	100,00	33,78	Globale (IG)
DRANCY AUGUSTE BLANQUI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	534 996 186	51,00	17,23	Globale (IG)
BUSSY CENTRE VILLE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	789 481 066	100,00	33,78	Globale (IG)
TIGERY COEUR DE BOURG	30 rue Péclet - 75015 Paris	539 925 529	50,10	16,93	Mise en équivalence (ME)
TRAPPES AEROSTAT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	534 890 736	80,00	27,03	Globale (IG)
PIERREFITTE POETES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	538 101 114	100,00	33,78	Globale (IG)
CHARTRES BEAULIEU	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	534 715 339	100,00	33,78	Globale (IG)
LES JARDINS DE L'ARCHE A NANTERRE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	538 223 769	100,00	33,78	Globale (IG)
LE CHATENAY BUREAU	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	538 951 336	100,00	33,78	Globale (IG)
MENUCOURT PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	750 937 161	100,00	33,83	Globale (IG)
ST DENIS BEL AIR	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	539 862 060	100,00	33,78	Globale (IG)
CHAMPIGNY LES MORDACS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	752 419 291	100,00	33,78	Globale (IG)
SARTROUVILLE DUMAS SUD	25, Allée Vauban - CS 50068 - 59562 La Madeleine cedex	794 012 096	50,00	16,89	Mise en équivalence (ME)
BONDY EDOUARD VAILLANT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	802 001 628	100,00	33,78	Globale (IG)
RUEIL AV DU 18 JUIN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	788 459 048	100,00	33,78	Globale (IG)
VILLIERS LE BEL TISSONVILLIERS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	753 569 219	100,00	33,78	Globale (IG)
ROMAINVILLE PRESIDENT WILSON	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	802 007 997	100,00	33,78	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
BONNEUIL AIME CESAIRE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	799 426 655	100,00	33,78	Globale (IG)
CHATENAY 1/7 DIVISION LECLERC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	790 893 283	100,00	33,78	Globale (IG)
ST CLOUD RUE DU 18 JUIN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	788 767 432	100,00	33,78	Globale (IG)
MONTFERMEIL NOTRE DAME DES ANGES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	792 200 198	100,00	33,78	Globale (IG)
AN1 CHAMPS SUR MARNE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	792 661 415	100,00	33,83	Globale (IG)
NOISY LE SEC PERI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	793 556 895	100,00	33,78	Globale (IG)
BLANC MESNIL NOTRE DAME	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	792 751 281	100,00	33,78	Globale (IG)
PUTEAUX LES TILLEULS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	789 992 815	100,00	33,78	Globale (IG)
PONTOISE BOSSUT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	793 407 008	100,00	33,78	Globale (IG)
MANTES LA VILLE ROGER SALENGRO	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	791 980 436	100,00	33,78	Globale (IG)
SAINT GERMAIN LISIERE PEREIRE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	791 604 135	100,00	33,78	Globale (IG)
MARTHIRS DE CHATEAUBRIANT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	801 974 536	100,00	33,78	Globale (IG)
COLOMBES RUE DE BELLEVUE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	797 639 689	100,00	33,78	Globale (IG)
AN2 CHAMPS SUR MARNE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	792 661 456	100,00	33,83	Globale (IG)
NOISY LE GRAND GALLIENI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	792 874 232	100,00	33,78	Globale (IG)
CLICHY RUE DE PARIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	792 845 331	100,00	33,78	Globale (IG)
CERGY MOULIN A VENT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	793 471 152	100,00	33,78	Globale (IG)
VILLAS DE L'ORANGERIE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	794 461 228	100,00	33,83	Globale (IG)
SEVRAN GELOT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	797 766 920	100,00	33,78	Globale (IG)
SAINT DENIS ORNANO	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	798 861 985	100,00	33,78	Globale (IG)
SCEAUX AVENUE DE BERRY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	801 807 058	100,00	33,78	Globale (IG)
LEVALLOIS RUE JULES VERNE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	800 338 386	92,50	31,25	Globale (IG)
NOISY LE SEC - ANATOLE FRANCE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	798 709 176	100,00	33,78	Globale (IG)
LES VILLAS DE BOISEMONT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	794 372 847	100,00	33,83	Globale (IG)
BAGNEUX RUE DES TERTRES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	798 124 723	100,00	33,78	Globale (IG)
SAINT GERMAIN LISIERE PEREIRE - ILOT D	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	798 774 709	100,00	33,78	Globale (IG)
MAUREPAS PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	799 152 459	100,00	33,83	Globale (IG)
VILLIERS LE BEL CARREAUX	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	799 425 301	100,00	33,78	Globale (IG)
SAINT OUEN L'AUMONE PARC LE NOTRE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	799 484 514	100,00	33,78	Globale (IG)
PLAISIR PIERRE CURIE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	808 514 418	100,00	33,78	Globale (IG)
AULNAY JACQUES DUCLOS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	802 511 402	100,00	33,78	Globale (IG)
ATHIS MONS MORANGIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	801 982 893	100,00	33,78	Globale (IG)
CHAVILLE SALENGRO RENUCCI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	800 403 040	100,00	33,78	Globale (IG)
PIERREFITTE LORMET	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	803 740 810	100,00	33,78	Globale (IG)
CORBEIL SPINEDI	59, Rue Yves Kermen - 92100 Boulogne Billancourt	803 523 695	50,00	16,89	Mise en équivalence (ME)
VIROFLAY RUE DES PRES AUX BOIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	803 184 167	100,00	33,78	Globale (IG)
ASNIERES PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	807 490 438	100,00	33,83	Globale (IG)
AUBERVILLIERS RUE BERNARD ET MAZOYER	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 801 678	100,00	33,78	Globale (IG)
LES MOLIERES - GRANDE RUE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	807 947 353	100,00	33,78	Globale (IG)
ROSNY RUE PASCAL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	809 554 447	100,00	33,78	Globale (IG)
CHATENAY 9/19 DIVISION LECLERC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	808 636 138	100,00	33,78	Globale (IG)
CFH ISSY-CRESSON	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	817 405 772	100,00	33,83	Globale (IG)
TRAPPES RUE JEAN ZAY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	811 907 385	100,00	33,78	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
SAINT DENIS - STRASBOURG	121, av de Malakoff - 75116 Paris	800 063 307	49,00	16,55	Mise en équivalence (ME)
SCI AUBERVILLIERS RUE DE LA COMMUNE DE PARIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 650 596	100,00	33,78	Globale (IG)
COURCOURONNES-COPERNIC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	803 637 669	100,00	33,78	Globale (IG)
MONTESSON LECLERC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	807 570 684	80,00	27,03	Globale (IG)
ST CYR ECOLE RUE GABRIEL PERI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	809 258 650	100,00	33,78	Globale (IG)
ARPAJON GRANDE RUE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	810 150 037	100,00	33,78	Globale (IG)
AUBERVILLIERS RUE SCHAEFFER	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	810 433 722	100,00	33,78	Globale (IG)
ORLY PARC M, CACHIN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	808 160 055	100,00	33,78	Globale (IG)
BUSSY ST GEORGE ZAC SYCOMORE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	811 182 468	100,00	33,78	Globale (IG)
VILLEJUIF - 42/48 AVENUE DE LA REPUBLIQUE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 540 978	100,00	33,78	Globale (IG)
LIVRY GARGAN NEMOURS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 588 150	100,00	33,78	Globale (IG)
SAINT DENIS MARCEL SEMBAT	121, avenue de Malakoff, 75116 Paris	811 684 257	51,00	17,23	Mise en équivalence (ME)
SCI LIEUSAINZAC DE LA PYRAMIDE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 321 072	100,00	33,78	Globale (IG)
BONDY AVENUE GALLIENI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 847 085	100,00	33,78	Globale (IG)
VILLIERS S/ MARNE HAUTES NOUES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 377 166	100,00	33,78	Globale (IG)
VILLIERS S/ MARNE BD FRIEDBERG	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 376 887	100,00	33,78	Globale (IG)
VERNOUILLET VERNEUIL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 985 505	100,00	33,78	Globale (IG)
LOT H CHAMPS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	817 443 955	100,00	33,78	Globale (IG)
RUE DE FEUCHEROLLES COLOMBET	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	820 376 762	80,00	27,06	Globale (IG)
PERIPHEST	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	820 775 567	100,00	33,78	Globale (IG)
AF4 CHESSY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	821 889 318	100,00	33,78	Globale (IG)
SEIGLIERE 43	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	823 372 107	100,00	33,78	Globale (IG)
CHAMPIGNY BUREAUX	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	823 938 832	100,00	33,78	Globale (IG)
Sartrouville Dumas Est Lot 1	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	879 574 499	50,00	16,89	Mise en équivalence (ME)
SCI SARTROUVILLE DUMAS EST LOT 2	25 ALL VAUBAN 59110 LA MADELEINE	851 614 644	50,00	16,89	Mise en équivalence (ME)
CFH NANTERRE PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	833 103 146	100,00	33,83	Globale (IG)
62-68 JEANNE D'ARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	832 046 940	100,00	33,83	Globale (IG)
SAS MONTS ET VERDUN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	835 327 768	70,00	23,65	Mise en équivalence (ME)
AIME CESAIRE AUBERVILLIERS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	842 017 071	50,00	16,89	Mise en équivalence (ME)
15-17 RUE MONSIEUR	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	838 581 650	100,00	33,78	Globale (IG)
BLANC MESNIL MARCEL PAUL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	841 408 024	100,00	33,78	Globale (IG)
SCI DU BOIS VERT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	842 107 880	100,00	33,83	Globale (IG)
SARL BAGOU	23, Rue des Lombards - 75004 Paris	841 413 768	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
SNOWDROP BAGNOLET	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	843 721 358	100,00	33,78	Globale (IG)
BLANC MESNIL DEFENSE DU BOURGET	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	889 591 186	86,60	29,26	Globale (IG)
SCCV Ivry rue Pierre Rigaud	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	851 037 739	100,00	33,78	Globale (IG)
SCCV Garches Rue du 19 Janvier	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	849 688 759	100,00	33,78	Globale (IG)
SCCV MORANGIS 120 CHARLES DE GAULLE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	849 337 316	100,00	33,78	Globale (IG)
SCCV TERRASSES DE CHANZY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	849 406 889	100,00	33,78	Globale (IG)
ASNIERES PERE CHRISTIAN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	852 503 895	100,00	33,78	Globale (IG)
SCCV MENNECY - AVENUE DE LA JEANNOTTE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	852 200 492	100,00	33,78	Globale (IG)
STAINS - PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	882 872 781	100,00	33,78	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
ANTONY PLACE ET VILLAS	20 PL DE CATALOGNE 75014 PARIS	888 567 112	40,00	13,51	Mise en équivalence (ME)
A.I.L.N, DEVELOPPEMENT	27 RUE CAMILLE DESMOULINS 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	852 816 354	25,00	8,45	Mise en équivalence (ME)
FONTENAY-AUX-ROSES - PARADIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	883 531 568	100,00	33,78	Globale (IG)
CHARTRES-PLACE MORARD	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	891 449 001	85,00	28,71	Globale (IG)
BAGNOLET RASPAIL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	882 872 914	100,00	33,78	Globale (IG)
POISSY RUE DU DOCTEUR SCHWEITZER	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	882 733 579	100,00	33,78	Globale (IG)
MONTIGNY LES CORMEILLES Zac de la Gare	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	883 489 619	85,00	28,71	Globale (IG)
CARRIERES SOUS POISSY Zac Saint Louis	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	883 531 683	100,00	33,78	Globale (IG)
GARCHES 137-143 BUZENVAL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	889 081 824	10,00	3,38	Mise en équivalence (ME)
SEVRAN 3-9 BIR HAKEIM	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	891 935 157	10,00	3,38	Mise en équivalence (ME)
GARGES LES GONESSE GREEN AVENUE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	887 838 928	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
ROL TANGUY AUBERVILLIERS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	888 481 827	50,00	16,89	Mise en équivalence (ME)
EGLY-AVENUE DE VERDUN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	890 525 967	100,00	33,78	Globale (IG)
BLANC MESNIL REPUBLIQUE RENAULT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	889 588 380	100,00	33,78	Globale (IG)
IVRY 2K1	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	891 951 071	100,00	33,78	Globale (IG)
EUROPE CASTELNAU	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	901 213 025	50,00	16,89	Mise en équivalence (ME)
LE PERREUX 4-10 AL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	895 099 950	100,00	33,78	Globale (IG)
ANTONY 116-118 RUE PASCA	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	892 971 383	10,00	3,38	Mise en équivalence (ME)
JUVISY - RUE ARGELIES - IDF	RESIDENCE LE NOUVEL HERMITAGE 2 RUE LEDAY 80100 ABBEVILLE	898 040 118	49,00	16,55	Mise en équivalence (ME)
SCCV 1 B1C1 SEINE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	894 336 312	25,00	8,45	Mise en équivalence (ME)
SCCV GARCHES - OPERATION DU 19 JANVIER	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	852 324 409	35,00	11,82	Mise en équivalence (ME)
B2A CITE TECHNIQUE	27 RUE CAMILLE DESMOULINS 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	898 345 764	25,00	8,45	Mise en équivalence (ME)
SAS 10 COMMERCE B1A4 ET B1B1B3	69 BD MALESHERBES 75008	898 479 852	25,00	8,45	Mise en équivalence (ME)
SCCV 2 B1D1 BUREAUX	69 BD MALESHERBES 75008	894 270 495	25,00	8,45	Mise en équivalence (ME)
SCCV 6 B1C3 COWORKING	69 BD MALESHERBES 75008	894 270 560	25,00	8,45	Mise en équivalence (ME)
LE PERREUX SUR MARNE - 24-28 AVENUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	901 327 965	10,00	3,38	Mise en équivalence (ME)
BUIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	898 474 218	100,00	33,78	Globale (IG)
SCCV 4 - Commerces	27 Rue Camille Desmoulins, 92130 ISSY-LES- MOULINEAUX	894 286 806	25,00	8,45	Mise en équivalence (ME)
SCCV 5 - B1C1 hotel	27 Rue Camille Desmoulins, 92130 ISSY-LES- MOULINEAUX	894 287 127	25,00	8,45	Mise en équivalence (ME)
SCCV 7 - B2A Tour Seine	27 Rue Camille Desmoulins, 92130 ISSY-LES- MOULINEAUX	894 396 357	25,00	8,45	Mise en équivalence (ME)
SCCV 8 - B2A participatif	27 Rue Camille Desmoulins, 92130 ISSY-LES- MOULINEAUX	894 396 134	25,00	8,45	Mise en équivalence (ME)
SCCV 3 - B1D1 logements	25, All Vauban, CS 50068, 59110 La Madeleine	894 623 305	25,00	8,45	Mise en équivalence (ME)
CHAMPIGNY SUR MARNE - 136 RUE DE VERDUN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	903 601 789	10,00	3,38	Mise en équivalence (ME)
SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS - PASTEUR	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	908 473 911	10,00	3,38	Mise en équivalence (ME)
LES ALLEES DU BOURG	129, Rue Servient - 69326 Lyon	488 536 681	100,00	33,78	Globale (IG)
LYON VILLEURBANNE CYPRIAN	129, Rue Servient - 69326 Lyon	531 806 834	100,00	33,78	Globale (IG)
VILLEURBANNE POUDRETTE	129, Rue Servient - 69326 Lyon	533 315 214	100,00	33,78	Globale (IG)
LYON PREVOST 2	129, Rue Servient - 69326 Lyon	413 217 092	100,00	33,78	Globale (IG)
VALENCE CHEVANDIER	129, Rue Servient - 69326 Lyon	540 097 334	100,00	33,78	Globale (IG)
FEYZIN ROUTE DE LYON	129, Rue Servient - 69326 Lyon	791 273 261	100,00	33,78	Globale (IG)
LYON ST CYR PERRIN	129, Rue Servient - 69326 Lyon	793 282 401	100,00	33,78	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
ECULLY CHARRIERE BLANCHE	129, Rue Servient - 69326 Lyon	798 282 653	100,00	33,78	Globale (IG)
SAINT FONS GIRARDET	129, Rue Servient - 69326 Lyon	800 310 401	100,00	33,78	Globale (IG)
VILLEURBANNE RUE CHIRAT	129, Rue Servient - 69326 Lyon	809 406 838	100,00	33,78	Globale (IG)
VOURLES COUTTRACHES	129, Rue Servient - 69326 Lyon	813 348 018	100,00	33,78	Globale (IG)
VENISSIEUX DAUMIER	129, Rue Servient - 69326 Lyon	811 090 737	100,00	33,78	Globale (IG)
LYON LA DUCHERE	129, Rue Servient - 69326 Lyon	809 402 910	100,00	33,78	Globale (IG)
74 BEAUMONT	129, Rue Servient - 69326 Lyon	811 955 137	100,00	33,78	Globale (IG)
MARSEILLE SAINT BARTHELEMY	1, Rue Albert Cohen BP2001 - 13016 Marseille	491 401 469	100,00	33,78	Globale (IG)
NICE COLLINE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	498 117 936	100,00	33,78	Globale (IG)
PERTUIS LES MARTINES	1, Rue Albert Cohen BP2001 - 13016 Marseille	492 065 339	100,00	33,78	Globale (IG)
ST LAURENT DU VAR	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	507 878 858	100,00	33,78	Globale (IG)
ALLAUCH LES TOURRES	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	520 699 828	100,00	33,78	Globale (IG)
MARSEILLE 10EME CHANTE PERDRIX	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	793 067 802	100,00	33,78	Globale (IG)
PARC AVENUE - MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	490 344 124	30,00	10,15	Mise en équivalence (ME)
12 RUE JULES FERRY CASTELNAU	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	494 753 379	40,00	13,53	Mise en équivalence (ME)
13, AVENUE FRANCOIS DELMAS - MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	519 083 588	100,00	33,83	Globale (IG)
FRA ANGELICO LIRONDE - MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	524 952 421	45,00	15,22	Mise en équivalence (ME)
PLAN DE CUQUES LES GARDANENS	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	791 782 121	100,00	33,78	Globale (IG)
PIOCH DE BOUTONNET	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	538 981 614	100,00	33,83	Globale (IG)
DOMAINE DE CAUDALIE - MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	529 903 304	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
CANNES MONTFLEURY	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	530 154 319	100,00	33,78	Globale (IG)
THEROIGNE DE MERICOURT	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	538 518 572	100,00	33,83	Globale (IG)
SAINT LAURENT DU VAR ST HUBERT	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	791 015 043	100,00	33,78	Globale (IG)
HORIZON PROVENCE	6, Allée Turcat Méry - 13008 Marseille	753 228 980	42,00	14,19	Mise en équivalence (ME)
3-4 AV, DU GNRL DE GAULLE	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	537 790 859	51,00	17,25	Globale (IG)
MARSEILLE 5E ST PIERRE	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	752 916 544	100,00	33,78	Globale (IG)
MARSEILLE 10EME TIMONE II	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	794 217 729	100,00	33,78	Globale (IG)
SAINT LAURENT DU VAR - PLATEAUX FLEURIS	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	798 170 486	100,00	33,78	Globale (IG)
RUE LEONARD DE VINCI MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	798 710 349	100,00	33,78	Globale (IG)
RUE BERNARD BLIER MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	801 778 879	100,00	33,78	Globale (IG)
TOULOUSE RUE DU BON VOISIN	81, Bd Lazare Carnot - 31000 Toulouse	803 637 867	100,00	33,78	Globale (IG)
MARSEILLE 11EME - ST LOUP	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	799 479 704	100,00	33,78	Globale (IG)
TOULOUSE - CHEMIN DE NIBOUL	81, Bd Lazare Carnot - 31000 Toulouse	804 247 245	100,00	33,78	Globale (IG)
MOUGINS ST BASILE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	801 488 362	100,00	33,78	Globale (IG)
MARTIGUES CARRO	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	800 414 955	100,00	33,78	Globale (IG)
MARSEILLE 13EME BD BARRY	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	799 451 703	100,00	33,78	Globale (IG)
RUE DE LA GARDIOLE - CARNON	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	804 572 634	100,00	33,78	Globale (IG)
RUE CROIX VERTE MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	809 799 299	100,00	33,78	Globale (IG)
CAGNES AVENUE DE GRASSE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	801 488 529	100,00	33,78	Globale (IG)
PRADO LOUVAIN	7, rue du Devoir - 13009 Marseille	812 795 128	50,00	16,89	Mise en équivalence (ME)
ISTRES FELIX GOVIN	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	801 353 491	100,00	33,78	Globale (IG)
OPIO - ROUTE DE CANNES	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	808 011 506	100,00	33,78	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
SALASON CASTELNAU-LE-LEZ	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	808 076 921	100,00	33,78	Globale (IG)
ARISTIDE BRIAND CASTELNAU-LE-LEZ	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	808 077 440	100,00	33,78	Globale (IG)
CANNES - AVENUE LOUIS GROSSO	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	804 497 204	100,00	33,78	Globale (IG)
AVENUE ST LAZARE MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	811 561 729	100,00	33,78	Globale (IG)
MARSEILLE - SAINT ANGE	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	808 887 533	100,00	33,78	Globale (IG)
PELISSANNE VILLAGE	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	804 637 973	100,00	33,78	Globale (IG)
MARSEILLE 9EME - CHEMIN JOSEPH AIGUIER	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	808 887 582	100,00	33,78	Globale (IG)
SANARY S/ MER JOSEPH LAUTIER	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	809 579 246	100,00	33,78	Globale (IG)
RUE DES REDOUTES TOULOUSE	81, Bd Lazare Carnot - 31000 Toulouse	811 047 323	100,00	33,78	Globale (IG)
NICE MADELEINE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	810 814 756	100,00	33,78	Globale (IG)
MARSEILLE 14EME FLORIDA	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	812 695 575	100,00	33,78	Globale (IG)
CAVALAIRE SUR MER AVENUE PIERRE RAMEIL	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	812 900 942	100,00	33,78	Globale (IG)
MARSEILLE CAPELETTE CENTRE	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	811 630 623	100,00	33,78	Globale (IG)
VITROLLES MARCEL PAGNOL	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	813 781 770	100,00	33,78	Globale (IG)
ROQUEFORT LES PINS - CENTRE VILLAGE	400, Avenue Roumanille - 06410 Biot	841 475 965	100,00	33,78	Globale (IG)
LES COTTAGES DU VAL D'EUROPE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	481 535 862	51,00	17,25	Mise en équivalence (ME)
BARBUSSE MONTCONSEIL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	447 530 858	100,00	33,83	Globale (IG)
BOULOGNE PARTICIPATIONS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	NC	99,99	33,83	Globale (IG)
LES VILLAS DE BOIS D'ARCY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	494 206 337	100,00	33,83	Globale (IG)
CESSON LA PLAINE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	488 939 315	100,00	33,83	Globale (IG)
LES VILLAS DE CESSON	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	480 990 670	100,00	33,83	Globale (IG)
JARDINS DE LA GEODE	86, Rue du Dôme - 92100 Boulogne Billancourt	490 616 596	42,00	14,21	Mise en équivalence (ME)
KWERK	44, rue de la Bienfaisance - 75008 Paris	809 039 985	84,79	28,68	Mise en équivalence (ME)
KWERK 2	44, rue de la Bienfaisance 75008 Paris	813 981 610	100,00	28,68	Mise en équivalence (ME)
KWERK LA DEFENSE	1 PL Des Saisons - 92400 COURBEVOIE	824 148 167	100,00	28,68	Mise en équivalence (ME)
KWERK HAUSSMANN	29, rue de Courcelles - 75008 Paris	824 583 090	100,00	28,68	Mise en équivalence (ME)
KWERK MADELEINE	22, Bd Malesherbes - 75008 PARIS	850 078 148	100,00	28,68	Mise en équivalence (ME)
KWERK SAINT HONORE	29-31, rue de Courcelles - 75008 PARIS	848 467 064	100,00	28,68	Mise en équivalence (ME)
Autres sociétés France					
CHATENAY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	428 810 949	100,00	33,78	Globale (IG)
CHATENAY EPP	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	428 189 526	100,00	33,78	Globale (IG)
MOMA	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	488 579 640	100,00	33,78	Globale (IG)
Périmètre Bayard Holding					
BAYARD HOLDING	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	438 357 295	100,00	33,83	Globale (IG)
MARIGNAN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	843 205 808	100,00	33,83	Globale (IG)
SNC MARIGNAN NORD	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 712	100,00	33,83	Globale (IG)
SNC MARIGNAN GRAND EST	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 274	100,00	33,83	Globale (IG)
SNC MARIGNAN NORMANDIE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 886	100,00	33,83	Globale (IG)
SNC MARIGNAN ILE DE FRANCE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 365	100,00	33,83	Globale (IG)
SNC MARIGNAN RHONE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 491 660	100,00	33,83	Globale (IG)
SNC MARIGNAN SAVOIES LEMAN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 491 843	100,00	33,83	Globale (IG)
SNC MARIGNAN BRETAGNE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 489 938	100,00	33,83	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
SNC MARIGNAN CENTRE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 159	100,00	33,83	Globale (IG)
SNC MARIGNAN PAYS DE LOIRE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 491 298	100,00	33,83	Globale (IG)
SNC MARIGNAN COTE D'AZUR	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 233	100,00	33,83	Globale (IG)
SNC MARIGNAN PROVENCE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 491 561	100,00	33,83	Globale (IG)
SNC MARIGNAN LANGUEDOC	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 514	100,00	33,83	Globale (IG)
SNC MARIGNAN OCCITANIE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	885 392 480	100,00	33,83	Globale (IG)
SNC MARIGNAN AQUITAINE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 489 813	100,00	33,83	Globale (IG)
SNC MARIGNAN IMMOBILIER D'ENTREPRISE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	882 384 175	100,00	33,83	Globale (IG)
COURS LAFAYETTE	107 rue Servient - 69003 LYON	390 855 476	70,00	23,68	Mise en équivalence (ME)
BMGL	107 rue Servient - 69003 LYON	411 180 813	100,00	33,83	Globale (IG)
MARIGNAN RESIDENCES	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	419 750 252	100,00	33,83	Globale (IG)
SGEL PC4 DESOYER	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	898 619 606	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
SAINT MAUR MOULIN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	899 630 842	70,00	23,68	Mise en équivalence (ME)
ANNECY REPUBLIQUE	Route De La Bouvarde, Park nord Bp 30035, 74370 Epagny Metz-Tessy	905 200 283	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
NICE CORNICHE FLEURIE	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	423 678 887	100,00	33,83	Globale (IG)
MARIGNAN HABITAT	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	428 668 230	100,00	33,83	Globale (IG)
MENTON VILLA FARNESE	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	433 255 601	75,00	25,37	Mise en équivalence (ME)
MARIGNAN ELYSEE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	433 205 838	100,00	33,83	Globale (IG)
MONTPELLIER PEYRE PLANTADE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	433 081 874	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
NICE CHAPELLE ST PIERRE	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	437 610 967	100,00	33,83	Globale (IG)
MONTPELLIER JARDIN LIRONDE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	447 483 744	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
LES LONGERES MAGNY	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	450 211 958	91,00	30,79	Mise en équivalence (ME)
SENOIRALES LE MANS	58 Mail François Mitterrand - 35069 RENNES cedex	904 671 559	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
SCI TOURCOING PARC CHATEAU	521 boulevard du Président Hoover - 59008 LILLE	478 146 491	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
SCI LA GARENNE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	479 110 793	70,00	23,68	Mise en équivalence (ME)
EURL MARIGNAN VAL D'ALBIAN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	484 597 158	100,00	33,83	Globale (IG)
VAL ALBIAN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	431 625 037	100,00	33,83	Globale (IG)
PARIS 19 PASSAGE MELUN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	489 452 425	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
RESIDENCE BEAUSOLEIL	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	488 485 996	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
AMENAGEMENT ILOT VALDO	107 rue Servient - 69003 LYON	491 063 681	34,00	11,50	Mise en équivalence (ME)
LYON ISLAND	107 rue Servient - 69003 LYON	490 874 260	90,10	30,48	Mise en équivalence (ME)
MONTPELLIER PARC MARIANNE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	492 543 210	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
SCI REBERMEN	107 rue Servient - 69003 LYON	508 049 921	51,00	17,25	Mise en équivalence (ME)
BAIES DE JUAN	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	384 893 293	100,00	33,83	Globale (IG)
SCI GALTIER	107 rue Servient - 69003 LYON	515 034 379	70,00	23,68	Mise en équivalence (ME)
SCI ECRE	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	527 635 189	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
SCI MARCEAU ARAGO	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	502 688 062	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
SANNOIS MERMOZ	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	531 338 531	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
GIF FLEURY	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	532 055 738	80,00	27,06	Mise en équivalence (ME)
SCI LE MILLESIME	107 rue Servient - 69003 LYON	532 393 808	51,00	17,25	Mise en équivalence (ME)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
LYON JOANNES	107 rue Servient - 69003 LYON	533 961 520	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
SCI CERGY AT1 PAIX	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	539 094 847	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
MARIGNAN BATIGNOLLES	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	790 018 543	100,00	33,83	Globale (IG)
QUINTESENCE VALESCURE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	794 660 456	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
8EME BONNEVEINE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	800 902 124	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
CAMPAGNE LOUISE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	802 925 495	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
MONTPELLIER RIMBAUD	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	804 464 311	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
YERRES-QUARTIER DE LA GARE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	807 633 607	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
COLOMBES - LES FOSSES JEAN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	812 133 999	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
SCI HOME PARC	6 Impasse Serge Reggiani - 44800 SAINT HERBLAIN	817 662 067	65,00	21,99	Globale (IG)
LILLE WAZEMMES	521 boulevard du Président Hoover - 59008 LILLE	820 795 581	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
NANTERRE PROVINCES A1B1	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	820 827 087	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
TERRE DE SIENNE	3 avenue de l'Europe - 67300 SCHILTIGHEIM	820 789 857	70,00	23,68	Mise en équivalence (ME)
SCI LE BELVEDERE	3 avenue de l'Europe - 67300 SCHILTIGHEIM	828 973 636	51,00	17,25	Mise en équivalence (ME)
COURS ST MARTHE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	824 628 986	70,00	23,68	Mise en équivalence (ME)
CRISTAL CHARTRON	11 Place de Tourny - 33000 BORDEAUX	827 774 290	70,00	23,68	Globale (IG)
PANORAMIQUE	79 bd de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	812 155 513	100,00	33,83	Globale (IG)
SCCV LES CIGALES	79 bd de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	812 131 639	100,00	33,83	Globale (IG)
SCCV AUSONE ILOTS 3,5 ET 3,6	11 Place de Tourny - 33000 BORDEAUX	828 834 531	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
SCCV JOUE LES TOURS LA JOCONDIE	6 Impasse Serge Reggiani - 44800 SAINT HERBLAIN	829 346 618	70,00	23,68	Mise en équivalence (ME)
LES ALIZES	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	798 797 387	100,00	33,83	Globale (IG)
HAMEAU DE LONGUEIL	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	829 188 580	54,00	18,27	Mise en équivalence (ME)
ASNIERES MOURINOX ORGEMONT	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	830 852 943	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
SCI SOUTH CANAL	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	832 738 447	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
SAS JARDIN D'ABRAXAS	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	834 001 653	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
SCI LE CARRE LAVANDOU	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	833 671 886	65,00	21,99	Mise en équivalence (ME)
SCCV ZAC BOSSUT 13B	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	837 476 886	51,00	17,25	Mise en équivalence (ME)
SUFFREN MAISON BLANCHE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	839 239 563	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
BOUT DES PAVES	6 Impasse Serge Reggiani - 44800 SAINT HERBLAIN	838 170 835	51,00	17,25	Mise en équivalence (ME)
SAS MDM	107 rue Servient - 69003 LYON	353 138 845	100,00	33,83	Globale (IG)
SNC PEYROLLES AMENAGEMENT	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	841 643 950	51,00	17,25	Mise en équivalence (ME)
SNC PEYROLLES LE MOULIN	79 bd de dunkerque - 13002 MARSEILLE	841 644 065	51,00	17,25	Mise en équivalence (ME)
BLAGNAC ANDROMEDE ILOT 23B	7 rue du Fourbastard - 31000 Toulouse	841 506 991	51,00	17,25	Mise en équivalence (ME)
SCI LES BELLES VUE ARPAGON	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	839 548 138	70,00	23,68	Mise en équivalence (ME)
SCCV ASNIERE PARC B2	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	843 351 727	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
SCCV ROCHECARDON	107 rue Servient - 69003 LYON	845 354 794	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
SCCV JARDIN ABRAXAS 1	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	848 293 163	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
SCCV GARCHES-ECO ILOT DE L'EGLISE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	849 923 024	80,00	27,06	Globale (IG)
SNC SAINT LAURENT SEASIDE VIEW	400 promenade des anglais 06200 NICE	849 801 261	51,00	17,25	Mise en équivalence (ME)
MONTEVIDEO	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	849 543 822	51,00	17,25	Mise en équivalence (ME)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
SCCV THORIGNE LES COLOMBINES	6 Impasse Serge Reggiani - 44800 SAINT HERBLAIN	852 409 127	65,00	21,99	Globale (IG)
SCCV FIESCHI 14 MIXTE	19 rue Jean Lecanuet 76000 ROUEN	852 592 336	75,00	25,37	Mise en équivalence (ME)
SCCV ZAC BOSSUT 8A	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	850 615 634	51,00	17,25	Mise en équivalence (ME)
SCCV L'ETOILE	107 rue Servient - 69003 LYON	829 233 220	51,00	17,25	Mise en équivalence (ME)
SARL PATRIMOINE IMMOBILIER	107 rue Servient - 69003 LYON	441 795 374	100,00	33,83	Globale (IG)
SCCV STELLA FACE MER	521 av du Président Hoover 59800 LILLE	878 912 013	80,00	27,06	Globale (IG)
SCCV BLOIS L'ECHIQUIER	6 Impasse Serge Reggiani - 44800 SAINT HERBLAIN	887 956 746	60,00	20,30	Mise en équivalence (ME)
SCCV 341 JJ BOSC	11 Place Tourny 33000 Bordeaux	890 096 969	65,00	21,99	Mise en équivalence (ME)
SCCV LES SENIORIALES DE GEVEZE	58 MAIL FRANCOIS MITTERRAND 35000 RENNES	884 764 010	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
LES SENIORIALES DE LORIENT	58 Mail François Mitterrand - 35069 RENNES cedex	890 614 175	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
SCCV RUE DE PACE	58 mail Francois Mitterrand 35000 RENNES	891 977 480	40,00	13,33	Mise en équivalence (ME)
ZAC BOSSUT 10	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	891 844 649	51,00	17,25	Mise en équivalence (ME)
SCI MARCEAU ROBESPIERRE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	491 113 254	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
SCI Cavalaire	25 allée Vauban - 59110 LA MADELEINE	492 057 468	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
ECLAT DE VERRE	59 rue Yves Kermen - 92100 BOULOGNE	487 607 822	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
LA MADELEINE LE GRAND ANGLE	521 boulevard du Président Hoover - 59008 LILLE	443 654 033	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
HABITAT AMIENS SUD	18 Rue du Fonds Pernant - 60200 COMPIEGNE	443 265 491	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
HAUTE BORNE PM-IE	594 avenue Willy Brandt - 59777 EURALILLE	478 925 514	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
HAUTE BORNE PM-IO	594 avenue Willy Brandt - 59777 EURALILLE	478 925 522	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
AMENAGEMENT MARTINET	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	452 124 324	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
HAUTE BORNE PM-C	594 avenue Willy Brandt - 59777 EURALILLE	478 925 498	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
HAUTE BORNE PM-M	594 avenue Willy Brandt - 59777 EURALILLE	478 925 555	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
SNC ROSES DE CARROS	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	524 599 388	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
CERGY CONSTELLATION	25 allée Vauban - 59110 LA MADELEINE	538 896 721	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
CERGY GEMEAUX	25 allée Vauban - 59110 LA MADELEINE	538 896 689	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
TOULOUSE CARTOUCHERIE ILOT 3,4	8-10 rue des 36 Ponts - 31400 TOULOUSE	833 916 299	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
RE BPD RSS CENON	42 avenue George V - 75008 PARIS	830 490 611	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
RE BPD RSS CAEN	42 avenue George V - 75008 PARIS	830 459 509	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
ST ANDRE LEZ LILLE -LES JARDINS DE TASSIGNY	11 rue du Palais Rihour - 59800 LILLE	824 110 209	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
SCCV ASNIERE PARC B8 B9	27 rue Camille Desmoulins - 92130 ISSY LES MOULINEAUX	839 090 370	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
SCI ROSERA MAISON BLANCHE	25 allée Vauban - 59562 LA MADELEINE	840 957 146	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
SCCV ZAC BOSSUT 8B	28 rue Escudier - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	839 642 683	51,00	17,25	Mise en équivalence (ME)
LA CALADE DE MOUGINS	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	833 132 426	49,00	16,58	Mise en équivalence (ME)
SCCV ZAC BOSSUT 9	28 rue escudier 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	851 341 529	51,00	17,25	Mise en équivalence (ME)
SAINT GERMAIN - CLOS SAINT LOUIS	58 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	879 908 911	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
LES GRANDES TERRES	Immeuble Astrolable - 79 bd de Dunkerque - CS 70461 - 13235 MARSEILLE CEDEX 02	880 018 700	49,00	16,58	Mise en équivalence (ME)
RSS CHOLET	42 avenue George V 75008 PARIS	881 724 439	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
NANTERRE HANRIOT	167 quai de la bataille de Stalingrad 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	891 502 908	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
ROISSY EN BRIE	50 route de la Reine - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	889 278 263	100,00	33,83	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
THONON JULES FERRY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	901 916 858	100,00	33,83	Globale (IG)
SGEL PC1 OURCHES	58 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	898 678 172	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
SGEL PC2 BARONNE GERARD	58 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	898 678 222	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
SGEL PC3 ARMAGIS	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	898 678 263	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
SGEL PC5 HOPITAL	58 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	898 678 297	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
ZAC BOSSUT 14	28 rue Escudier - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	904 303 468	51,00	17,25	Mise en équivalence (ME)
Sociétés étrangères					
PREMIER CB2 BERLIN	Hans-Cornelius-Str, 4,		100,00	31,96	Globale (IG)
PREMIER DEUTSCHLAND FRANKFURT	Hans-Cornelius-Str, 4,		100,00	33,83	Globale (IG)
PREMIER INDONESIA	Mid Plaza I, Jakarta 10220 Indonésie		99,00	33,49	Mise en équivalence (ME)
Fountaine Bleau Golf Residence			50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
Central Park			100,00	33,83	Mise en équivalence (ME)
Kayu Putih Residence			50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
La Vanoise Village			50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
Premier Résidence			50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
Pinang Ranti Mansions			50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
Les Belles Maisons			50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
PREMIER PORTUGAL	Av, de la República, 9-9 1020185 Lisbonne		100,00	33,83	Mise en équivalence (ME)
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 Norte			100,00	33,83	Globale (IG)
Premier Activos			100,00	33,83	Globale (IG)
Premier Inversiones y Promocion de Viviendas			50,00	16,92	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)
CONCEPT BAU MUNICH	Hans-Cornelius-Str, 4, 82166 Gräfelfing		94,00	31,76	Globale (IG)
VIVICO Isargärten Verwaltungs GmbH			100,00	31,76	Globale (IG)
VIVICO Isargärten GmbH & Co, KG			100,00	31,76	Globale (IG)
Lienienstr, GmbH			100,00	31,76	Globale (IG)
Linienstr, GmbH & Co, KG			100,00	31,76	Globale (IG)
Nymphenburg Süd Verwaltungs GmbH			100,00	31,76	Globale (IG)
Nymphenburg Süd GmbH & Co, KG			100,00	31,75	Globale (IG)
Ika-Freudenberg Verwaltungs GmbH			100,00	31,76	Globale (IG)
Projekt Harlaching GmbH			100,00	31,76	Globale (IG)
Projekt Freimann GmbH			100,00	31,76	Globale (IG)
Wohnpark Lerchenauer Feld GmbH & Co, KG (anciennement Blitz 16-684 GmbH)			50,00	15,88	Mise en équivalence (ME)
Projekt Lerchenauer Feld Verwaltungs GmbH (anciennement Blitz 16-683 GmbH)			50,00	15,88	Mise en équivalence (ME)
Projekt Karsfeld GmbH			100,00	31,76	Globale (IG)
Projekt Neuhausen GmbH			100,00	31,76	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
ZAPF	Nürnberg Strasse 38, 95440 Bayreuth		92,92	31,43	Globale (IG)
<i>Zapf France SARL</i>			100,00	31,43	Globale (IG)
ZAPF LAND DEVELOPMENT (ZLD)			100,00	31,50	Globale (IG)
<i>Mortonstraße GmbH</i>			100,00	31,50	Globale (IG)
<i>Zapf Kreuzstein Development GmbH</i>			90,00	28,35	Globale (IG)
<i>Projekt Germering GmbH</i>			100,00	31,50	Globale (IG)
PREMIER POLSKA	Domaniewska 41 Taurus Bldg 02-675 Warszawa		99,99	33,83	Globale (IG)

MAGELLAN

Société par actions simplifiée au capital de 22.785.305 euros
Siège social : 50, route de la Reine – 92100 Boulogne Billancourt
539 641 795 R.C.S. Nanterre

RAPPORT DE GESTION DU PRESIDENT A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE INTEGRANT LE RAPPORT DE GESTION DU GROUPE CONSOLIDE - EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021 -

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 22.785.305 euros dont le siège social est situé 50, route de la Reine – 92100 Boulogne Billancourt et identifiée sous le numéro unique 539 641 795 RCS Nanterre (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 2021.

Ce rapport, de même que les comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021 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 comptes consolidés annuels du groupe composé de la Société et de ses filiales (le "**Groupe Magellan**") 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.

Conformément aux dispositions légales, nous vous présentons notre rapport de gestion lequel intègre, en application des dispositions de l'article L 233-26 du Code de commerce, le rapport de gestion du groupe.

1 ACTIVITE ET RESULTATS

1.1. ACTIVITÉ ET RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ

1.1.1. Résultats de l'exercice

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, les produits d'exploitation s'élèvent à 2.708.847 euros alors que la Société n'en a pas réalisé lors de l'exercice précédent.

Les charges d'exploitation s'élèvent à 5.222.457 euros contre 525.531 euros au titre de l'exercice précédent.



Il en résulte un résultat d'exploitation déficitaire de <2.513.610> euros contre <525.531> euros au titre de l'exercice précédent.

Les produits financiers s'élèvent au 31 décembre 2021 à un montant de 9.324.158 euros contre 7.273.023 euros au titre de l'exercice 2020.

Le résultat financier est positif de 1.922.095 euros au 31 décembre 2021 contre un résultat financier négatif de <1.896.999> euros au titre de l'exercice précédent, essentiellement constitué par :

- l'encaissement de dividendes de sa filiale Bassac pour 3.181.100 euros et de sa filiale Premier Investissement pour 6.132.820 euros,
- des intérêts bancaires d'un montant de 7.402.063 euros dont 4.250.541 euros d'intérêts sur l'emprunt obligataire et 1.480.551 euros d'intérêts swap.

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 2021 se solde par une perte nette comptable de <585.108> euros contre une perte nette de <2.422.530> euros au titre de l'exercice précédent.

1.1.2. Faits marquants

- **Refinancement**

Il est rappelé que le 22 décembre 2017, la Société a conclu, en tant qu'émetteur, un emprunt obligataire 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. L'augmentation de capital ainsi souscrite s'élevait à un montant de 84.435.000 euros.

En avril 2021, la Société a entièrement remboursé l'emprunt obligataire par l'émission d'un nouvel emprunt obligataire et la souscription d'un emprunt bancaire.

Au 31 décembre 2021, 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.

- **Transfert de siège :**

Nous vous rappelons que par décisions du 18 octobre 2021, le Président, aux termes de l'article 4 des statuts, a décidé de procéder au transfert du siège social de la Société au 50, route de la Reine – 92100 Boulogne Billancourt.

- **Augmentation de capital :**

Aux termes des décisions unanimes des associés en date du 18 octobre 2021, les associés ont décidé à l'unanimité d'augmenter le capital social de la Société d'un montant de 70.000 euros pour le porter de 22.715.305 euros à 22.785.305 euros par voie d'apport de la pleine propriété de 1.000 actions d'un euro de valeur nominale chacune, détenues par Monsieur Moïse Mitterrand dans le capital de Bassac, valorisées globalement à 70.000 euros.

Le capital social de la Société s'élève donc à 22.785.305 euros au 31 décembre 2021.

- **Fiscalité – Intégration fiscale**



En 2021, la Société a constitué un groupe d'intégration fiscale conformément à l'article 223 A du CGI avec sa filiale Benjamin, détenue à 100%.

1.2. ACTIVITÉ ET RÉSULTATS DU GROUPE MAGELLAN

En 2018, suite aux différentes opérations de restructuration juridique au sein du capital de Premier Investissement, la Société, qui détenait en pleine propriété 32,75 % du capital de Premier Investissement, a pris le contrôle du groupe contrôlé par Premier Investissement et est devenue société consolidante du groupe Premier Investissement / Bassac.

Au 31 décembre 2021, la Société détient 34,30% du capital de Premier Investissement.

Il appartient à la Société d'établir des comptes consolidés.

La Société est liée à la société Bassac SA, société cotée au compartiment B d'Euronext, principale filiale, par l'intermédiaire de Premier Investissement, société holding animatrice (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.

1.2.1 Périmètre de consolidation

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

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

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 : 329 au 31 décembre 2021 contre 371 au 31 décembre 2020 ;
- sociétés mises en équivalence (programmes immobiliers, Kwerk et Bayard Holding jusqu'au 12 août 2021) : 157 au 31 décembre 2021 contre 184 au 31 décembre 2020.

Au cours de l'exercice 2021, les principales variations de périmètre ont été les suivantes :

- la prise de contrôle de Bayard Holding par Bassac, entraînant un changement de méthode de consolidation ;
- la création de 14 sociétés consolidées par intégration globale et de 31 sociétés consolidées par mise en équivalence ;
- la liquidation par transmission universelle de patrimoine de 65 sociétés précédemment consolidées par intégration globale ;
- la liquidation avec dissolution de 33 sociétés consolidées par intégration globale et de 15 sociétés consolidées par mise en équivalence.



1.2.2 Secteurs du périmètre de consolidation par activité et par pays

Les secteurs par activité et par pays sont les suivants :

- Les Nouveaux Constructeurs : activité de promotion de logements individuels ou collectifs et d'immeuble de bureaux dont la construction est confiée à des tiers, en France ;
- Marignan : activité de promotion de logements individuels ou collectifs et d'immeuble de bureaux dont la construction est confiée à des tiers, en France, détenue à 100% depuis le 13 août 2021 ;
- Main Street : foncière de commerces en France ;
- 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, basée essentiellement 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.

1.2.3 Faits marquants

- a) Marignan – Acquisition le 13 août 2021 des actions de Bayard Holding qui étaient détenues par Ceres Grafton

Bassac détenait, depuis le 14 novembre 2018, environ 60% du capital de la coentreprise Bayard Holding, qui possède l'intégralité des titres de la société de promotion immobilière Marignan.

Le 13 août 2021, Bassac SA a acquis la totalité des actions Bayard.

Bassac exerce depuis cette date un contrôle exclusif sur Bayard, qui est donc consolidée par la méthode d'intégration globale.

- b) Activité du Groupe Magellan :

En 2021, le chiffre d'affaires pro forma de Magellan croît de 3% et s'élève à 1 456 millions d'euros (cf note 2.3.3), son chiffre d'affaires consolidé s'élève quant à lui à 1 214 millions d'euros. L'écart entre ces deux agrégats tient à l'intégration globale de Marignan dans les comptes consolidés depuis la date de sa prise de contrôle, le 13 août 2021.

En **France** :

- le chiffre d'affaires dégagé par l'immobilier résidentiel Les Nouveaux Constructeurs en 2021 s'établit à 721 millions d'euros, en progression de 3% par rapport à 2020, malgré un nombre de signatures d'actes notariés et une production technique plus faibles qu'en 2020, il progresse sous l'effet (i) d'une augmentation des prix des ventes et (ii) d'une proportion de ventes en bloc signées plus faible qu'en 2020,
- Le chiffre d'affaires dégagé par Marignan est lui en baisse de 7%, principalement sous l'effet de l'extinction en 2021 du chiffre d'affaires qui était généré par l'activité



d'immobilier d'entreprise en 2020 ; de la réalisation de davantage de co-promotions (sociétés mises en équivalence) qui ne dégagent aucun chiffre d'affaires dans les comptes consolidés en normes IFRS ; et de la diminution en 2021 de la production technique par rapport à 2020.

En **Espagne**, le chiffre d'affaires reconnu à la livraison, s'inscrit à 147 millions d'euros, contre 128 millions d'euros en 2020. Ce chiffre d'affaires correspond à la livraison de 740 logements en 2021, contre 497 l'année précédente.

En **Allemagne**, le chiffre d'affaires de **Concept Bau** s'établit à 82 millions d'euros en 2021, contre 53 millions d'euros en 2020. Il correspond à 116 signatures en 2021 contre 110 en 2020 réalisées à des stades d'avancement technique supérieurs et à des prix plus élevés.

Le chiffre d'affaires de **Zapf** s'élève à 111 millions d'euros, en progression de 4% par rapport aux 107 millions d'euros de 2020. Au cours de l'année 2021, Zapf a livré près de 15.547 garages contre 15.925 l'an dernier. Cette croissance du chiffre d'affaires traduit les augmentations de prix de vente décidées au cours de l'année 2021 afin d'amortir l'impact de la hausse des matières premières.

1.2.4 Compte de résultat global consolidé

Les résultats relatés ci-dessous sont comparés avec ceux de l'exercice précédent retraités de retraité de la présentation (i) des impôts et taxes sur le segment Les Nouveaux Constructeurs du poste "*Autres charges et produits opérationnels courants*" au poste "*Impôts et taxes*" et (ii) de la juste valeur des immeubles de placement du poste "*Autres charges et produits opérationnels non courants*" au poste "*Autres charges et produits opérationnels courants*".

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, le chiffre d'affaires net consolidé s'est élevé à 1.214.375 euros contre 989.045 euros retraité au titre de l'exercice précédent.

Le montant du résultat opérationnel courant s'élève à 195.081 euros au titre de l'exercice écoulé contre 144.829 euros retraité au titre de l'exercice précédent.

Le résultat des activités avant impôts s'élève à 207.118 euros au titre de l'exercice écoulé contre 143.952 euros retraité au titre de l'exercice précédent.

Le montant du résultat financier s'élève à 6.621 euros contre 4.277 euros retraité au titre de l'exercice précédent.

Le résultat net de l'ensemble consolidé s'élève à 168.785 euros contre 104.355 euros au titre de l'exercice précédent.

Le poste "*Résultat net part du groupe*" présente un montant de 53.055 euros contre 26.985 euros retraité au titre de l'exercice précédent.

1.2.5 Informations de performance extra-financière

Pour les informations sur la manière dont le Groupe prend en compte les conséquences sociales et environnementales de ses activités, ainsi que les effets de ces activités quant au respect des droits de l'Homme et à la lutte contre la corruption et l'évasion fiscale, la Société se réfère aux informations données par Bassac SA, société cotée, applicables à l'ensemble du Groupe, dans son rapport financier annuel.



2 EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS ENTRE LA DATE DE CLOTURE DE L'EXERCICE

Le 24 février 2022, la Société a procédé à l'acquisition de 3.769 actions de la société Premier Investissement. Cette acquisition a été financée au moyen d'un prêt bancaire. .

Les effets économiques de la guerre en Ukraine sur les activités des principales filiales et participations de la Société sont décrits dans l'annexe des comptes consolidés du Groupe Magellan.

La société Bassac SA est très vigilante à l'égard des effets économiques de la guerre en Ukraine. Celle-ci pourrait en effet affecter l'environnement économique de la société, et notamment augmenter les coûts travaux, par le biais des coûts des matières premières et de l'énergie.

3 PERSPECTIVES D'AVENIR

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

Premier Investissement poursuit son rôle de holding animatrice du Groupe Bassac dans le respect des missions confiées par la nouvelle convention d'animation.

Comme lors des exercices précédents, Bassac SA ne communique pas de prévisions de résultat pour l'horizon 2022 - 2023.

Bénéficiant d'un carnet de commandes représentant environ 16 mois d'activité, Bassac conserve une visibilité correcte pour les semestres à venir, aussi bien pour ses activités de promotion immobilière que pour son activité de construction de garages.

Les activités de promotion immobilière disposent également d'un portefeuille foncier représentant environ 6 années d'activités. Il est cependant à noter que les difficultés persistantes dans l'obtention des permis de construire compliquent et allongent sa transformation.

À ce jour, la guerre en Ukraine a déjà occasionné une inflation extraordinaire des coûts énergétiques qui auront un impact négatif sur les coûts de production de nos activités.

Bassac SA continue d'être attentive aux opportunités d'investissement qui pourraient se présenter, y compris dans des secteurs non apparentés à l'immobilier.

4 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.

En 2021, les activités du Groupe Bassac 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 Bassac.

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 SA 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, 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 Bassac.

Le Groupe Bassac 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.

Le Groupe Bassac 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.

5 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 2021 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 2021, soit la somme de <585.108> euros, au compte "*Report à nouveau*" dont le solde se trouverait ainsi ramené de la somme de <2.003.225,27> euros à la somme de <2.588.333,36> 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.

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 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 2021.

8 GOUVERNANCE

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.

9 CAPITAL ET ACTIONNARIAT

■ **Capital social**

Le capital social de la Société, au 31 décembre 2021 est de 22.785.305 euros, divisé en 22.785.305 actions ordinaires d'un euro de valeur nominale chacune.

■ **Actionnariat**

	% capital et droit de vote	% capital et droit de vote
Moïse Mitterrand	99,99%	99,99%
Olivier Mitterrand	0,01%	0,01%

Nous restons à votre disposition pour répondre aux questions que susciteraient de votre part les comptes qui vous sont présentés, les résolutions qui vous sont soumises et vous fournir toutes informations complémentaires sur l'activité de la Société et du Groupe Magellan.



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 2021
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 : €22.785.305

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2021

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 2021 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 2021 à la date d'émission de notre rapport.



Observation

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 1.2 « Comparabilité des comptes » de l'annexe aux comptes consolidés qui expose les divers changements de présentation.

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 de l'activité » 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.

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.

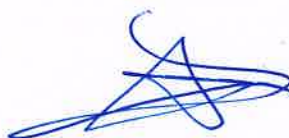
Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 30 mai 2022

Saint-Marcel, le 30 mai 2022

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

AGM Audit Légal



François Plat
Associé

Yves Llobell
Associé

MAGELLAN

31 décembre 2021

Comptes consolidés annuels

Établis selon le référentiel IFRS

Sommaire

États financiers consolidés.....	3
Compte de résultat global consolidé.....	4
État de situation financière consolidée.....	6
Tableau de variation des capitaux propres.....	7
Tableau des flux de trésorerie consolidés	9
Annexes aux comptes consolidés.....	11
Informations générales	12
1 Principes et méthodes comptables.....	12
2 Évènements significatifs et variations de périmètre	26
3 Informations sectorielles	31
4 Note d'information sur le compte de résultat	34
5 Note d'information sur l'état de situation financière - actif	41
6 Note d'information sur l'état de situation financière - passif.....	50
7 Informations complémentaires.....	60
8 Périmètre de consolidation au 31 décembre 2021.....	67

États financiers consolidés

Compte de résultat global consolidé

1. Compte de résultat

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2021	31.12.2020 retraité (*)
Chiffre d'affaires	3.1	1 214 375	989 045
Coûts des ventes	3.1	(910 986)	(753 357)
Marge brute	3.1	303 389	235 688
Charges de personnel	4.1.1	(84 372)	(64 330)
Autres charges et produits opérationnels courants	4.1.2	(25 407)	(12 652)
Impôts et taxes		(5 834)	(4 891)
Dotations aux amortissements des actifs incorporels	5.2	(12 456)	(594)
Dotations aux amortissements des autres actifs		(10 282)	(8 392)
Sous-total Résultat opérationnel courant		165 038	144 829
Autres (charges et) produits opérationnels non courants	4.2	30 043	-
Résultat opérationnel		195 081	144 829
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	5.6	5 416	(5 154)
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence		200 497	139 675
Résultat financier	4.3	6 621	4 277
Résultat des activités avant impôts		207 118	143 952
Impôts sur les bénéfices	4.4	(38 333)	(39 597)
Résultat net de l'ensemble consolidé		168 785	104 355
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés		115 730	77 370
Dont Résultat Net Part du Groupe		53 055	26 985
Résultat net par action (en euro)	4.5.2	2,33	1,19
Résultat net par action après dilution (en euro)	4.5.3	2,33	1,19

(*) cf. note 1.2 Comparabilité des comptes ; retraité de la présentation :

- des impôts et taxes sur le segment Les Nouveaux Constructeurs du poste « Autres charges et produits opérationnels courants » au poste « Impôts et taxes » et,
- de la juste valeur des immeubles de placement du poste « Autres charges et produits opérationnels non courants » au poste « Autres charges et produits opérationnels courants ».

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

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021	31.12.2020
Résultat net de l'ensemble consolidé	168 785	104 355
Eléments du résultat global reclassés ultérieurement en résultat net	1 709	(1 179)
<i>Ecart de conversion</i>	1 709	(1 179)
Eléments du résultat global non reclassés ultérieurement en résultat net	5 784	15 167
<i>Juste valeur des instruments financiers net d'impôt différé</i>	5 533	15 335
<i>Ecart actuariels</i>	318	(209)
<i>Impôt différé sur écarts actuariels</i>	(67)	41
Résultat global	176 278	118 343
<i>dont quote-part du groupe</i>	55 472	31 772
<i>dont quote-part revenant aux intérêts non contrôlés</i>	120 806	86 571

État de situation financière consolidée

ACTIF <i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2021	31.12.2020
Ecart d'acquisition	5.1	-	-
Immobilisations incorporelles	5.2	46 783	633
Droits d'utilisation	5.3	18 952	9 760
Immobilisations corporelles	5.4	39 237	43 163
Immeubles de placement	5.5	42 074	27 445
Titres mis en équivalence	5.6	68 669	55 779
Autres actifs financiers non courants	5.7	187 664	143 684
Impôts différés actifs	4.4	1 654	1 079
Total actifs non courants		405 033	281 543
Stocks et encours	5.8	798 915	591 654
Créances clients	5.9	175 393	145 693
Créances d'impôts		1 182	10
Autres actifs courants	5.10	67 607	38 333
Actifs financiers courants	5.7	87 956	87 788
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.11	362 321	280 667
Total actifs courants		1 493 374	1 144 145
Total actif		1 898 407	1 425 688

PASSIF <i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2021	31.12.2020
Capital	6.1	22 785	22 715
Primes liées au capital		-	-
Actions propres		-	-
Réserves		93 116	64 058
Résultat net part du groupe		53 055	26 985
Capitaux propres part du groupe		168 956	113 758
Part revenant aux intérêts non contrôlés		593 817	493 294
Capitaux propres de l'ensemble		762 773	607 052
Dettes financières et obligations locatives non courantes	6.4.1	297 716	242 731
Avantages du personnel	6.3	4 739	4 832
Impôts différés passifs	4.4	64 336	57 920
Total passifs non courants		366 791	305 483
Dettes financières et obligations locatives courantes	6.4.1	235 334	141 560
Provisions courantes	6.2	43 844	32 855
Fournisseurs et autres créditeurs		294 951	196 671
Dettes d'impôts		18 851	14 799
Autres passifs courants	6.5	152 802	113 224
Autres passifs financiers courants	6.6	23 061	14 044
Total passifs courants		768 843	513 153
Total passif et capitaux propres		1 898 407	1 425 688

Tableau de variation des capitaux propres

Au 31 décembre 2021

<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 01.01.2021	22 715	-	-	91 043	113 758	493 294	607 052
Ecart de conversion	-	-	-	447	447	1 262	1 709
Ecarts actuariels nets d'impôt	-	-	-	83	83	168	251
Juste valeur des instruments financiers net d'impôt (1)	-	-	-	1 887	1 887	3 646	5 533
Total des variations directement reconnues en autres éléments du résultat global (a)	-	-	-	2 417	2 417	5 076	7 493
Résultat de l'exercice (b)	-	-	-	53 055	53 055	115 730	168 785
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)	-	-	-	55 472	55 472	120 806	176 278
Variation de capital	70	-	-	(70)	-	-	-
Dividendes versés (2)	-	-	-	-	-	(20 545)	(20 545)
Variation de périmètre	-	-	-	(444)	(444)	(71)	(515)
Paiement en actions	-	-	-	38	38	74	112
Actions propres	-	-	-	133	133	259	392
Total des mouvements liés aux opérations sur les actionnaires	70	-	-	(344)	(274)	(20 283)	(20 557)
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2021	22 785	-	-	146 171	168 956	593 817	762 773

- (1) La société a acquis des actifs liquides pour un montant total de 140,9 m€ (cf. note 5.7). Au 31 décembre 2021, ces investissements ont été réévalués à 139,2 m€. Au cours l'exercice 2021, la société a cédé des actifs pour un montant de 61,5 m€. Ils avaient été réévalués au 31 décembre 2020 à 53,2 m€. La société Magellan 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 (20 545) k€ correspond principalement aux dividendes versés aux minoritaires des sociétés Premier Investissement et Bassac.

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)
Paiement 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 avait acquis des actifs liquides pour un montant de 66 m€ (cf. note 5.6). Au 31 décembre 2020, ces investissements avaient 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€ correspondait principalement aux dividendes versés aux minoritaires des sociétés Premier Investissement et Bassac.

Tableau des flux de trésorerie consolidés

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2021	31.12.2020 retraité (*)
Résultat net de l'ensemble consolidé		168 785	104 355
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie		(4 935)	(4 169)
Élimination des amortissements et provisions		18 876	15 351
Élimination des profits / pertes de réévaluation (juste valeur) (1)		(51 643)	(18 209)
Élimination des plus ou moins values de cession	4.1.2	(2 174)	(179)
Élimination des impacts des paiements en actions		112	932
Élimination des produits de dividendes		(1 061)	(979)
Élimination du résultat des mises en équivalence	5.6	(5 416)	5 154
= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		122 544	102 256
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	4.3	14 463	15 821
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	4.4	38 333	39 597
= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		175 340	157 674
Dividendes reçus des sociétés MEE	7.1.1	4 081	2 773
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité (2)	7.1.2	57 265	25 118
Intérêts versés nets (3)		(12 415)	(15 063)
Impôts payés		(41 051)	(28 671)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		183 220	141 831
Investissements bruts dans les entités mises en équivalence (4)		(18 260)	(7 585)
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise (5)		(32 462)	-
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	7.1.3	(3 602)	(3 095)
Acquisition d'immeuble de placement	7.1.4	(9 154)	(2 799)
Acquisition d'actifs financiers (6)		(118 474)	(62 496)
Dividendes reçus		1 061	979
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles	7.1.5	5 738	31
Cession et remboursement d'actifs financiers (7)		73 597	27 009
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(101 556)	(47 956)
Transactions avec les actionnaires minoritaires		-	(37)
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	6.1.3	-	-
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		(20 544)	(15 735)
Acquisition et cession d'actions propres		392	(3 953)
Encaissements/Décaissements provenant de nouveaux emprunts (8)	6.4.2	19 709	(46 615)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		(443)	(66 340)
Incidence des variations des cours des devises		1	(2)
Variation de trésorerie		81 222	27 533

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2021	31.12.2020
Trésorerie d'ouverture		279 721	252 188
Trésorerie de clôture		360 943	279 721
dont Trésorerie de clôture actif	5.11	362 321	280 667
dont Trésorerie de clôture passif		(1 378)	(946)
Trésorerie de clôture		360 943	279 721

- (1) Ce poste inclut notamment au 31 décembre 2021 la réévaluation de la quote-part de mise en équivalence Bayard Holding à hauteur de (28,3) m€ (cf. note 2.3.1).
- (2) Le détail de la variation du BFR est donné en note 7.1.2
- (3) Ce poste inclut les intérêts versés relatifs aux dettes de loyers pour (0,4) m€ au 31 décembre 2021 et (0,1) m€ au 31 décembre 2020.
- (4) Les investissements correspondent principalement :
- en 2021 : à l'apport en capital opéré par Concept Bau dans la société WP Lerchenauer Feld pour (0,7) m€ et à l'achat de titres dans la société XLMedia pour (17,3) m€.
 - 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€ et à l'achat de titres dans la société XLMedia pour (4,8) m€.
- Ces sociétés sont consolidées selon la méthode de mise en équivalence.
- (5) Au 31 décembre 2021, correspond à hauteur de (32,5)m€ à la prise de contrôle Bayard Holding (cf. note 2.3.2)
- (6) Les acquisitions d'actifs financiers sont notamment liées aux acquisitions d'actifs liquides pour des montants de 116 m€ en 2021 et 66 m€ en 2020 (cf. note 5.7).
- (7) Les cessions et remboursements d'actifs financiers sont notamment liées aux événements suivants:
- En 2021 : (i) à la cession d'actifs liquides pour un montant de 61,5 m€ et (ii) au paiement par Bayard Holding des intérêts et au remboursement partiel du principal de son emprunt obligataire pour un montant de 11,9 m€.
 - en 2020 : à la cession d'une partie du fonds Bassac SLP pour un montant de 25 m€.
- (8) Ce poste inclut le remboursement de dettes de loyers à hauteur de (4,8) m€ au 31 décembre 2021 et à hauteur de (3,7) m€ au 31 décembre 2020.
- (*) retraité de la présentation des acquisitions d'immeubles de placement du poste « Incidence de la variation du BFR liée à l'activité » au poste « Acquisition d'immeubles de placement » (cf. note 1.2 Comparabilité des comptes).

Annexes aux comptes consolidés

Informations générales

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.

La Société et ses filiales sont ci-après dénommées « Magellan », « le Groupe » ou « le groupe Magellan ».

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 2021, la société Magellan détient 34,30% du capital de la société PI.

1 Principes et méthodes comptables

1.1 Référentiel 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 2021.

Les comptes consolidés annuels ont été arrêtés par le Président du 13 mai 2022 et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale le 30 mai 2022. 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 2021

- Amendements à IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 et IFRS 16 - Réforme de l'indice référence des taux d'intérêts – Phase 2
- Amendement à IFRS 16 – Allègements de loyers liés à la pandémie de Covid-19
- Amendements IFRS 4, Prolongation de l'exemption temporaire à l'application d'IFRS 9

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

En 2021, le comité d'interprétation des normes IFRS (IFRS IC) a précisé ses interprétations des normes (i) IAS 19 Avantages au personnel et (ii) IAS 38 Immobilisations incorporelles :

- (i) l'IFRS IC a introduit de revoir les modalités d'étalement du coût de l'avantage sur la période de services ;
- (ii) l'IFRS IC a considéré que les coûts de configuration et d'adaptation d'un logiciel accessible par le cloud (logiciel en mode SaaS) et non contrôlé par l'entité ne répondent pas à la définition d'une immobilisation incorporelle et devraient être comptabilisés en charges de la période.

Les impacts de la revue des modalités des normes IAS 19 et IAS 38 sur le Groupe ne sont pas significatifs sur l'information financière présentée.

1.1.2 Normes, interprétations et amendements adoptés par l'Union Européenne et d'application optionnelle en 2021

- Amendement IAS 16, Immobilisations corporelles - Produits antérieurs à l'utilisation prévue
- Amendement IAS 37, Contrats déficitaires – coût d'exécution du contrat
- Amendement IFRS 3, Référence au cadre conceptuel
- Améliorations des IFRS cycle 2018 – 2020

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

- 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
- Amendement IAS 1 et sur l'énoncé de pratique sur les IFRS 2 - Informations à fournir sur la politique comptable
- Amendement IAS 8 – Définition de l'estimation comptable
- IFRS 17 sur les contrats d'assurances

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 (rythme de l'avancement des travaux et des dépenses, date de signature des actes notariés, etc.).
- La dépréciation des comptes de stocks liés à l'activité de promotion immobilière, incluse dans le coût des ventes (cf. note 5.8) ; celle-ci intervient en particulier dans le cas où des valeurs nettes de réalisation sont identifiées ;
- 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 détermination de la juste valeur des actifs acquis et des passifs assumés lors d'un regroupement d'entreprises (cf note 1.3.4) ;
- La juste valeur des instruments financiers qui ne sont pas négociés sur un marché actif (tels que les dérivés négociés de gré à gré) a été communiquée par l'établissement émetteur.
La mesure des instruments dérivés est réalisée à partir de données dérivées de prix observables directement sur des marchés actifs et liquides (second niveau de la hiérarchie des justes valeurs).

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le groupe Magellan révisé ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Compte tenu de la volatilité et de l'incertitude relative à l'évolution des marchés immobiliers, il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

1.1.5 Modalités de consolidation

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

- Lorsque Magellan exerce un contrôle, 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 Comparabilité des comptes

1.2.1 Variation de la juste valeur des immeubles de placement

À partir du 1^{er} janvier 2021, le Groupe fait le choix de présenter la variation de la juste valeur des immeubles de placement en résultat opérationnel courant, au poste « Autres charges et produits opérationnels courants ». L'information comparative a été retraitée : au 31 décembre 2020, la variation de la juste valeur des immeubles de placement de 1 928 k€ a été retraitée du poste « Autres charges et produits opérationnels non courants » au poste « Autres charges et produits opérationnels courants ».

1.2.2 Acquisitions d'immeubles de placement

À partir du 1^{er} janvier 2021, le Groupe fait le choix de présenter les acquisitions des immeubles de placement en flux d'investissement dans le tableau des flux de trésorerie consolidés. L'information comparative a été retraitée : au 31 décembre 2020, les acquisitions d'immeubles de placement d'un montant total de (2 799) k€ a été retraitée du poste « Incidence de la variation du BFR liée à l'activité » au poste « Acquisition d'immeubles de placement ».

1.2.3 Impôts et taxes du segment Les Nouveaux Constructeurs

À partir du 1^{er} janvier 2021, les impôts et taxes du segment Les Nouveaux Constructeurs sont présentés au poste « Impôts et taxes » au lieu de « Autres charges et produits opérationnels courants ». L'information comparative a été retraitée : au 31 décembre 2020, cela représentait (2 468)k€.

1.2.4 Nouveaux secteurs opérationnels

A partir du 1^{er} janvier 2021, le Groupe a fait le choix de distinguer les segments opérationnels relatifs à l'activité Foncière Main Street, aux holding Bassac, Magellan et Premier Investissement et aux filiales de cette dernière afin de gagner en visibilité sur sa performance. L'information comparative au 31 décembre 2020 a été retraitée.

1.3 Principes comptables

1.3.1 Prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat de l'activité

- Principes généraux – Promotion immobilière

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 – Promotion immobilière

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

A 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 négative du programme, 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 ».

- Chiffre d'affaires des autres activités

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

Pour l'activité **Foncière France**, le chiffre d'affaires correspond aux revenus locatifs bruts.

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 et foncière de commerces.

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

Selon la méthode de l'acquisition, l'acquéreur doit comptabiliser à leur juste valeur, à la date d'acquisition, les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entité acquise. Les coûts directement attribuables à la prise de contrôle sont comptabilisés en charge de la période.

L'écart résiduel constaté entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part d'intérêt du groupe dans la juste valeur des actifs, des passifs et des passifs éventuels identifiables à la date d'acquisition constitue l'écart d'acquisition. À cette date, cet écart est inscrit à l'actif de l'acquéreur s'il est positif au poste « Écart d'acquisition », et est comptabilisé immédiatement en résultat s'il est négatif. À la date de prise de contrôle et pour chaque regroupement, le Groupe a la possibilité d'opter soit pour un écart d'acquisition partiel (se limitant à la quote-part acquise par le Groupe) soit pour un écart d'acquisition complet. Dans le cas d'une option pour la méthode de l'écart d'acquisition complet, les intérêts minoritaires sont évalués à la juste valeur et le Groupe comptabilise un écart d'acquisition sur l'intégralité des actifs et passifs identifiables.

L'acquéreur dispose d'un délai maximal de 12 mois, à compter de la date d'acquisition, pour déterminer de manière définitive la juste valeur des actifs et passifs éventuels acquis.

Par ailleurs, les compléments de prix sont inclus dans le coût d'acquisition à leur juste valeur dès la date d'acquisition et quel que soit leur probabilité de survenance.

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'évènements 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 et de relations clientèle qui peuvent être reconnues lors d'un regroupement d'entreprises.

Les durées d'amortissement généralement retenues sont les suivantes :

- Logiciels : 1-3 ans
- Relations clientèle : 2-4 ans

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 3,00%.

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 la BPCE 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 et de caps 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.

- 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.

À 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 courants et 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.

La CVAE est une cotisation assise sur la valeur ajoutée produite par les entités françaises. Le Groupe considère que la valeur ajoutée base de calcul de la CVAE est un agrégat intermédiaire de résultat net et comptabilise donc la CVAE comme un impôt sur les résultats.

1.3.19 Conversion des monnaies étrangères

Les états financiers consolidés sont présentés en euros, 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.

2 Événements significatifs et variations de périmètre

2.1 Événements significatifs au 31 décembre 2021

- **Marignan - Acquisition le 13 août 2021 des actions de Bayard Holding qui étaient détenues par Ceres Grafton**

Il est rappelé que Bassac détenait, depuis le 14 novembre 2018, 60% du capital de la coentreprise Bayard Holding, qui possède l'intégralité des titres de la société de promotion immobilière Marignan.

Le 13 août 2021, Bassac a acquis la totalité des actions Bayard. Bassac exerce depuis cette date un contrôle exclusif sur Bayard, qui est donc consolidée par la méthode d'intégration globale.

- **Activité :**

En 2021, le chiffre d'affaires pro forma de Magellan croît de 3% et s'élève à 1 456 millions d'euros (cf note 2.3.3), son chiffre d'affaires consolidé s'élève quant à lui à 1 214 millions d'euros. L'écart entre ces deux agrégats tient à l'intégration globale de Marignan dans les comptes consolidés depuis la date de sa prise de contrôle, le 13 août 2021.

- **En France,**
 - le chiffre d'affaires dégagé par **Les Nouveaux Constructeurs** est en croissance de 3%. Malgré un nombre de signatures d'actes notariés et une production technique plus faibles qu'en 2020, il progresse sous l'effet (i) d'une augmentation des prix des ventes et (ii) d'une proportion de ventes en bloc signées plus faible qu'en 2020.
 - le chiffre d'affaires dégagé par **Marignan** est lui en baisse de 7%, principalement sous l'effet de l'extinction en 2021 du chiffre d'affaires qui était généré par l'activité d'immobilier d'entreprise en 2020 ; de la réalisation de davantage de co-promotions (sociétés mises en équivalence) qui ne dégagent aucun chiffre d'affaires dans les comptes consolidés en normes IFRS ; et de la diminution en 2021 de la production technique par rapport à 2020.
- **En Espagne,** le chiffre d'affaires - reconnu à la livraison - s'inscrit à 147 millions d'euros, contre 128 millions d'euros en 2020. Ce chiffre d'affaires correspond à la livraison de 740 logements en 2021 contre 497 en l'année précédente.
- **En Allemagne,** le chiffre d'affaires de **Concept Bau** s'établit à 82 millions d'euros en 2021, contre 53 millions d'euros en 2020. Il correspond à 116 signatures en 2021 contre 110 en 2020, réalisées à des stades d'avancement technique supérieurs et à des prix plus élevés.
- Le chiffre d'affaires de **Zapf** s'élève à 111 millions d'euros, en progression de 4%. Au cours de l'année 2021, Zapf a livré 15 547 garages contre 15 925 l'an dernier. Cette croissance du chiffre d'affaires traduit les augmentations de prix de vente décidées au cours de l'année 2021 afin d'amortir l'impact de la hausse des matières premières.

2.2 Périmètre 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 : 329 au 31 décembre 2021 contre 371 au 31 décembre 2020 ;
- sociétés mises en équivalence (programmes immobiliers, Kwerk et Bayard Holding jusqu'au 12 août 2021) : 157 au 31 décembre 2021 contre 184 au 31 décembre 2020.

2.3 Variations de périmètre

Au cours de l'année 2021, les principales variations de périmètre ont été les suivantes :

- la prise de contrôle de Bayard Holding par Bassac telle que décrite plus haut, entraînant un changement de méthode de consolidation;
- la création de 14 sociétés consolidées par intégration globale et de 31 sociétés consolidées par mise en équivalence ;
- La liquidation par transmission universelle de patrimoine de 65 sociétés précédemment consolidées par intégration globale ;
- La liquidation avec dissolution de 33 sociétés consolidées par intégration globale et de 15 sociétés consolidées par mise en équivalence.

2.3.1 Prise de contrôle Bayard : Réévaluation de la quote-part mise en équivalence

Lors de la prise de contrôle de Bayard, le groupe a réévalué les titres de Bayard qu'il détenait et a comptabilisé cette réévaluation dans le poste « Autres (charges et) produits opérationnels non courants».

en milliers d'euros	
Juste valeur des titres (i)	64 285
Quote-part de l'actif net identifiable détenue avant la prise de contrôle (ii)	35 976
Réévaluation quote-part mise en équivalence (i - ii)	28 309

2.3.2 Prise de contrôle Bayard : Détermination de l'écart d'acquisition

La prise de contrôle de la société Bayard Holding est effective au 13 août 2021. Si cette opération avait eu lieu au 1^{er} janvier 2021, le groupe Bayard aurait contribué à hauteur de :

- 391 m€ au chiffre d'affaires ;
- 67 m€ à la marge brute ;
- 35 m€ au résultat opérationnel avant amortissement des relations clientèle pour (31)m€.

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

L'actif net acquis correspond à la somme des comptes arrêtés au 30 juin 2021, de l'estimation des résultats du 1^{er} juillet au 12 août et des écarts de réévaluation des actifs acquis et des passifs assumés à leur juste valeur.

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

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	
Immobilisations incorporelles (1)	5.2	58 113
Droits d'utilisation	5.3	12 481
Immobilisations corporelles	5.4	2 340
Titres mis en équivalence (2)		25 479
Autres actifs financiers non courants		683
Impôts différés actifs		4 191
Total actifs non courants		103 287
Stocks et encours		246 542
Créances clients		40 009
Créances d'impôts		3 269
Autres actifs courants		37 707
Actifs financiers courants		42 160
Trésorerie et équivalents de trésorerie		67 827
Total actifs courants		437 514
Total actif acquis (a)		540 801
Dettes financières et obligations locatives non courantes	6.4.2	196 489
Avantages du personnel	6.3	254
Impôts différés passifs		17 080
Total passifs non courants		213 823
Dettes financières et obligations locatives courantes	6.4.2	45 629
Provisions courantes	6.2	8 588
Fournisseurs et autres créditeurs		111 732
Dettes d'impôts		3
Autres passifs courants		37 132
Autres passifs financiers courants		4 526
Total passifs courants		207 610
Total passifs assumés (b)		421 433
Actifs nets acquis (100%) (a - b)		119 368

- (1) Dont 58,1m€ liés à la valorisation de la relation clientèle.
(2) Dont 14,1m€ liés à la valorisation des titres mis en équivalence.

- Détermination provisoire du Goodwill sur l'acquisition du périmètre Bayard Holding :

<i>en milliers d'euros</i>	
Montant versé en numéraire (i)	55 083
Juste valeur de la quote-part de mise en équivalence (ii)	64 285
Juste valeur des actifs nets acquis (iii)	119 368
Goodwill (i + ii - iii)	(0)

Il n'y a pas d'écart résiduel constaté entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part d'intérêt du groupe dans la juste valeur des actifs, des passifs et des passifs éventuels identifiables à la date d'acquisition.

Les coûts liés à l'acquisition du groupe Bayard Holding ont été constatés au poste au poste « Autres (charges et) produits opérationnels non courants » pour (201) k€ au 31 décembre 2021.

- Impact de cette acquisition sur la trésorerie au 31 décembre 2021 :

<i>en milliers d'euros</i>	
Prix d'acquisition versé en numéraire	(55 078)
Rachat des obligations émises par Bayard Holding	(45 211)
Trésorerie et équivalents de trésorerie des filiales acquises	67 827
Acquisitions de filiales nette de la trésorerie acquise	(32 462)

2.3.3 Informations pro forma

Compte tenu de la prise de contrôle de la société Bayard Holding et de ses filiales le 13 août 2021 par la société, des informations pro forma ont été établies sur un exercice calendaire de 12 mois.

Il est présenté les résultats du 1^{er} janvier au 31 décembre 2021 du périmètre « historique » Magellan et du périmètre Bayard Holding, retraités :

- de l'élimination des opérations intragroupes réalisées sur la période entre les deux périmètres ;
- du rachat par Bassac au 1^{er} janvier du prêt obligataire accordé à Bayard Holding auprès des anciens actionnaires ;
- de la comptabilisation en mise en équivalence d'entités contrôlées conjointement par les deux groupes et,
- de l'amortissement des relations clientèle.

<i>en millions d'euros</i>	31.12.2021
Chiffre d'affaires	1 456
Coûts des ventes	(1 117)
Marge brute	339
Charges de personnel	(103)
Autres charges et produits opérationnels courants	(27)
Impôts et taxes	(7)
Dotations aux amortissements des actifs incorporels (1)	(27)
Dotations aux amortissements d'autres actifs	(13)
Sous-total Résultat opérationnel courant	162
Autres charges et produits opérationnels non courants	30
Résultat opérationnel	192
Quote-part dans les résultats des entreprises associées (2)	6
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence	198
Résultat financier	5
Résultat des activités avant impôts	203
Impôts sur les bénéfices	(40)
Résultat net de l'ensemble consolidé	163

(1) Dont (27)m€ d'amortissement de relation clientèle.

(2) Dont (5)m€ d'amortissement de relation clientèle (net d'impôts différés), affecté aux entités en co-promotions

3 Informations sectorielles

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

Les informations présentées sont basées sur le reporting interne utilisé par la direction pour l'évaluation de la performance des différents secteurs.

Les principaux indicateurs examinés sont le chiffre d'affaires et le résultat opérationnel.

Les secteurs par activité et par pays sont les suivants :

- Les Nouveaux Constructeurs : activité de promotion de logements individuels ou collectifs et d'immeuble de bureaux dont la construction est confiée à des tiers, en France ;
- Marignan : activité de promotion de logements individuels ou collectifs et d'immeuble de bureaux dont la construction est confiée à des tiers, en France , détenue à 100% depuis le 13 août 2021 ;
- Main Street : foncière de commerces en France ;
- 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, basée essentiellement 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 Au 31 décembre 2021

En milliers d'euros	Les Nouveaux Constructeurs France	Marignan France	Foncière Main Street France	Kwerk Coworking France	ZAPF Garages préfabriqués Allemagne	CONCEPT BAU Résidentiel Allemagne	PREMIER Résidentiel Espagne	Autres (1)	Total
Compte de résultat	31.12.2021								
Total du chiffre d'affaires	718 958	149 316	1 625	-	110 828	81 571	147 199	4 878	1 214 375
Total du chiffre d'affaires par secteur	719 083	149 316	1 625	-	110 828	81 571	147 199	4 878	1 214 500
Ventes interactivités éliminées (groupe)	(125)	-	-	-	-	-	-	-	(125)
Total du coût des ventes	(568 352)	(117 999)	-	-	(63 850)	(41 571)	(118 229)	(985)	(910 986)
Marge brute	150 606	31 317	1 625	-	46 978	40 000	28 970	3 893	303 389
% Marge brute / Chiffre d'affaires	20,95%	20,97%	N/A	-	42,39%	49,04%	19,68%	-	24,98%
Résultat opérationnel courant	91 157	1 687	5 670	-	14 901	36 222	20 453	(5 052)	165 038
% résultat opérationnel courant / CA	12,68%	1,13%	N/A	-	13,45%	44,41%	13,89%	N/A	13,59%
Autres charges et produits opérationnels non courants	-	-	-	-	-	-	1 935	28 108	30 043
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	4 444	4 659	1 080	(6 971)	-	(185)	1 203	1 187	5 416
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence	95 601	6 346	6 750	(6 971)	14 901	36 037	23 591	24 243	200 497
Bilan	31.12.2021								
Actifs sectoriels	551 565	491 787	51 975	-	49 877	146 966	232 544	392 497	1 898 407
dont stocks et en-cours	276 902	234 331	-	-	8 180	94 593	176 137	8 771	798 915
Passifs sectoriels	367 748	255 818	39 537	18 804	35 733	57 777	151 571	208 644	1 135 634
dont dettes financières	55 783	106 108	22 376	-	16 619	76 006	82 078	174 080,0000	533 050
Flux de trésorerie	31.12.2021								
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(2 400)	(13 600)	-	-	(5 026)	(199)	(224)	(1 275)	(22 724)
Investissements corporels et incorporels	121	19	-	-	2 644	26	6	788	3 602
Cessions d'actifs corporels et incorporels	-	-	-	-	(31)	-	-	(5 707)	(5 738)

(1) Le segment « Autres » regroupe essentiellement la Pologne, les holdings Bassac, Magellan, Premier Investissement et ses filiales.

La marge brute de Concept Bau est cette année en progression, grâce notamment à des ventes conclues à des conditions meilleures qu'anticipé.

Le chiffre d'affaires des programmes de promotion immobilière comptabilisés à l'avancement par le groupe, s'élève à 946 millions d'euros sur l'exercice 2021 et représente 78% du chiffre d'affaires consolidé du Groupe.

3.2 Au 31 décembre 2020 retraité (cf note 1.2)

En milliers d'euros	Les Nouveaux Constructeurs France	Marignan France	Foncière Main Street France	Kwerk Coworking France	ZAPP Garages préfabriqués Allemagne	CONCEPT BAU Résidentiel Allemagne	PREMIER Résidentiel Espagne	Autres (1)	Total
Compte de résultat	31.12.2020 retraité (*)								
Total du chiffre d'affaires	696 511	-	1 434	-	107 006	53 273	127 853	2 968	989 045
Total du chiffre d'affaires par secteur	696 636	-	1 434	-	107 006	53 273	127 853	2 968	989 170
Ventes interactivités éliminées (groupe)	(125)	-	-	-	-	-	-	-	(125)
Total du coût des ventes	(554 781)	-	-	-	(62 350)	(33 268)	(102 346)	(612)	(753 357)
Marge brute	141 730	-	1 434	-	44 656	20 005	25 507	2 356	235 688
% Marge brute / Chiffre d'affaires	20,35%	N/A	N/A	-	41,73%	37,55%	19,95%	-	23,83%
Résultat opérationnel courant	102 067	-	2 668	-	12 304	13 716	19 139	(5 065)	144 829
% résultat opérationnel courant / CA	14,65%	N/A	N/A	-	11,50%	25,75%	14,97%	N/A	14,64%
Autres charges et produits opérationnels non courants	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	3 318	(2 027)	423	(6 402)	-	(165)	(337)	37	(5 154)
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence	105 385	(2 027)	3 091	(6 402)	12 304	13 551	18 802	(5 025)	139 675
Bilan	31.12.2020								
Actifs sectoriels	559 454	32 705	33 244	-	53 903	135 903	236 106	(50 376)	1 425 688
dont stocks et en-cours	273 960	-	-	-	6 412	103 294	199 396	8 592	591 654
Passifs sectoriels	385 021	-	26 402	11 832	34 574	56 404	164 360	140 042	818 636
dont dettes financières	60 257	-	15 668	-	12 954	81 463	99 861	114 088	384 291
Flux de trésorerie	31.12.2020								
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(2 450)	-	-	-	(4 421)	(203)	(228)	(1 780)	(9 082)
Investissements corporels et incorporels	222	-	-	-	2 578	26	29	240	3 095
Cessions d'actifs corporels et incorporels	-	-	-	-	(31)	-	-	-	(31)

(1) Le segment « Autres » regroupe essentiellement la Pologne, les holdings Bassac, Magellan, Premier Investissement et ses filiales.

(*) retraité de la présentation de la juste valeur des immeubles de placement du poste « Autres charges et produits opérationnels non courants » au poste « Autres charges et produits opérationnels courants » (cf. note 1.2 Comparabilité des comptes).

4 Note d'information sur le compte de résultat

4.1 Résultat opérationnel

4.1.1 Charges de personnel

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021	31.12.2020
Rémunération du personnel (1)	(63 458)	(47 843)
Charges sociales	(20 914)	(16 487)
Total charges de personnel	(84 372)	(64 330)

(1) Au 31 décembre 2021, ce montant inclut une charge IFRS 2 de (0,1) m€ (cf. note 6.1.5)

Au 31 décembre 2021, ce poste inclut notamment (13,3)m€ de charges de personnel liées à l'entité Bayard Holding (cf. note 2.3).

4.1.2 Autres charges et produits opérationnels courants

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021	31.12.2020 retraité (*)
Locations et charges locatives (1)	(2 583)	(4 480)
Services extérieurs et honoraires externes (2)	(53 059)	(35 464)
Honoraires internes stockés (techniques et commerciaux)	29 599	32 078
Plus ou moins-values sur cessions d'immobilisation	2 174	179
Juste valeur des immeubles de placement	5 101	1 928
Autres produits et autres charges	(6 639)	(6 893)
Total autres charges et produits opérationnels courants	(25 407)	(12 652)

(1) Ce poste inclut principalement les loyers non retraités au titre des exemptions pour faible valeur à hauteur de (1,8) m€ au 31 décembre 2021 et (3,8) m€ au 31 décembre 2020.

(*) cf. note 1.2 Comparabilité des comptes ; retraité de la présentation :

- des impôts et taxes sur le segment Les Nouveaux Constructeurs du poste « Autres charges et produits opérationnels courants » au poste « Impôts et taxes » et,
- de la juste valeur des immeubles de placement du poste « Autres charges et produits opérationnels non courants » au poste « Autres charges et produits opérationnels courants ».

Concernant la juste valeur sur les immeubles de placement, se référer à la note 5.5.

Au 31 décembre 2021, ce poste inclut notamment (2,2)m€ d'autres charges et produits opérationnels courants liés à l'entité Bayard Holding (cf. note 2.3).

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

en milliers d'euros	Mazars		KPMG		Ernst & Young		AGM	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Audit								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
- Emetteur			8	8			8	8
- Filiales intégrées globalement	486	451	419	270	426		11	10
Services autres que la certification des comptes								
- Emetteur								
- Filiales intégrées globalement	29	28	8					
Total Honoraires des commissaires aux comptes	515	482	425	278	426	-	19	18

4.2 Autres (charges et) produits opérationnels non courants

en milliers d'euros	31.12.2021	31.12.2020 retraité (*)
Produits opérationnels non courants (1)	1 734	-
Réévaluation quote-part mise en équivalence (2)	28 309	-
Autres (charges et) produits opérationnels non courants	30 043	-

(1) Ceux-ci incluent principalement la plus-value de consolidation de l'entité espagnole Premier Asociados.

(2) Au 31 décembre 2021, ce poste est principalement constitué des effets relatifs à la prise de contrôle de Bayard Holding le 13 août 2021 (cf note 2.3).

(*) retraité de la présentation de la juste valeur des immeubles de placement du poste « Autres charges et produits opérationnels non courants » au poste « Autres charges et produits opérationnels courants » (cf. note 1.2 Comparabilité des comptes).

4.3 Résultat financier

en milliers d'euros	31.12.2021	31.12.2020
Charges d'intérêts sur emprunts et sur lignes de crédit (1)	(14 519)	(15 897)
Coût de l'endettement brut	(14 519)	(15 897)
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	56	76
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	56	76
Coût de l'endettement net	(14 463)	(15 821)
Autres charges financières	(2 903)	(3 647)
Autres produits financiers (2)	5 754	7 464
Juste valeur des instruments financiers	4 512	(2 410)
Juste valeur des actifs financiers	13 721	18 691
Autres produits et charges financiers	21 084	20 098
Résultat financier	6 621	4 277

(1) Dont (0,4) m€ de charges d'intérêts relatives aux dettes de loyers au 31 décembre 2021;

- (2) Dont 3,3 m€ de produit financier sur prêt obligataire à Bayard Holding au premier semestre 2021;

Au 31 décembre 2021, ce poste inclut notamment (0,5)m€ de résultat financier lié à l'entité Bayard Holding (cf. note 2.3).

Le coût de l'endettement financier brut s'élève à 14,5 m€ au 31 décembre 2021 contre 15,9 m€ au 31 décembre 2020, soit une diminution de 1,4 m€.

L'encours d'endettement brut moyen est stable : il s'établit à 395 m€ en 2021, contre 397 m€ en 2020. Sur cette base, les intérêts d'emprunts et agios, exprimés en base annuelle, s'élèvent à 3,7% en 2021, contre 4,7% en 2020 (après prise en compte des intérêts activés selon IAS 23).

En Espagne, un montant de frais financiers a été activé pour 1,7 m€ au 31 décembre 2021, contre 2,9 m€ au 31 décembre 2020. Au total, le montant des coûts d'emprunts (en charges et activés en stocks) passe de 18,8 m€ à 16,2 m€ entre les deux périodes.

4.4 Impôts

Il existe quatre groupes d'intégration fiscale en France :

- Bassac SA
- Bayard Holding
- Premier Investissement
- Magellan

4.4.1 Analyse de la charge d'impôt au taux complet

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021	31.12.2020
Impôts exigibles	(46 353)	(27 048)
Impôts différés	8 020	(12 549)
Impôts sur les bénéfices	(38 333)	(39 597)

Au 31 décembre 2021, ce poste inclut notamment (2,7)m€ d'impôts exigibles et 3,4m€ d'impôts différés, liés à l'entité Bayard Holding (cf. note 2.3).

4.4.2 Actifs et passifs d'impôts différés par nature

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021	31.12.2020
Impôts différés liés à :		
- Différences temporaires	(1 129)	(1 612)
- Provisions pour engagements liés au personnel	814	856
- Provisions d'actifs intragroupes déductibles (1)	(3 770)	(5 525)
- Provisions non déductibles	4 405	871
- Réévaluation d'actifs (2)	(13 414)	-
- Harmonisation des principes et méthodes comptables (3)	(53 931)	(55 358)
- Autres retraitements (4)	(3 118)	(1 242)
- Impôts différés actifs liés à des reports déficitaires	7 462	5 170
Total impôts différés	(62 682)	(56 841)
<i>dont :</i>		
<i>Impôts différés actifs</i>	<i>1 654</i>	<i>1 079</i>
<i>Impôts différés passifs</i>	<i>(64 336)</i>	<i>(57 920)</i>

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

(2) Ce poste est notamment constitué par la valorisation des actifs de Bayard Holding et de ses filiales, intervenue lors de la prise de contrôle de cette société (cf. note 2.3).

(3) Ce poste comprend notamment le 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 des sociétés espagnoles et allemandes et des frais financiers relatifs aux acquisitions foncières en Espagne.

Au 31 décembre 2021, ce poste inclut notamment (9,5)m€ d'impôts différés liés à l'entité Bayard Holding (cf note 2.3).

4.4.3 Preuve d'impôt

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021	31.12.2020
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France	27,37%	28,92%
Résultat net de l'ensemble consolidé	168 785	104 355
Impôt sur les résultats	38 333	39 597
Résultat avant impôt et charges et produits	207 118	143 952
Charge (produit) d'impôt théorique	56 698	41 637
Impact des différences de taux d'imposition des sociétés étrangères	(1 156)	(950)
Impact de la baisse de taux d'imposition des sociétés françaises	(2 152)	(2 758)
Incidence des différences permanentes (1)	(8 525)	(848)
Incidence des reports déficitaires créés sur l'exercice non activés	2 303	3 569
Incidence des reports déficitaires antérieurs activés	(4 609)	-
Incidence des reports déficitaires non activés utilisés	(2 325)	(2 230)
Incidence des quotes-parts des minoritaires non fiscalisées des sociétés transparentes	(11)	(122)
Incidence des quotes-parts dans les résultats des entreprises associées	(1 483)	1 491
CVAE	1 405	846
Autres impôts et crédits d'impôt	(1 813)	(1 038)
Charge d'impôt effective	38 333	39 597
Taux d'imposition effectif	18,51%	27,51%

- (1) Ce poste inclut notamment la réévaluation de la quote-part de mise en équivalence de l'entité Bayard Holding (cf. note 2.3) à hauteur de (7,7)m€. Hors cette réévaluation, le taux d'imposition effectif est de 21,44% au 31 décembre 2021.

4.4.4 Déficits reportables en base

Au 31 décembre 2021

<i>en milliers d'euros</i>	Montant	Part activée	Part non activée	Expiration
France	24 123	486	23 637	illimitée
1er España	2 380	2 380	-	illimitée
Concept Bau	9 691	9 691	-	illimitée
Pologne	1 666	-	1 666	5 ans
Zapf	25 670	9 246	16 424	illimitée
1er Deutschland	7 207	7 207	-	illimitée
Sous total Etranger	46 614	28 524	18 090	
Total	70 737	29 010	41 727	

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	

4.5 Résultat par action

4.5.1 Instruments dilutifs

Au 31 décembre 2021, le nombre de titres pouvant donner accès au capital est le suivant :

	Nombre de titres	Ouvrant droit à nombre de titres
Actions	22 785 305	22 785 305
Actions propres	-	-
Actions gratuites	-	-
TOTAL	22 785 305	22 785 305

4.5.2 Résultat net par action

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021	31.12.2020
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	53 055	26 985
Nombre moyen d'actions sur la période	22 785 305	22 715 305
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	22 785 305	22 715 305
Résultat net par action (en euros)	2,33	1,19

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>	31.12.2021	31.12.2020
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	53 055	26 985
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	22 785 305	22 715 305
Nombre moyen d'actions en circulation après effets de dilution	22 785 305	22 715 305
Résultat net par action dilué (en euros)	2,33	1,19

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

5.1 Écarts d'acquisition

<i>en milliers d'euros</i>		31.12.2021			31.12.2020	
	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 CBE	1 486	(1 486)	-	1 486	(1 486)	-
Total écarts d'acquisition	12 598	(12 598)	-	12 598	(12 598)	-

5.2 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont constituées essentiellement de logiciels informatiques et de relations clientèle qui ont été reconnues lors de la prise de contrôle de Bayard Holding (note 2.3).

5.2.1 Au 31 décembre 2021

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2020	Augmenta- tions	Diminu- tions	Effets de change	Virement de poste à poste	Variations de périmètre	31.12.2021
Valeurs brutes	7 920	511	(510)	-	20	59 127	67 068
Amortissements	(7 287)	(12 455)	471	-	-	(1 014)	(20 285)
Total valeurs nettes	633	(11 944)	(39)	-	20	58 113	46 783

5.2.2 Au 31 décembre 2020

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	Augmenta- tions	Diminu- tions	Effets de change	Virement de poste à poste	Variations de périmètre	31.12.2020
Valeurs brutes	7 352	307	(66)	-	327	-	7 920
Amortissements	(6 707)	(646)	66	-	-	-	(7 287)
Total valeurs nettes	645	(339)	-	-	327	-	633

5.3 Droits d'utilisation

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

5.3.1 Au 31 décembre 2021

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2020	Augmenta- tions	Diminu- tions	Effets de change	Virement de poste à poste	Variations de périmètre	31.12.2021
Valeurs brutes	16 234	1 627	-	-	-	20 402	38 263
Amortissements	(6 474)	(4 916)	-	-	-	(7 921)	(19 311)
Total valeurs nettes	9 760	(3 289)	-	-	-	12 481	18 952

La colonne « Variations de périmètre » correspond au passage de joint-venture à filiale contrôlée exclusivement de l'entité Bayard holding (cf. note 2.3).

5.3.2 Au 31 décembre 2020

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	Augmenta- tions	Diminu- tions	Effets de change	Virement de poste à poste	Variations de périmètre	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

5.4 Immobilisations corporelles

5.4.1 Au 31 décembre 2021

Valeurs brutes

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2020	Augmenta- tions	Diminu- tions	Virement de poste à poste	Variations de périmètre	31.12.2021
Terrains	7 921	1	(57)	-	(954)	6 911
Constructions	31 551	315	(205)	141	(1 534)	30 268
Autres immobilisations corporelles	61 971	4 330	(7 630)	(176)	9 274	67 769
Total valeurs brutes	101 442	4 646	(7 892)	(35)	6 786	104 947

Amortissements

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2020	Augmenta- tions	Diminu- tions	Virement de poste à poste	Variations de périmètre	31.12.2021
Terrains	(3)	-	-	-	-	(3)
Constructions	(12 373)	(1 409)	22	-	697	(13 063)
Autres immobilisations corporelles	(45 903)	(3 954)	4 139	13	(6 939)	(52 644)
Total amortissements	(58 279)	(5 363)	4 161	13	(6 242)	(65 710)

Valeurs nettes

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2020	Augmenta- tions	Diminu- tions	Virement de poste à poste	Variations de périmètre	31.12.2021
Terrains	7 918	1	(57)	-	(954)	6 908
Constructions	19 178	(1 094)	(183)	141	(837)	17 205
Autres immobilisations corporelles	16 068	376	(3 491)	(163)	2 335	15 125
Total valeurs nettes	43 163	(717)	(3 731)	(22)	544	39 237

En 2021, les augmentations concernent principalement les investissements productifs réalisés par ZAPF.

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

La colonne « Variations de périmètre » correspond notamment au passage de joint-venture à filiale contrôlée exclusivement de l'entité Bayard holding (cf. note 2.3).

5.4.2 Au 31 décembre 2020

Valeurs brutes

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	Augmenta- tions	Diminu- tions	Virement de poste à poste	Variations de périmètre	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	Virement de poste à poste	Variations de périmètre	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	Virement de poste à poste	Variations de périmètre	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.

5.5 Immeubles de placement

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

5.5.1 Au 31 décembre 2021

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2020	Augmenta- tions	Diminu- tions	Variation de Juste Valeur	Virement de poste à poste	31.12.2021
Immeubles de placement - détenus en propre	23 211	-	-	2 160	5 078	30 449
Immeubles de placement - en développement	4 234	9 528	-	2 941	(5 078)	11 625
Total Immeubles de placement	27 445	9 528	-	5 101	-	42 074

5.5.2 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	31.12.2020
Immeubles de placement - détenus en propre	20 453	-	-	1 159	1 599	23 211
Immeubles de placement - en développement	2 265	2 799	-	769	(1 599)	4 234
Total Immeubles de placement	22 718	2 799	-	1 928	-	27 445

5.6 Titres mis en équivalence

En application des normes IFRS 10, 11 et 12, sont comptabilisés dans le poste Titres mis en équivalence les participations des co-entreprises du groupe 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.

5.6.1 Au 31 décembre 2021

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2020	Distribution	Résultat	Capital souscrit	Provision	Autres variations	Variations de périmètre	31.12.2021
Titres mis en équivalence (1)	55 779	(4 055)	5 415	9 198	4 126	2 674	(4 487)	68 650
(1) Dont :								
LNC France	2 727	(2 763)	4 444	24	(1 177)	-	(75)	3 179
Marignan	32 230	-	4 659	5	(555)	-	(10 380)	25 959
XLMedia PLC	12 943	-	1 346	8 468	(187)	2 674	7 269	32 513
Kwerk	-	-	(6 496)	-	6 496	-	-	-

La colonne « Provision » correspond au provisionnement des situations nettes négatives des entités mises en équivalence.

La colonne « Variations de périmètre » correspond au passage de joint-venture à filiale contrôlée exclusivement de l'entité Bayard holding (cf. note 2.3).

5.6.2 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 (1)	41 454	(2 361)	(5 154)	1 812	7 056	12 971	55 779
(1) Dont :							
LNC France	1 563	(2 001)	3 318	-	334	-	3 214
Marignan	34 260	-	(2 027)	-	-	(3)	32 230
XLMedia	-	-	-	-	-	12 943	12 943
Kwerk	366	-	(6 402)	-	6 036	-	-

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

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

Les informations financières (à 100 %) résumées des co-entreprises et des entreprises associées sont présentées ci-dessous.

Les montants présentés sont les montants figurant dans les états financiers de la co-entreprise et 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>	31.12.2021	31.12.2020
Actifs non courants	216 385	200 840
Actifs courants	514 036	532 294
Total Actifs	730 421	733 134
Capitaux propres	100 988	89 565
Intérêts minoritaires	-	856
Passifs non courants	179 871	349 520
Passifs courants	449 562	293 193
Total Passifs	730 421	733 134
Chiffre d'affaires	382 903	465 893
Coût des ventes	(253 895)	(401 772)
Marge brute	129 008	64 121
Autres charges et produits	(103 434)	(62 517)
Résultat opérationnel courant	25 574	1 604
Résultat Net	26 116	(8 947)

5.7 Autres actifs financiers courants et non courants

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021	Part courante	Part non courante	31.12.2020	Part courante	Part non courante
Comptes courants co-promotions et SCI (1)	72 469	72 469	-	28 557	28 557	-
Créances rattachées à des participations	-	-	-	1	-	1
Investissements (2)	196 413	12 657	183 756	122 631	54 016	68 615
Prêts (3)	1 620	-	1 620	78 733	5 214	73 519
Dépôts et cautionnements versés	4 707	2 829	1 878	784	-	784
Titres disponibles mis à la vente	393	-	393	392	-	392
Autres immobilisations financières	18	-	18	183	-	183
Autres créances financières non courantes	-	-	-	191	-	191
Total autres actifs financiers - nets	275 620	87 955	187 665	231 472	87 787	143 685
(1) Dont co-entreprises	68 940	68 940	-	21 599	21 599	-
(1) Dont entreprises associées	378	378	-	868	868	-

(2) La rubrique « Investissements » correspond notamment :

- pour la part courant, à des investissements réalisés pour des montants de 11 m€ en 2021 et 66 m€ en 2020. Au 31 décembre 2021, ces investissements ont été réévalués à 12,7m€. Au cours l'exercice 2021, la société a cédé des actifs pour un montant de 61,5 m€. Ils avaient été réévalués au 31 décembre 2020 à 53,2 m€. 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 un contrat de capitalisation d'un montant de 25,1 m€ en 2020 et de 126,5m€ en 2021 ; et 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 2021, Premier Investissement a ajusté la valeur de cet actif pour +13,7 m€ sur la base de la valorisation du fonds au 31 décembre 2021.

(3) Au 31 décembre 2020, la rubrique « Prêts » était constituée à hauteur de 72M€ d'un prêt obligataire auprès de Bayard Holding, rémunéré au taux de 8%. Suite au changement de méthode de consolidation de l'entité Bayard Holding, le prêt est désormais éliminé en totalité du bilan consolidé.

Au 31 décembre 2021, ce poste inclut respectivement 0,9m€ et 37,0m€ d'actifs financiers nets non courants et courants liés à l'entité Bayard Holding (cf. note 2.3). Les actifs financiers courants sont essentiellement constitués de comptes courants envers des co-promotions.

5.8 Stocks et en cours

5.8.1 Analyse des stocks et en cours

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

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021			31.12.2020		
	France	Etranger	Total	France	Etranger	Total
Réserves foncières	7 149	5 410	12 559	7 041	5 542	12 583
Promotions	518 105	278 738	796 843	283 558	308 864	592 422
Marchandises	897	33	930	1 136	29	1 165
Valeurs brutes	526 151	284 181	810 332	291 735	314 435	606 170
Pertes de valeur (1)	(8 870)	(2 547)	(11 417)	(11 925)	(2 591)	(14 516)
Valeurs nettes	517 281	281 634	798 915	279 810	311 844	591 654

(1) Dont pertes de valeurs sur réserves foncières, à l'étranger, à hauteur de 2,3 m€ au 31 décembre 2021 (2,4 m€ au 31 décembre 2020).

Sur l'exercice 2021, 1,7 m€ de frais financiers ont été stockés en Espagne, contre 2,9m€ sur l'exercice 2020. En parallèle, la marge brute a été impactée par le déstockage de frais financiers antérieurs à hauteur de (1,9) m€ en 2021 contre (2,8) m€ en 2020.

Au 31 décembre 2021, ce poste inclut notamment 234,3m€ de stocks et en cours liés à l'entité Bayard Holding (cf. note 2.3).

5.8.2 Détails des stocks Étranger au 31 décembre 2021

<i>en milliers d'euros</i>	Espagne	Allemagne	Autres (1)	Total Etranger
Réserves foncières	718	-	4 692	5 410
Promotions	175 737	103 001	-	278 738
Marchandises	33	-	-	33
Valeurs brutes	176 488	103 001	4 692	284 181
Pertes de valeur	(318)	(228)	(2 001)	(2 547)
Valeurs nettes	176 170	102 773	2 691	281 634

(1) « Autres » désigne essentiellement la Pologne.

5.8.3 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>	31.12.2021	31.12.2020
Solde à l'ouverture	(14 516)	(13 495)
Dotations de l'exercice	(876)	(1 256)
Reprises de l'exercice	3 959	1 330
Virements de poste à poste	-	(1 246)
Effets de change	16	151
Autres variations	-	-
Solde à la clôture	(11 417)	(14 516)

Au 31 décembre 2021, les dotations et reprises sur les dépréciations de stocks ont été comptabilisées principalement en France (idem au 31 décembre 2020).

5.9 Créances clients

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021			31.12.2020		
	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes
Créances clients - France	115 822	(303)	115 519	108 178	(47)	108 131
Créances clients - Etranger	60 465	(591)	59 874	38 223	(660)	37 563
Total Créances clients	176 287	(894)	175 393	146 401	(707)	145 694

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 2021 à 1 021 m€.

Au 31 décembre 2021, ce poste inclut respectivement 16,8m€ de créances clients liées à l'entité Bayard Holding (cf. note 2.3).

5.9.1 Pertes de valeur sur les créances clients

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

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021	31.12.2020
Solde à l'ouverture	(707)	(943)
Dotations de l'exercice	(395)	(107)
Reprises de l'exercice	243	343
Virements de poste à poste	(35)	-
Solde à la clôture	(894)	(707)

5.10 Autres actifs courants

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021		31.12.2020			Valeurs Nettes
	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Brutes	Pertes de valeur		
Fournisseurs : avances et acomptes versés	4 933	-	4 933	1 873	-	1 873
Charges constatées d'avance	1 894	-	1 894	1 302	-	1 302
Créances fiscales	49 945	-	49 945	26 961	-	26 961
Autres créances	13 368	(2 533)	10 835	12 332	(4 135)	8 197
Total autres actifs courants	70 140	(2 533)	67 607	42 468	(4 135)	38 333

Au 31 décembre 2021, ce poste inclut 25,6m€ d'autres actifs courants liés à l'entité Bayard Holding, principalement constitués de créances fiscales (cf note 2.3).

5.11 Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021	31.12.2020
Investissements court terme	-	137
Equivalents de trésorerie (a)	-	137
Disponibilités (b)	362 321	280 530
Trésorerie et équivalents de trésorerie (a)+(b)	362 321	280 667

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

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent des soldes bancaires détenus par les filiales (notamment les sociétés de programmes en France et à l'étranger). Ces soldes sont mis à disposition des filiales pour :

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

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

Ces soldes s'élèvent à 93,8 m€ au 31 décembre 2021, sous forme de disponibilités ; ils s'élevaient à 32,2 m€ au 31 décembre 2020.

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

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

Au 31 décembre 2021, ce poste inclut notamment 91,2m€ de trésorerie et équivalents de trésorerie liés à l'entité Bayard Holding (cf. note 2.3).

6 Note d'information sur l'état de situation financière - passif

6.1 Éléments relatifs aux capitaux propres

6.1.1 Capital

	31.12.2021		31.12.2020	
	Nombre	Capital social	Nombre	Capital social
Actions émises :				
Entièrement libérées	22 785 305	22 785 305	22 715 305	22 715 305

Le capital de la société Magellan est composé de 22 785 305 actions d'une valeur nominale de 1 euro.

6.1.2 Nombre d'actions en circulation

	Nombre d'actions
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
Variation de l'exercice	70 000
Augmentation du capital	70 000
Annulation actions propres	-
Au 31.12.2021	
Actions composant le capital	22 785 305
Actions propres et d'autocontrôle	-
Actions en circulation au 31.12.2021	22 785 305

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 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 a été définitive aux termes d'une période d'un an, soit le 16 octobre 2021. La juste valeur du plan au 31 décembre 2021 ressort à 0,1 m€.

Sur l'exercice 2021, les droits acquis sont constatés en charges de personnel pour un montant de (0,1) m€, représentant le prorata temporis de la période d'acquisition, en contrepartie des capitaux propres.

6.2 Provisions

en milliers d'euros	31.12.2020	Prise en compte des effets de variation de périmètre	Dotations	Provisions consommées	Provisions excédentaires ou devenues sans objet	Autres mouvements	31.12.2021
Provisions pour risques	29 375	8 573	3 971	(1 919)	(6 008)	6 235	40 227
dont provision pour garantie	5 948	-	657	(321)	(876)	-	5 408
France	991	-	331	-	(567)	-	755
Allemagne	4 957	-	326	(321)	(309)	-	4 653
dont provision pour litiges clients	6 952	3 478	1 147	(1 027)	(2 042)	100	8 608
France	5 766	3 478	917	(1 025)	(2 042)	100	7 194
Allemagne	136	-	25	(2)	-	-	159
Espagne	1 050	-	205	-	-	-	1 255
dont provision pour litiges fournisseurs	1 358	-	-	(90)	(700)	-	568
France	1 160	-	-	-	(700)	-	460
Allemagne	198	-	-	(90)	-	-	108
dont provision pour litiges autres	590	2 373	14	(53)	-	(60)	2 864
France	590	2 373	14	(53)	-	(60)	2 864
dont provision autres risques	14 527	2 722	2 153	(428)	(2 390)	6 195	22 779
France	13 786	2 722	2 149	(279)	(2 373)	6 195	22 200
Allemagne	740	-	4	(149)	(17)	-	578
Espagne	1	-	-	-	-	-	1
Provisions pour charges	3 480	-	961	(292)	(530)	(2)	3 617
dont charges service clients	1 192	-	313	(48)	-	(2)	1 455
Espagne	1 192	-	313	(48)	-	(2)	1 455
dont charges de restructuration	617	-	-	(23)	-	-	594
Allemagne	617	-	-	(23)	-	-	594
dont autres charges	1 671	-	648	(221)	(530)	-	1 568
France	877	-	537	(215)	(530)	-	669
Allemagne	787	-	102	-	-	-	889
Autres	7	-	9	(6)	-	-	10
Total	32 855	8 573	4 932	(2 211)	(6 538)	6 233	43 844
dont : résultat opérationnel	32 855	8 573	4 932	(2 211)	(6 538)	6 233	43 844
résultat financier	-	-	-	-	-	-	-

La colonne « autres mouvements » correspond principalement au provisionnement des situations nettes négatives des entités mises en équivalence.

Les effets de variation de périmètre correspondent au passage de joint-venture à filiale contrôlée exclusivement de l'entité Bayard holding (cf. note 2.3).

Au 31 décembre 2021, ce poste inclut notamment 9,8m€ de provisions liées à l'entité Bayard Holding (cf. note 2.3).

6.3 Engagements envers le personnel

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

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.

À 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 2021

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

	France	Allemagne Garages	Allemagne Promotion
Taux d'actualisation	0,90%	1,30%	0,50%
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	2,00%	2,50%
Taux de charges sociales	45,00%	20,00%	20,00%
Turn over	Entre 11% et 1% jusqu'à 54 ans puis 0%	n.a.	n.a.

Les engagements sur les retraites varient de la manière suivante :

<i>en milliers d'euros</i>	France	Allemagne	Total
Solde à l'ouverture	4 832	-	4 832
Coûts des services rendus au cours de l'exercice	262	8	270
Coût financier de l'exercice	11	13	24
Prestations versées	(45)	(106)	(151)
Pertes (gains) actuariels générés au cours de l'exercice au titre de l'obligation	(224)	(92)	(316)
Reprise d'engagements (sortie de salariés et mandataires sociaux)	(174)	-	(174)
Solde à la clôture	4 916	(177)	4 739

Au 31 décembre 2021, ce poste inclut notamment 0,3m€ d'engagements envers le personnel liés à l'entité Bayard Holding (cf. note 2.3).

6.3.2 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 :

	France	Allemagne Garages	Allemagne Promotion
Taux d'actualisation	0,40%	0,75%	0,50%
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	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 :

<i>en milliers d'euros</i>	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

6.4 Dettes financières et obligations locatives

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

en milliers d'euros	31.12.2021			31.12.2020		
	Non courant	Courant	Total	Non courant	Courant	Total
Crédit corporate syndiqué (1)	-	50 000	50 000	-	50 000	50 000
Autres emprunts auprès des établissements de crédit (2)	206 317	175 726	382 043	120 937	86 350	207 287
Emprunt obligataire (3)	66 450	-	66 450	99 000	-	99 000
Frais s/ Emprunt obligataire	(2 377)	-	(2 377)	(1 909)	-	(1 909)
Autres emprunts et dettes assimilées	5 407	3 184	8 591	5 111	1 969	7 080
Dettes de loyers	13 543	6 424	19 967	6 704	3 241	9 945
Instruments financiers	8 376	-	8 376	12 888	-	12 888
Total Endettement brut	297 716	235 334	533 050	242 731	141 560	384 291

Au 31 décembre 2021, ce poste inclut notamment 224,5m€ de dettes financières et obligations locatives, dont 32,4m€ à échéance moins d'un an, liées à l'entité Bayard Holding (cf. note 2.3).

(1) Le 31 juillet 2019, Bassac (anciennement Les Nouveaux Constructeurs SA) et Les Nouveaux Constructeurs (anciennement Les Nouveaux Constructeurs Investissement) ont signé un contrat de crédit *corporate* syndiqué d'un montant de 275 millions d'euros et d'une maturité de 5 ans. Il était structuré en deux tranches. 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.

Un avenant modificatif à ce contrat a été signé le 17 janvier 2022 afin notamment de le proroger, pour une durée de 5 ans, et de l'adapter à l'évolution du groupe LNC :

- Date d'échéance finale : 31 juillet 2026
- Objet : financement des besoins généraux du Groupe LNC
- 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 31/12/2021 : 50 m€

(2) Au 31 décembre 2021, ce poste inclut notamment le crédit souscrit par BPD Marignan le 14 novembre 2018 dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Date d'échéance finale : 13 novembre 2023
- Tranche A :
 - Montant maximum : 165m€, amortissables linéairement sur 5 ans
 - Intérêts : Euribor (flooré à zéro) + 350bps
 - Capital restant dû au 31/12/2021 : 88 m€
- Tranche B :
 - Montant maximum : 50m€, mobilisable sous forme d'avances en mode « revolving »
 - Intérêts : Euribor (flooré à zéro) + 310bps
 - Tirage au 31/12/2021 : néant

Les autres crédits d'opération spécifiques concernent 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 8 avril 2021, la société Magellan a remboursé l'emprunt obligataire Five Arrows de 99 m€.

Les prêts ayant permis notamment ce refinancement sont structurés de la façon suivante :

- Un prêt bancaire de 57m€, en deux tranches, dont les grilles de marge évoluent en fonction du niveau du Ratio de Levier de Magellan ;
- Un prêt obligataire de 65m€, dont le coupon est de 5% ;
- Un prêt bancaire d'acquisition de 30m€, non tiré à la date de mise en place.

6.4.2 Variation de l'endettement brut

Au 31 décembre 2021

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2020	Flux de trésorerie	Variation de périmètre	Variation des justes valeurs	Autres variations	31.12.2021
Crédit corporate syndiqué	50 000	-	-	-	-	50 000
Autres emprunts auprès des établissements de crédit	207 287	61 505	112 850	-	401	382 043
Emprunt obligataire	99 000	(32 550)	-	-	-	66 450
Frais s/ Emprunt obligataire	(1 909)	(2 708)	-	-	2 240	(2 377)
Autres emprunts et dettes assimilées	7 080	(1 705)	2 354	-	862	8 591
Dettes de loyers	9 945	(4 833)	13 228	-	1 627	19 967
Instruments financiers	12 888	-	-	(4 512)	-	8 376
Total Endettement brut	384 291	19 709	128 432	(4 512)	5 130	533 050

La colonne « Variation de périmètre » correspond au passage de joint-venture à filiale contrôlée exclusivement de l'entité Bayard holding (cf note 2.3).

La variation du poste « Emprunt obligataire » est détaillée ci-dessus (cf note 6.4.1 §3).

Au 31 décembre 2020

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2019	Flux de trésorerie	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

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

Au 31 décembre 2021

<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	206 317	146 284	41 914	18 119
Emprunt obligataire	66 450	-	-	66 450
Frais s/ Emprunt obligataire	(2 377)	-	-	(2 377)
Autres emprunts et dettes assimilées	5 407	3 625	1 552	230
Dettes de loyers	13 543	9 560	3 635	349
Instruments financiers	8 376	-	-	8 376
Total Endettement brut	297 716	159 469	47 101	91 147

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

6.4.4 Détail par pays des dettes financières et obligations locatives

Au 31 décembre 2021

<i>en milliers d'euros</i>	Non courant	Courant	Total	%
France	211 874	145 984	357 858	67,1%
Espagne	26 270	56 297	82 567	15,5%
Allemagne Promotion	50 017	25 989	76 006	14,3%
Allemagne Garages	9 555	7 064	16 619	3,1%
Total Endettement brut	297 716	235 334	533 050	100,0%

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%

6.4.5 Utilisation des lignes de crédit bancaires et obligataires

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021	31.12.2020	Échéance crédits
Crédit corporate syndiqué	175 000	175 000	(1)
Crédits sur opérations de promotion	499 900	471 154	(2)
Emprunt obligataire	66 450	99 000	(3)
Autres emprunts	117 000	-	(4)
Total lignes de crédit autorisées	858 350	745 154	
Montant utilisé - emprunts bancaires et obligataires	498 493	356 287	

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

- Rating : non (pas de rating requis)
- Maintien de l'emprunt à son rang
- Clause de changement de contrôle
- Clause de défaut croisé
- 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
 - Gearing net : Dette Financière Nette consolidée / Fonds propres consolidés < 2

Au 31 décembre 2021, ces deux ratios financiers sont respectés.

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

- Devise : Euro
- Durée : durée prévisionnelle du programme
- La totalité de la dette est contractée à taux variable.
- Indicateurs opérationnels satisfaisants à la mise en place du crédit (permis de construire purgé, pré-commercialisation suffisante, maîtrise des coûts de construction)
- Garanties généralement mises en place :
 - Garantie de non cession de parts de SCI
 - Promesse d'affectation hypothécaire ou affectation hypothécaire
 - Nantissement des créances
 - Garantie financière d'achèvement émise en faveur des acquéreurs (en France).

(3) L'emprunt obligataire de 99 m€ qui avait été mis en place fin 2017 a été refinancé le 8 avril 2021.

Les prêts ayant permis notamment ce refinancement sont structurés de la façon suivante :

- Un prêt bancaire de 57m€, en deux tranches, dont les grilles de marge évoluent en fonction du niveau du Ratio de Levier de Magellan ;
- Un prêt obligataire de 65m€, dont le coupon est de 5% ;
- Un prêt bancaire d'acquisition de 30m€, non tiré à la date de mise en place.

Ces contrats prévoient le respect de quatre ratios financiers, qui étaient tous respectés au 31 décembre 2021:

- Un ratio de LTV Magellan, qui doit demeurer inférieur à 50% ;
- Un ratio de levier Magellan, dont le plafond décroît progressivement de 3,5 au 30 juin 2021, à 2,5 à compter du 31 décembre 2022 ;
- Un ratio de levier Premier Investissement, qui doit être inférieur à 1,75 ;
- Un ratio de trésorerie nette Premier Investissement, qui ne peut être inférieur à 0.

6.5 Autres passifs courants

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021	31.12.2020
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	389	99
Passifs de contrat (1)	62 050	58 999
Dettes sociales	26 573	14 124
Dettes fiscales	40 101	22 212
Autres dettes d'exploitation	23 689	17 790
Total autres passifs courants	152 802	113 224

(1) Concerne les contrats de promotion immobilière.

Au 31 décembre 2021, ce poste inclut notamment 29,6m€ d'autres passifs courants liés à l'entité Bayard Holding (cf note 2.3).

6.6 Autres passifs financiers courants

Ils concernent des comptes courants créditeurs (sociétés de programme) pour un montant de 8,6m€ au 31 décembre 2021 (dont 4,6m€ liés aux comptes courants créditeurs de l'entité Bayard Holding) contre 4,0m€ au 31 décembre 2020.

6.7 Ventilation des actifs et passifs financiers par catégorie

Au 31 décembre 2021

	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	3 908	57 216	126 340	—	187 664	187 664	183 756	187 664	—
Actifs courants									
Actifs financiers courants	75 299	—	12 657	—	87 956	87 956	12 657	75 299	—
Trésorerie et équivalents	362 321	—	—	—	362 321	362 321	362 321	—	—
Passifs									
Passifs non courants									
Emprunts et dettes financières non courants	—	—	—	289 340	289 340	289 340	—	289 340	—
Instruments financiers	—	8 376	—	—	8 376	8 376	—	8 376	—
Passifs courants									
Emprunts, dettes financières et concours bancaires	—	—	—	235 334	235 334	235 334	—	235 334	—
Autres passifs financiers courants	—	—	—	23 061	23 061	23 061	—	23 061	—

(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 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 (3)	Juste valeur de Niveau 3 (1)
Actifs									
Actifs non courants									
Actifs financiers non courants	75 070	43 495	25 119	-	143 684	143 684	68 614	75 070	-
Actifs courants									
Actifs financiers courants	34 538	-	53 230	-	87 788	87 788	53 230	34 538	-
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

7 Informations complémentaires

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	31.12.2021	31.12.2020
Total des distributions des sociétés mises en équivalence	5.6	4 055	2 361
Distributions de résultats négatifs, reclassées en incidence de la variation du BFR liée à l'activité		26	412
Distributions reçus des sociétés MEE		4 081	2 773

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

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021	31.12.2020 retraité (*)
Incidence de la var. des stocks et en cours nets	39 261	54 605
Incidence de la var. des clients & autres débiteurs nets	21 739	(53 879)
Incidence de la var. des fournisseurs & autres créditeurs	(3 735)	24 392
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	57 265	25 118

Le BFR décroît en 2021, du fait principalement des nombreuses livraisons réalisées par Premier España cette année (740 logements livrés en 2021 contre 497 en 2020).

(*) retraité de la présentation des acquisitions d'immeubles de placement du poste « Incidence de la variation du BFR liée à l'activité » au poste « Acquisition d'immeubles de placement » (cf. note 1.2 Comparabilité des comptes).

7.1.3 Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2021	31.12.2020
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	5.2	(511)	(307)
Acquisitions d'immobilisations corporelles	5.4	(4 646)	(4 833)
Total des acquisitions de la période		(5 157)	(5 140)
Acquisitions par crédit-bail		1 639	2 100
Variation des dettes sur acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		(84)	(55)
Investissements corporels et incorporels décaissés		(3 602)	(3 095)

7.1.4 Acquisitions d'immeubles de placement

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2021	31.12.2020 retraité (*)
Acquisitions d'immeubles de placement	5.5	(9 528)	(2 799)
Total des acquisitions de la période		(9 528)	(2 799)
Variation des dettes sur acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		374	-
Acquisitions d'immeubles de placement décaissées		(9 154)	(2 799)

(*) retraité de la présentation des acquisitions d'immeubles de placement du poste « Incidence de la variation du BFR liée à l'activité » au poste « Acquisition d'immeubles de placement » (cf. note 1.2 Comparabilité des comptes).

7.1.5 Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2021	31.12.2020
Cessions d'immobilisations incorporelles		-	-
Cessions d'immobilisations corporelles		5 738	31
Total des cessions de la période		5 738	31
Variation des créances sur cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-	-
Investissements corporels et incorporels encaissés		5 738	31

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 2021, le Groupe dispose d'une trésorerie et équivalents de trésorerie s'élevant à 362,3 m€ (comme détaillé dans la note 5.11).

À 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 2021, l'encours d'emprunt s'établit à 533,1 m€ et se répartit dans les différents pays où le Groupe est présent. L'endettement non courant de 297,7 m€ se situe principalement dans la fourchette de maturité 1an-3ans.

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 2021, ce type de garantie a été accordé aux partenaires financiers de Premier España à hauteur de 4,1 m€ et des filiales allemandes à hauteur de 5,6 m€.

Les conditions du crédit corporate syndiqué sont décrites aux points 6.4.1/5 ci-avant. Au 31 décembre 2021,

l'ensemble des ratios financiers (covenants) et autres engagements applicables sont respectés.

Pour ce qui concerne les autres crédits bancaires, notamment les crédits d'opérations, les conventions de prêt imposent diverses obligations aux sociétés emprunteuses, relatives notamment aux conditions de déroulement de chaque opération financée. Ces conventions de prêt comportent des clauses d'exigibilité anticipée, détaillées au (2) du point 6.4.5 ci-avant, s'appliquant essentiellement en cas de non-respect par la société emprunteuse des engagements souscrits dans lesdites conventions et/ou en cas de cessions d'actifs ou de changement de contrôle.

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

7.2.2 Risque de taux

<i>en millions d'euros</i>	Notes	31.12.2021	31.12.2020
Emprunt supérieur à cinq ans		91,1	127,6
Emprunt de un à cinq ans		206,6	115,2
Emprunt à moins d'un an		235,3	141,6
Total dettes financières (a)	6.4.3	533,1	384,3
Trésorerie de clôture actif (b)	5.11	(362,3)	(280,7)
Endettement net (a + b)		170,7	103,6

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

Au 31 décembre 2021, le Groupe se trouve en situation d'endettement net de 170,7 m€, dont 64,1 m€ 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 2021, une hausse de 1% des taux d'intérêts sur une année pleine aurait un impact sur le résultat annuel de 1 m€.

Au 31 décembre 2021, le Groupe détient des contrats de swaps dont les caractéristiques sont les suivantes :

- deux swaps de taux d'un montant global de 1,6 m€ et un cap de taux d'un montant de 0,4m€. Ceux-ci arrivent respectivement à échéance le 15 octobre 2025, le 26 juin 2030 et le 14 novembre 2023.
- 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, en 2020, la société avait acquis des actifs liquides (libellés en dollars) pour un montant de 26 m€ (cf. note 5.7). Ces actifs ont été cédés au cours de l'exercice 2021, ainsi le Groupe n'est plus exposé de manière significative au risque de change.

7.2.4 Risque de crédit

Au 31 décembre 2021, le Groupe détenait 175,4 m€ de créances clients, essentiellement liées à son activité principale de promotion immobilière (voir note 5.9). Compte tenu des modalités de vente de biens immobiliers, qui sont essentiellement réalisées par le truchement d'actes notariés, le Groupe estime le

risque de défaut de paiement de la part de ses clients limité. En cas de non-paiement complet du prix d'un bien immobilier, le Groupe a la possibilité de faire constater la nullité de la vente et de recouvrer la propriété de l'actif vendu.

7.2.5 Risque sur actions

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 5.11).

7.3 Effectif

	31.12.2021	31.12.2020
France (1)	571	298
Espagne	67	67
Allemagne Promotion	20	19
Allemagne Garages	461	433
Pologne	1	1
Total	1 120	818

(1) En 2021, ceci comprend 272 effectifs de l'entité Bayard Holding (cf note 2.3)

7.4 Engagements hors bilan

7.4.1 Engagements reçus

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021	31.12.2020
Avals et garanties reçus	8 944	8 623
Total engagements reçus	8 944	8 623

7.4.2 Engagements donnés

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021	31.12.2020
Avals et garanties donnés dans le cadre du financement ou du déroulement des opérations réalisées par les filiales de construction-vente (1)	63 809	62 784
Autres avals et garanties donnés (2)	182 365	176 550
Indemnités d'immobilisation (3)	42 015	15 130
Loyers non échus (4)	2 511	2 573
Engagements illimités en qualité d'associé de SNC (5)	8 107	443
Total engagements donnés	298 807	257 480

- (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 en faveur des banques de sa filiale KWERK, soit au titre de crédits consentis à cette dernière, soit au titre de cautions émises en faveur des bailleurs des immeubles où sont installés ses centres.

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

- (3) Les engagements souscrits au titre des indemnités d'immobilisation concernent des indemnités qui pourraient être dues au titre de promesses unilatérales de vente au cas où la société du groupe concernée ne voudrait pas acquérir le terrain alors même que les conditions suspensives seraient réalisées. En générale, les indemnités d'immobilisation représentent entre 5% et 10% du prix des terrains sous promesse. Le paiement de ces indemnités est, pendant la durée de la promesse de vente, garanti par la remise au vendeur du terrain d'une caution bancaire.
- (4) 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>	31.12.2021	31.12.2020
Promesses de vente synallagmatiques	108 694	74 484
Total engagements réciproques	108 694	74 484

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 20 443 actions Premier Investissement détenues par la société Magellan et nantissement portant sur les soldes des comptes bancaires de la société Magellan en garantie des financements consenties au profit de 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.

7.5 Parties liées

Les tableaux ci-dessous présentent la rémunération des principaux dirigeants, membres des organes de direction et d'administration du Groupe.

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021	31.12.2020
Avantages à court terme	3 450	2 127
Avantages à court terme (Rémunération différée)	-	-
Avantages postérieurs à l'emploi	-	-
Avantages à long terme	-	-
Paievements en actions	-	-

7.5.1 Parties liées avec les associés de Magellan

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021	31.12.2020
Cessions de créances	1 223	-
Comptes courants	(5 792)	(4 272)
Total	(4 570)	(4 272)

7.6 Évènements postérieurs à la clôture

La société est très vigilante à l'égard des effets économiques de la guerre en Ukraine. Celle-ci pourrait en effet affecter l'environnement économique de la société, et notamment augmenter les coûts travaux, par le biais des coûts des matières premières et de l'énergie.

Il n'y a pas d'autre événement survenu entre la date de clôture et la date d'établissement des comptes susceptible d'avoir un impact sur la situation économique et financière de l'entreprise.

8 Périmètre de consolidation au 31 décembre 2021

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
Périmètre Magellan					
MAGELLAN	16, avenue Elisées Reclus, 75007 Paris	539 641 795	100,00	100,00	Globale (IG)
BENJAMIN	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	820 563 245	100,00	100,00	Globale (IG)
Périmètre Premier investissement					
Premier Investissement	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	315 904 144	34,30	34,30	Globale (IG)
LNC Financement (Ex A2L)	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	328 835 889	100,00	34,30	Globale (IG)
EDITION (ex-GHS)	38, rue du Texel, 75014 Paris	404 131 013	100,00	34,30	Globale (IG)
CASA ANAMARIA (ex CANMOTAS)	Pg De Gracia, 32 08007 Barcelona		100,00	34,30	Globale (IG)
CLASSIC AUTO RENTAL	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		66,67	22,87	Globale (IG)
CALA ROSSA 198	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		90,00	30,87	Globale (IG)
PIANOTTOLI-BACA 461	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		90,00	30,87	Globale (IG)
CHEMIN DE LA MUE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		100,00	34,30	Globale (IG)
LEO	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		100,00	34,30	Globale (IG)
5 - 9 GALLIENI 92100	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		75,00	25,73	Globale (IG)
SK MEDIAS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		100,00	34,30	Globale (IG)
LE DOMAINE DE L'ORANGERIE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		20,00	6,86	Mise en équivalence (ME)
GEORGES LEYGUES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		80,00	27,44	Globale (IG)
GESTION 16ER	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		96,00	34,30	Globale (IG)
NOISY LES GUILLAUMES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		50,00	17,15	Mise en équivalence (ME)
CHARLIE GP	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		100,00	34,30	Globale (IG)
THALIMA	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	794 380 980	100,00	34,30	Globale (IG)
CHRISTIAN BOURGOIS EDETEUR	116, rue du Bac, 75007 Paris	672 009 552	99,81	34,24	Globale (IG)
MATIN CALME	116, rue du Bac, 75007 Paris	851 189 613	100,00	34,24	Globale (IG)
XL MEDIAS			27,98	9,58	Mise en équivalence (ME)
LES EDITIONS DALVA	116, rue du Bac, 75007 Paris	884 561 341	100,00	34,24	Globale (IG)
EN EXERGUE EDITION	116, rue du Bac, 75007 Paris	881 594 725	75,00	25,68	Globale (IG)
EDITIONS GLOBE	116, rue du Bac, 75007 Paris	895 073 534	100,00	34,24	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
Holdings					
BASSAC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	722 032 778	83,40	33,83	Globale (IG)
LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	325 356 079	99,84	33,78	Globale (IG)
1 ^{re} LNC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	333 286 466	100,00	33,83	Globale (IG)
CFHI (ex DOME INDUSTRIE)	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	451 326 961	100,00	33,83	Globale (IG)
Filiales France					
MAGNY PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	492 376 892	100,00	33,83	Globale (IG)
BAILLY GOLF GCI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	497 766 048	99,00	33,49	Globale (IG)
ARIES	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	493 636 385	96,00	32,43	Globale (IG)
BERENICE	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	489 794 859	90,00	30,40	Globale (IG)
CIRRUS	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	492 473 947	83,00	28,04	Globale (IG)
GRANDE FEUILLERAIE	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	522 138 015	100,00	33,78	Globale (IG)
JARDINS DE REYS	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	522 598 036	100,00	33,78	Globale (IG)
OLIVIER DE SERRES	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	497 993 220	94,00	31,76	Globale (IG)
PICPOUL	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	533 059 671	100,00	33,78	Globale (IG)
SHARDONNE	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	529 858 078	100,00	33,78	Globale (IG)
TERRA NOSTRA	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	522 138 072	100,00	33,78	Globale (IG)
VINCA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	528 912 306	49,00	16,55	Mise en équivalence (ME)
TOULOUSE CHEMIN	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	793 344 060	100,00	33,78	Globale (IG)
DE LA REGLESE LES GRISETTES	183 rue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	793 857 194	100,00	33,78	Globale (IG)
TOURNEFEUILLE	81 Boulevard Carnot CAP WILSON - 31000 Toulouse	793 853 235	100,00	33,78	Globale (IG)
TOULOUSE - CHEMIN DE FOURTOU	81 Boulevard Carnot CAP WILSON - 31000 Toulouse	808 381 529	100,00	33,78	Globale (IG)
BANQUE ETOILES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	807 408 372	100,00	33,83	Globale (IG)
SCI DE L'ARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	809 788 276	100,00	33,83	Globale (IG)
BD ERNEST RENAN MONTPELLIER	Immeuble Le Phidias - 183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	812 827 137	100,00	33,78	Globale (IG)
TERASSE DE L'ARCHE 19	152 boulevard Haussmann 75008 Paris	808 420 723	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
CASTANET	81 Boulevard Carnot CAP WILSON - 31000 Toulouse	812 751 733	100,00	33,78	Globale (IG)
COMMERCE TRAPPES AEROSTAT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	810 284 992	75,00	25,37	Globale (IG)
DU BOIS ROUGE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 868 867	100,00	33,83	Globale (IG)
LNC ALPHA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 197 092	100,00	33,78	Globale (IG)
LNC BETA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 390 689	100,00	33,78	Globale (IG)
LNC GAMMA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 197 019	100,00	33,78	Globale (IG)
LNC DELTA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 178 837	100,00	33,78	Globale (IG)
LNC THETA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 199 809	100,00	33,78	Globale (IG)
LNC KAPPA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 197 118	100,00	33,78	Globale (IG)
LNC SIGMA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 197 167	100,00	33,78	Globale (IG)
LNC BABEL PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 738	100,00	33,78	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
LNC OMEGA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 480	100,00	33,78	Globale (IG)
LNC OCCITANE PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 696	100,00	33,78	Globale (IG)
LNC UPSILON PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 407	100,00	33,78	Globale (IG)
LNC PYRAMIDE PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 340	100,00	33,78	Globale (IG)
LNC ALEPH PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 621	100,00	33,78	Globale (IG)
LNC YODA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 548	100,00	33,78	Globale (IG)
LNC ZETA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 795	100,00	33,78	Globale (IG)
LNC ARIES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 710	100,00	33,78	Globale (IG)
LNC BERENICE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 678	100,00	33,78	Globale (IG)
LNC BOREALE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 645	100,00	33,78	Globale (IG)
LNC CASSIOPEE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 538	100,00	33,78	Globale (IG)
LNC CENTAURE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 462	100,00	33,78	Globale (IG)
LNC GEMINI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 579	100,00	33,78	Globale (IG)
LNC HYDRA	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 421	100,00	33,78	Globale (IG)
LNC ORION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 348	100,00	33,78	Globale (IG)
LNC PEGASE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 196 899	100,00	33,78	Globale (IG)
LNC SCORPIUS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 140	100,00	33,78	Globale (IG)
NOISY CENTRE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	481 741 346	100,00	33,78	Globale (IG)
COPERNIC II	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	499 537 637	100,00	33,78	Globale (IG)
NOGENT SUR MARNE LIBERATION	31, Rue François 1 ^{er} - 75008 Paris	483 615 829	50,00	16,89	Mise en équivalence (ME)
EPONE VILLAGE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	485 157 648	100,00	33,78	Globale (IG)
LYON BACHUT	Tour Crédit Lyonnais - 129, Rue Servient - 69003 Lyon	488 056 789	100,00	33,78	Globale (IG)
MARSEILLE CLERISSY	1, Rue Albert Cohen BP2001 - 13016 Marseille	447 577 693	100,00	33,78	Globale (IG)
MARSEILLE LES DIABLERETS	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	484 858 519	99,00	33,44	Globale (IG)
CORNICHE FLEURIE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	484 653 316	100,00	33,78	Globale (IG)
MARSEILLE CANTINI	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	449 727 783	100,00	33,78	Globale (IG)
MARSEILLE MAZARGUES	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	452 093 610	93,50	31,59	Globale (IG)
COMEPAR SNDB MANDELIEU	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	398 512 202	100,00	33,78	Globale (IG)
MARSEILLE ST MITRE CHÂTEAU G.	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	490 401 411	100,00	33,78	Globale (IG)
MARSEILLE LES CAILLOIS	1, Rue Albert Cohen BP2001 - 13016 Marseille	483 203 675	100,00	33,78	Globale (IG)
VILLENAVE CORNELIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	899 636 583	55,00	18,58	Mise en équivalence (ME)
CLICHY PALLOY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	488 044 579	99,00	33,44	Globale (IG)
JOINVILLE - RUE DE PARIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	799 426 697	100,00	33,78	Globale (IG)
MEAUX AFL - CHENONCEAU EX LE RESIDENTIEL DE VITRY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	492 157 714	100,00	33,78	Globale (IG)
LES ALLEES DU RAINCY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	493 180 780	100,00	33,78	Globale (IG)
MONTEVRAIN BUREAUX	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	493 086 235	100,00	33,78	Globale (IG)
SARTROUVILLE DUMAS OUEST	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	753 264 340	50,00	16,89	Mise en équivalence (ME)
JARDINS DE NEUILLY SUR MARNE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	500 796 875	100,00	33,78	Globale (IG)
LES MUREAUX CENTRE VILLE	38 B Rue d'Artois - 75008 Paris	499 010 932	50,00	16,89	Mise en équivalence (ME)
ROSNY GABRIEL PERI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	501 952 246	100,00	33,78	Globale (IG)
MONTEVRAIN - SOCIETE DES NATIONS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	512 665 704	100,00	33,78	Globale (IG)
LA GARENNE PLAISANCE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	514 728 062	100,00	33,78	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
HERBLAY CHEMIN DES CHENES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	501 151 682	100,00	33,78	Globale (IG)
MASSY PARIS AMPERE	64 Chaussée de l'Etang - 94160 Saint Mandé	515 128 544	50,00	16,89	Mise en équivalence (ME)
LA FERME DU BUISSON	30, Rue Péclet - 75015 Paris	514 036 052	50,00	16,89	Mise en équivalence (ME)
NOISY LE SEC - PAUL VAILLANT COUTURIER	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	520 807 447	100,00	33,78	Globale (IG)
DRANCY SADI CARNOT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	494 322 340	100,00	33,78	Globale (IG)
TREMBLAY REPUBLIQUE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	523 357 788	50,00	16,89	Mise en équivalence (ME)
VITRY 21-27 JULES LAGASSE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	539 806 943	100,00	33,78	Globale (IG)
VALENTON CENTRE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	522 469 592	100,00	33,78	Globale (IG)
CLICHY RUE ANATOLE FRANCE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	521 031 906	100,00	33,78	Globale (IG)
JOINVILLE RUE BERNIER	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	530 298 397	100,00	33,78	Globale (IG)
COUPVRAY PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	528 090 640	100,00	33,83	Globale (IG)
STAINS STALINGRAD	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	531 040 210	100,00	33,78	Globale (IG)
BOULOGNE ROUTE DE LA REINE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	518 189 816	100,00	33,78	Globale (IG)
VILLEJUIF 49 REPUBLIQUE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	538 315 284	51,00	17,23	Globale (IG)
DOMAINE DE LOUVRES - CFH	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	531 002 517	100,00	33,83	Globale (IG)
STAINS CACHIN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	538 951 351	100,00	33,78	Globale (IG)
DOMONT POIRIERS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	534 014 527	100,00	33,78	Globale (IG)
ISSY VICTOR CRESSON	33 avenue Georges Pompidou 31131 Balma	531 489 565	50,00	16,89	Mise en équivalence (ME)
VILLAS DE MONTEVRAIN - CFH	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	532 345 410	100,00	33,83	Globale (IG)
LA GARENNE COLOMBES - AV DU GENERAL DE GAULLE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 801 876	100,00	33,78	Globale (IG)
VILLAS DE DOMONT - CFH	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	533 349 213	100,00	33,83	Globale (IG)
VILLAS DU MESNIL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	533 931 325	100,00	33,83	Globale (IG)
YERRES PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	537 387 359	100,00	33,83	Globale (IG)
CHAVILLE HOTEL DE VILLE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	537 769 838	51,00	17,23	Globale (IG)
CLICHY TROUILLET FOUQUET	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	540 036 886	80,00	27,03	Globale (IG)
MONTEVRAIN ZAC DES FRENES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	539 928 457	100,00	33,78	Globale (IG)
DRANCY AUGUSTE BLANQUI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	534 996 186	51,00	17,23	Globale (IG)
BUSSY CENTRE VILLE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	789 481 066	100,00	33,78	Globale (IG)
TIGERY COEUR DE BOURG	30 rue Péclet - 75015 Paris	539 925 529	50,10	16,93	Mise en équivalence (ME)
TRAPPES AEROSTAT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	534 890 736	80,00	27,03	Globale (IG)
PIERREFITTE POETES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	538 101 114	100,00	33,78	Globale (IG)
CHARTRES BEAULIEU	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	534 715 339	100,00	33,78	Globale (IG)
LES JARDINS DE L'ARCHE A NANTERRE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	538 223 769	100,00	33,78	Globale (IG)
LE CHATENAY BUREAU	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	538 951 336	100,00	33,78	Globale (IG)
MENUCOURT PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	750 937 161	100,00	33,83	Globale (IG)
ST DENIS BEL AIR	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	539 862 060	100,00	33,78	Globale (IG)
CHAMPIGNY LES MORDACS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	752 419 291	100,00	33,78	Globale (IG)
SARTROUVILLE DUMAS SUD	25, Allée Vauban - CS 50068 - 59562 La Madeleine cedex	794 012 096	50,00	16,89	Mise en équivalence (ME)
BONDY EDOUARD VAILLANT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	802 001 628	100,00	33,78	Globale (IG)
RUEIL AV DU 18 JUIN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	788 459 048	100,00	33,78	Globale (IG)
VILLIERS LE BEL TISSONVILLIERS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	753 569 219	100,00	33,78	Globale (IG)
ROMAINVILLE PRESIDENT WILSON	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	802 007 997	100,00	33,78	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
BONNEUIL AIME CESAIRE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	799 426 655	100,00	33,78	Globale (IG)
CHATENAY 1/7 DIVISION LECLERC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	790 893 283	100,00	33,78	Globale (IG)
ST CLOUD RUE DU 18 JUIN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	788 767 432	100,00	33,78	Globale (IG)
MONTFERMEIL NOTRE DAME DES ANGES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	792 200 198	100,00	33,78	Globale (IG)
AN1 CHAMPS SUR MARNE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	792 661 415	100,00	33,83	Globale (IG)
NOISY LE SEC PERI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	793 556 895	100,00	33,78	Globale (IG)
BLANC MESNIL NOTRE DAME	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	792 751 281	100,00	33,78	Globale (IG)
PUTEAUX LES TILLEULS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	789 992 815	100,00	33,78	Globale (IG)
PONTOISE BOSSUT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	793 407 008	100,00	33,78	Globale (IG)
MANTES LA VILLE ROGER SALENGRO	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	791 980 436	100,00	33,78	Globale (IG)
SAINT GERMAIN LISIERE PEREIRE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	791 604 135	100,00	33,78	Globale (IG)
MARTHIRS DE CHATEAUBRIANT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	801 974 536	100,00	33,78	Globale (IG)
COLOMBES RUE DE BELLEVUE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	797 639 689	100,00	33,78	Globale (IG)
AN2 CHAMPS SUR MARNE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	792 661 456	100,00	33,83	Globale (IG)
NOISY LE GRAND GALLIENI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	792 874 232	100,00	33,78	Globale (IG)
CLICHY RUE DE PARIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	792 845 331	100,00	33,78	Globale (IG)
CERGY MOULIN A VENT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	793 471 152	100,00	33,78	Globale (IG)
VILLAS DE L'ORANGERIE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	794 461 228	100,00	33,83	Globale (IG)
SEVRAN GELOT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	797 766 920	100,00	33,78	Globale (IG)
SAINT DENIS ORNANO	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	798 861 985	100,00	33,78	Globale (IG)
SCEAUX AVENUE DE BERRY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	801 807 058	100,00	33,78	Globale (IG)
LEVALLOIS RUE JULES VERNE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	800 338 386	92,50	31,25	Globale (IG)
NOISY LE SEC - ANATOLE FRANCE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	798 709 176	100,00	33,78	Globale (IG)
LES VILLAS DE BOISEMONT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	794 372 847	100,00	33,83	Globale (IG)
BAGNEUX RUE DES TERTRES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	798 124 723	100,00	33,78	Globale (IG)
SAINT GERMAIN LISIERE PEREIRE - ILOT D	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	798 774 709	100,00	33,78	Globale (IG)
MAUREPAS PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	799 152 459	100,00	33,83	Globale (IG)
VILLIERS LE BEL CARREAUX	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	799 425 301	100,00	33,78	Globale (IG)
SAINT OUEN L'AUMONE PARC LE NOTRE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	799 484 514	100,00	33,78	Globale (IG)
PLAISIR PIERRE CURIE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	808 514 418	100,00	33,78	Globale (IG)
AULNAY JACQUES DUCLOS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	802 511 402	100,00	33,78	Globale (IG)
ATHIS MONS MORANGIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	801 982 893	100,00	33,78	Globale (IG)
CHAVILLE SALENGRO RENUCCI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	800 403 040	100,00	33,78	Globale (IG)
PIERREFITTE LORMET	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	803 740 810	100,00	33,78	Globale (IG)
CORBEIL SPINEDI	59, Rue Yves Kermen - 92100 Boulogne Billancourt	803 523 695	50,00	16,89	Mise en équivalence (ME)
VIROFLAY RUE DES PRES AUX BOIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	803 184 167	100,00	33,78	Globale (IG)
ASNIERES PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	807 490 438	100,00	33,83	Globale (IG)
AUBERVILLIERS RUE BERNARD ET MAZOYER	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 801 678	100,00	33,78	Globale (IG)
LES MOLIERES - GRANDE RUE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	807 947 353	100,00	33,78	Globale (IG)
ROSNY RUE PASCAL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	809 554 447	100,00	33,78	Globale (IG)
CHATENAY 9/19 DIVISION LECLERC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	808 636 138	100,00	33,78	Globale (IG)
CFH ISSY-CRESSON	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	817 405 772	100,00	33,83	Globale (IG)
TRAPPES RUE JEAN ZAY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	811 907 385	100,00	33,78	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
SAINT DENIS - STRASBOURG	121, av de Malakoff - 75116 Paris	800 063 307	49,00	16,55	Mise en équivalence (ME)
SCI AUBERVILLIERS RUE DE LA COMMUNE DE PARIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 650 596	100,00	33,78	Globale (IG)
COURCOURONNES-COPERNIC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	803 637 669	100,00	33,78	Globale (IG)
MONTESSON LECLERC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	807 570 684	80,00	27,03	Globale (IG)
ST CYR ECOLE RUE GABRIEL PERI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	809 258 650	100,00	33,78	Globale (IG)
ARPAJON GRANDE RUE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	810 150 037	100,00	33,78	Globale (IG)
AUBERVILLIERS RUE SCHAEFFER	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	810 433 722	100,00	33,78	Globale (IG)
ORLY PARC M, CACHIN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	808 160 055	100,00	33,78	Globale (IG)
BUSSY ST GEORGE ZAC SYCOMORE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	811 182 468	100,00	33,78	Globale (IG)
VILLEJUIF - 42/48 AVENUE DE LA REPUBLIQUE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 540 978	100,00	33,78	Globale (IG)
LIVRY GARGAN NEMOURS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 588 150	100,00	33,78	Globale (IG)
SAINT DENIS MARCEL SEMBAT	121, avenue de Malakoff, 75116 Paris	811 684 257	51,00	17,23	Mise en équivalence (ME)
SCI LIEUSAINTE ZAC DE LA PYRAMIDE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 321 072	100,00	33,78	Globale (IG)
BONDY AVENUE GALLIENI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 847 085	100,00	33,78	Globale (IG)
VILLIERS S/ MARNE HAUTES NOUES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 377 166	100,00	33,78	Globale (IG)
VILLIERS S/ MARNE BD FRIEDBERG	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 376 887	100,00	33,78	Globale (IG)
VERNOUILLET VERNEUIL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 985 505	100,00	33,78	Globale (IG)
LOT H CHAMPS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	817 443 955	100,00	33,78	Globale (IG)
RUE DE FEUCHEROLLES COLOMBET	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	820 376 762	80,00	27,06	Globale (IG)
PERIPHEST	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	820 775 567	100,00	33,78	Globale (IG)
AF4 CHESSY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	821 889 318	100,00	33,78	Globale (IG)
SEIGLIERE 43	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	823 372 107	100,00	33,78	Globale (IG)
CHAMPIGNY BUREAUX	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	823 938 832	100,00	33,78	Globale (IG)
Sartrouville Dumas Est Lot 1	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	879 574 499	50,00	16,89	Mise en équivalence (ME)
SCI SARTROUVILLE DUMAS EST LOT 2	25 ALL VAUBAN 59110 LA MADELEINE	851 614 644	50,00	16,89	Mise en équivalence (ME)
CFH NANTERRE PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	833 103 146	100,00	33,83	Globale (IG)
62-68 JEANNE D'ARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	832 046 940	100,00	33,83	Globale (IG)
SAS MONTS ET VERDUN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	835 327 768	70,00	23,65	Mise en équivalence (ME)
AIME CESAIRE AUBERVILLIERS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	842 017 071	50,00	16,89	Mise en équivalence (ME)
15-17 RUE MONSIEUR	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	838 581 650	100,00	33,78	Globale (IG)
BLANC MESNIL MARCEL PAUL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	841 408 024	100,00	33,78	Globale (IG)
SCI DU BOIS VERT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	842 107 880	100,00	33,83	Globale (IG)
SARL BAGOU	23, Rue des Lombards - 75004 Paris	841 413 768	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
SNOWDROP BAGNOLET	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	843 721 358	100,00	33,78	Globale (IG)
BLANC MESNIL DEFENSE DU BOURGET	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	889 591 186	86,60	29,26	Globale (IG)
SCCV Ivry rue Pierre Rigaud	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	851 037 739	100,00	33,78	Globale (IG)
SCCV Garches Rue du 19 Janvier	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	849 688 759	100,00	33,78	Globale (IG)
SCCV MORANGIS 120 CHARLES DE GAULLE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	849 337 316	100,00	33,78	Globale (IG)
SCCV TERRASSES DE CHANZY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	849 406 889	100,00	33,78	Globale (IG)
ASNIERES PERE CHRISTIAN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	852 503 895	100,00	33,78	Globale (IG)
SCCV MENNECY - AVENUE DE LA JEANNOTTE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	852 200 492	100,00	33,78	Globale (IG)
STAINS - PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	882 872 781	100,00	33,78	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
ANTONY PLACE ET VILLAS	20 PL DE CATALOGNE 75014 PARIS	888 567 112	40,00	13,51	Mise en équivalence (ME)
A.I.L.N, DEVELOPPEMENT	27 RUE CAMILLE DESMOULINS 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	852 816 354	25,00	8,45	Mise en équivalence (ME)
FONTENAY-AUX-ROSES - PARADIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	883 531 568	100,00	33,78	Globale (IG)
CHARTRES-PLACE MORARD	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	891 449 001	85,00	28,71	Globale (IG)
BAGNOLET RASPAIL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	882 872 914	100,00	33,78	Globale (IG)
POISSY RUE DU DOCTEUR SCHWEITZER	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	882 733 579	100,00	33,78	Globale (IG)
MONTIGNY LES CORMEILLES Zac de la Gare	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	883 489 619	85,00	28,71	Globale (IG)
CARRIERES SOUS POISSY Zac Saint Louis	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	883 531 683	100,00	33,78	Globale (IG)
GARCHES 137-143 BUZENVAL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	889 081 824	10,00	3,38	Mise en équivalence (ME)
SEVRAN 3-9 BIR HAKEIM	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	891 935 157	10,00	3,38	Mise en équivalence (ME)
GARGES LES GONESSE GREEN AVENUE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	887 838 928	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
ROL TANGUY AUBERVILLIERS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	888 481 827	50,00	16,89	Mise en équivalence (ME)
EGLY-AVENUE DE VERDUN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	890 525 967	100,00	33,78	Globale (IG)
BLANC MESNIL REPUBLIQUE RENAULT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	889 588 380	100,00	33,78	Globale (IG)
IVRY 2K1	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	891 951 071	100,00	33,78	Globale (IG)
EUROPE CASTELNAU	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	901 213 025	50,00	16,89	Mise en équivalence (ME)
LE PERREUX 4-10 AL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	895 099 950	100,00	33,78	Globale (IG)
ANTONY 116-118 RUE PASCA	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	892 971 383	10,00	3,38	Mise en équivalence (ME)
JUVISY - RUE ARGELIES - IDF	RESIDENCE LE NOUVEL HERMITAGE 2 RUE LEDAY 80100 ABBEVILLE	898 040 118	49,00	16,55	Mise en équivalence (ME)
SCCV 1 B1C1 SEINE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	894 336 312	25,00	8,45	Mise en équivalence (ME)
SCCV GARCHES - OPERATION DU 19 JANVIER	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	852 324 409	35,00	11,82	Mise en équivalence (ME)
B2A CITE TECHNIQUE	27 RUE CAMILLE DESMOULINS 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	898 345 764	25,00	8,45	Mise en équivalence (ME)
SAS 10 COMMERCE B1A4 ET B1B1B3	69 BD MALESHERBES 75008	898 479 852	25,00	8,45	Mise en équivalence (ME)
SCCV 2 B1D1 BUREAUX	69 BD MALESHERBES 75008	894 270 495	25,00	8,45	Mise en équivalence (ME)
SCCV 6 B1C3 COWORKING	69 BD MALESHERBES 75008	894 270 560	25,00	8,45	Mise en équivalence (ME)
LE PERREUX SUR MARNE - 24-28 AVENUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	901 327 965	10,00	3,38	Mise en équivalence (ME)
BUIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	898 474 218	100,00	33,78	Globale (IG)
SCCV 4 - Commerces	27 Rue Camille Desmoulins, 92130 ISSY-LES- MOULINEAUX	894 286 806	25,00	8,45	Mise en équivalence (ME)
SCCV 5 - B1C1 hotel	27 Rue Camille Desmoulins, 92130 ISSY-LES- MOULINEAUX	894 287 127	25,00	8,45	Mise en équivalence (ME)
SCCV 7 - B2A Tour Seine	27 Rue Camille Desmoulins, 92130 ISSY-LES- MOULINEAUX	894 396 357	25,00	8,45	Mise en équivalence (ME)
SCCV 8 - B2A participatif	27 Rue Camille Desmoulins, 92130 ISSY-LES- MOULINEAUX	894 396 134	25,00	8,45	Mise en équivalence (ME)
SCCV 3 - B1D1 logements	25, All Vauban, CS 50068, 59110 La Madeleine	894 623 305	25,00	8,45	Mise en équivalence (ME)
CHAMPIGNY SUR MARNE - 136 RUE DE VERDUN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	903 601 789	10,00	3,38	Mise en équivalence (ME)
SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS - PASTEUR	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	908 473 911	10,00	3,38	Mise en équivalence (ME)
LES ALLEES DU BOURG	129, Rue Servient - 69326 Lyon	488 536 681	100,00	33,78	Globale (IG)
LYON VILLEURBANNE CYPRIAN	129, Rue Servient - 69326 Lyon	531 806 834	100,00	33,78	Globale (IG)
VILLEURBANNE POUDRETTE	129, Rue Servient - 69326 Lyon	533 315 214	100,00	33,78	Globale (IG)
LYON PREVOST 2	129, Rue Servient - 69326 Lyon	413 217 092	100,00	33,78	Globale (IG)
VALENCE CHEVANDIER	129, Rue Servient - 69326 Lyon	540 097 334	100,00	33,78	Globale (IG)
FEYZIN ROUTE DE LYON	129, Rue Servient - 69326 Lyon	791 273 261	100,00	33,78	Globale (IG)
LYON ST CYR PERRIN	129, Rue Servient - 69326 Lyon	793 282 401	100,00	33,78	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
ECULLY CHARRIERE BLANCHE	129, Rue Servient - 69326 Lyon	798 282 653	100,00	33,78	Globale (IG)
SAINT FONS GIRARDET	129, Rue Servient - 69326 Lyon	800 310 401	100,00	33,78	Globale (IG)
VILLEURBANNE RUE CHIRAT	129, Rue Servient - 69326 Lyon	809 406 838	100,00	33,78	Globale (IG)
VOURLES COUTTRACHES	129, Rue Servient - 69326 Lyon	813 348 018	100,00	33,78	Globale (IG)
VENISSIEUX DAUMIER	129, Rue Servient - 69326 Lyon	811 090 737	100,00	33,78	Globale (IG)
LYON LA DUCHERE	129, Rue Servient - 69326 Lyon	809 402 910	100,00	33,78	Globale (IG)
74 BEAUMONT	129, Rue Servient - 69326 Lyon	811 955 137	100,00	33,78	Globale (IG)
MARSEILLE SAINT BARTHELEMY	1, Rue Albert Cohen BP2001 - 13016 Marseille	491 401 469	100,00	33,78	Globale (IG)
NICE COLLINE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	498 117 936	100,00	33,78	Globale (IG)
PERTUIS LES MARTINES	1, Rue Albert Cohen BP2001 - 13016 Marseille	492 065 339	100,00	33,78	Globale (IG)
ST LAURENT DU VAR	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	507 878 858	100,00	33,78	Globale (IG)
ALLAUCH LES TOURRES	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	520 699 828	100,00	33,78	Globale (IG)
MARSEILLE 10EME CHANTE PERDRIX	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	793 067 802	100,00	33,78	Globale (IG)
PARC AVENUE - MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	490 344 124	30,00	10,15	Mise en équivalence (ME)
12 RUE JULES FERRY CASTELNAU	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	494 753 379	40,00	13,53	Mise en équivalence (ME)
13, AVENUE FRANCOIS DELMAS - MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	519 083 588	100,00	33,83	Globale (IG)
FRA ANGELICO LIRONDE - MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	524 952 421	45,00	15,22	Mise en équivalence (ME)
PLAN DE CUQUES LES GARDANENS	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	791 782 121	100,00	33,78	Globale (IG)
PIOCH DE BOUTONNET	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	538 981 614	100,00	33,83	Globale (IG)
DOMAINE DE CAUDALIE - MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	529 903 304	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
CANNES MONTFLEURY	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	530 154 319	100,00	33,78	Globale (IG)
THEROIGNE DE MERICOURT	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	538 518 572	100,00	33,83	Globale (IG)
SAINT LAURENT DU VAR ST HUBERT	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	791 015 043	100,00	33,78	Globale (IG)
HORIZON PROVENCE	6, Allée Turcat Méry - 13008 Marseille	753 228 980	42,00	14,19	Mise en équivalence (ME)
3-4 AV, DU GNRL DE GAULLE	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	537 790 859	51,00	17,25	Globale (IG)
MARSEILLE 5E ST PIERRE	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	752 916 544	100,00	33,78	Globale (IG)
MARSEILLE 10EME TIMONE II	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	794 217 729	100,00	33,78	Globale (IG)
SAINT LAURENT DU VAR - PLATEAUX FLEURIS	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	798 170 486	100,00	33,78	Globale (IG)
RUE LEONARD DE VINCI MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	798 710 349	100,00	33,78	Globale (IG)
RUE BERNARD BLIER MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	801 778 879	100,00	33,78	Globale (IG)
TOULOUSE RUE DU BON VOISIN	81, Bd Lazare Carnot - 31000 Toulouse	803 637 867	100,00	33,78	Globale (IG)
MARSEILLE 11EME - ST LOUP	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	799 479 704	100,00	33,78	Globale (IG)
TOULOUSE - CHEMIN DE NIBOUL	81, Bd Lazare Carnot - 31000 Toulouse	804 247 245	100,00	33,78	Globale (IG)
MOUGINS ST BASILE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	801 488 362	100,00	33,78	Globale (IG)
MARTIGUES CARRO	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	800 414 955	100,00	33,78	Globale (IG)
MARSEILLE 13EME BD BARRY	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	799 451 703	100,00	33,78	Globale (IG)
RUE DE LA GARDIOLE - CARNON	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	804 572 634	100,00	33,78	Globale (IG)
RUE CROIX VERTE MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	809 799 299	100,00	33,78	Globale (IG)
CAGNES AVENUE DE GRASSE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	801 488 529	100,00	33,78	Globale (IG)
PRADO LOUVAIN	7, rue du Devoir - 13009 Marseille	812 795 128	50,00	16,89	Mise en équivalence (ME)
ISTRES FELIX GOVIN	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	801 353 491	100,00	33,78	Globale (IG)
OPIO - ROUTE DE CANNES	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	808 011 506	100,00	33,78	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
SALAISSON CASTELNAU-LE-LEZ	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	808 076 921	100,00	33,78	Globale (IG)
ARISTIDE BRIAND CASTELNAU-LE-LEZ	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	808 077 440	100,00	33,78	Globale (IG)
CANNES - AVENUE LOUIS GROSSO	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	804 497 204	100,00	33,78	Globale (IG)
AVENUE ST LAZARE MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	811 561 729	100,00	33,78	Globale (IG)
MARSEILLE - SAINT ANGE	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	808 887 533	100,00	33,78	Globale (IG)
PELISSANNE VILLAGE	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	804 637 973	100,00	33,78	Globale (IG)
MARSEILLE 9EME - CHEMIN JOSEPH AIGUIER	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	808 887 582	100,00	33,78	Globale (IG)
SANARY S/ MER JOSEPH LAUTIER	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	809 579 246	100,00	33,78	Globale (IG)
RUE DES REDOUTES TOULOUSE	81, Bd Lazare Carnot - 31000 Toulouse	811 047 323	100,00	33,78	Globale (IG)
NICE MADELEINE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	810 814 756	100,00	33,78	Globale (IG)
MARSEILLE 14EME FLORIDA	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	812 695 575	100,00	33,78	Globale (IG)
CAVALAIRE SUR MER AVENUE PIERRE RAMEIL	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	812 900 942	100,00	33,78	Globale (IG)
MARSEILLE CAPELETTE CENTRE	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	811 630 623	100,00	33,78	Globale (IG)
VITROLLES MARCEL PAGNOL	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	813 781 770	100,00	33,78	Globale (IG)
ROQUEFORT LES PINS - CENTRE VILLAGE	400, Avenue Roumanille - 06410 Biot	841 475 965	100,00	33,78	Globale (IG)
LES COTTAGES DU VAL D'EUROPE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	481 535 862	51,00	17,25	Mise en équivalence (ME)
BARBUSSE MONTCONSEIL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	447 530 858	100,00	33,83	Globale (IG)
BOULOGNE PARTICIPATIONS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	NC	99,99	33,83	Globale (IG)
LES VILLAS DE BOIS D'ARCY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	494 206 337	100,00	33,83	Globale (IG)
CESSON LA PLAINE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	488 939 315	100,00	33,83	Globale (IG)
LES VILLAS DE CESSON	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	480 990 670	100,00	33,83	Globale (IG)
JARDINS DE LA GEODE	86, Rue du Dôme - 92100 Boulogne Billancourt	490 616 596	42,00	14,21	Mise en équivalence (ME)
KWERK	44, rue de la Bienfaisance - 75008 Paris	809 039 985	84,79	28,68	Mise en équivalence (ME)
KWERK 2	44, rue de la Bienfaisance 75008 Paris	813 981 610	100,00	28,68	Mise en équivalence (ME)
KWERK LA DEFENSE	1 PL Des Saisons - 92400 COURBEVOIE	824 148 167	100,00	28,68	Mise en équivalence (ME)
KWERK HAUSSMANN	29, rue de Courcelles - 75008 Paris	824 583 090	100,00	28,68	Mise en équivalence (ME)
KWERK MADELEINE	22, Bd Malesherbes - 75008 PARIS	850 078 148	100,00	28,68	Mise en équivalence (ME)
KWERK SAINT HONORE	29-31, rue de Courcelles - 75008 PARIS	848 467 064	100,00	28,68	Mise en équivalence (ME)
Autres sociétés France					
CHATENAY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	428 810 949	100,00	33,78	Globale (IG)
CHATENAY EPP	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	428 189 526	100,00	33,78	Globale (IG)
MOMA	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	488 579 640	100,00	33,78	Globale (IG)
Périmètre Bayard Holding					
BAYARD HOLDING	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	438 357 295	100,00	33,83	Globale (IG)
MARIGNAN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	843 205 808	100,00	33,83	Globale (IG)
SNC MARIGNAN NORD	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 712	100,00	33,83	Globale (IG)
SNC MARIGNAN GRAND EST	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 274	100,00	33,83	Globale (IG)
SNC MARIGNAN NORMANDIE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 886	100,00	33,83	Globale (IG)
SNC MARIGNAN ILE DE FRANCE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 365	100,00	33,83	Globale (IG)
SNC MARIGNAN RHONE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 491 660	100,00	33,83	Globale (IG)
SNC MARIGNAN SAVOIES LEMAN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 491 843	100,00	33,83	Globale (IG)
SNC MARIGNAN BRETAGNE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 489 938	100,00	33,83	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
SNC MARIGNAN CENTRE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 159	100,00	33,83	Globale (IG)
SNC MARIGNAN PAYS DE LOIRE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 491 298	100,00	33,83	Globale (IG)
SNC MARIGNAN COTE D'AZUR	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 233	100,00	33,83	Globale (IG)
SNC MARIGNAN PROVENCE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 491 561	100,00	33,83	Globale (IG)
SNC MARIGNAN LANGUEDOC	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 514	100,00	33,83	Globale (IG)
SNC MARIGNAN OCCITANIE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	885 392 480	100,00	33,83	Globale (IG)
SNC MARIGNAN AQUITAINE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 489 813	100,00	33,83	Globale (IG)
SNC MARIGNAN IMMOBILIER D'ENTREPRISE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	882 384 175	100,00	33,83	Globale (IG)
COURS LAFAYETTE	107 rue Servient - 69003 LYON	390 855 476	70,00	23,68	Mise en équivalence (ME)
BMGL	107 rue Servient - 69003 LYON	411 180 813	100,00	33,83	Globale (IG)
MARIGNAN RESIDENCES	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	419 750 252	100,00	33,83	Globale (IG)
SGEL PC4 DESOYER	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	898 619 606	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
SAINT MAUR MOULIN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	899 630 842	70,00	23,68	Mise en équivalence (ME)
ANNECY REPUBLIQUE	Route De La Bouvarde, Park nord Bp 30035, 74370 Epagny Metz-Tessy	905 200 283	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
NICE CORNICHE FLEURIE	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	423 678 887	100,00	33,83	Globale (IG)
MARIGNAN HABITAT	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	428 668 230	100,00	33,83	Globale (IG)
MENTON VILLA FARNESE	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	433 255 601	75,00	25,37	Mise en équivalence (ME)
MARIGNAN ELYSEE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	433 205 838	100,00	33,83	Globale (IG)
MONTPELLIER PEYRE PLANTADE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	433 081 874	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
NICE CHAPELLE ST PIERRE	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	437 610 967	100,00	33,83	Globale (IG)
MONTPELLIER JARDIN LIRONDE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	447 483 744	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
LES LONGERES MAGNY	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	450 211 958	91,00	30,79	Mise en équivalence (ME)
SENOIALES LE MANS	58 Mail François Mitterrand - 35069 RENNES cedex	904 671 559	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
SCI TOURCOING PARC CHATEAU	521 boulevard du Président Hoover - 59008 LILLE	478 146 491	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
SCI LA GARENNE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	479 110 793	70,00	23,68	Mise en équivalence (ME)
EURL MARIGNAN VAL D'ALBIAN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	484 597 158	100,00	33,83	Globale (IG)
VAL ALBIAN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	431 625 037	100,00	33,83	Globale (IG)
PARIS 19 PASSAGE MELUN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	489 452 425	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
RESIDENCE BEAUSOLEIL	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	488 485 996	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
AMENAGEMENT ILOT VALDO	107 rue Servient - 69003 LYON	491 063 681	34,00	11,50	Mise en équivalence (ME)
LYON ISLAND	107 rue Servient - 69003 LYON	490 874 260	90,10	30,48	Mise en équivalence (ME)
MONTPELLIER PARC MARIANNE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	492 543 210	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
SCI REBERMEN	107 rue Servient - 69003 LYON	508 049 921	51,00	17,25	Mise en équivalence (ME)
BAIES DE JUAN	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	384 893 293	100,00	33,83	Globale (IG)
SCI GALTIER	107 rue Servient - 69003 LYON	515 034 379	70,00	23,68	Mise en équivalence (ME)
SCI ECRE	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	527 635 189	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
SCI MARCEAU ARAGO	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	502 688 062	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
SANNOIS MERMOZ	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	531 338 531	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
GIF FLEURY	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	532 055 738	80,00	27,06	Mise en équivalence (ME)
SCI LE MILLESIME	107 rue Servient - 69003 LYON	532 393 808	51,00	17,25	Mise en équivalence (ME)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
LYON JOANNES	107 rue Servient - 69003 LYON	533 961 520	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
SCI CERGY AT1 PAIX	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	539 094 847	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
MARIGNAN BATIGNOLLES	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	790 018 543	100,00	33,83	Globale (IG)
QUINTESENCE VALESCURE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	794 660 456	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
8EME BONNEVEINE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	800 902 124	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
CAMPAGNE LOUISE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	802 925 495	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
MONTPELLIER RIMBAUD	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	804 464 311	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
YERRES-QUARTIER DE LA GARE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	807 633 607	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
COLOMBES - LES FOSSES JEAN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	812 133 999	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
SCI HOME PARC	6 Impasse Serge Reggiani - 44800 SAINT HERBLAIN	817 662 067	65,00	21,99	Globale (IG)
LILLE WAZEMMES	521 boulevard du Président Hoover - 59008 LILLE	820 795 581	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
NANTERRE PROVINCES A1B1	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	820 827 087	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
TERRE DE SIENNE	3 avenue de l'Europe - 67300 SCHILTIGHEIM	820 789 857	70,00	23,68	Mise en équivalence (ME)
SCI LE BELVEDERE	3 avenue de l'Europe - 67300 SCHILTIGHEIM	828 973 636	51,00	17,25	Mise en équivalence (ME)
COURS ST MARTHE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	824 628 986	70,00	23,68	Mise en équivalence (ME)
CRISTAL CHARTRON	11 Place de Tourny - 33000 BORDEAUX	827 774 290	70,00	23,68	Globale (IG)
PANORAMIQUE	79 bd de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	812 155 513	100,00	33,83	Globale (IG)
SCCV LES CIGALES	79 bd de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	812 131 639	100,00	33,83	Globale (IG)
SCCV AUSONE ILOTS 3,5 ET 3,6	11 Place de Tourny - 33000 BORDEAUX	828 834 531	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
SCCV JOUE LES TOURS LA JOCONDIE	6 Impasse Serge Reggiani - 44800 SAINT HERBLAIN	829 346 618	70,00	23,68	Mise en équivalence (ME)
LES ALIZES	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	798 797 387	100,00	33,83	Globale (IG)
HAMEAU DE LONGUEIL	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	829 188 580	54,00	18,27	Mise en équivalence (ME)
ASNIERES MOURINOX ORGEMONT	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	830 852 943	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
SCI SOUTH CANAL	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	832 738 447	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
SAS JARDIN D'ABRAXAS	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	834 001 653	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
SCI LE CARRE LAVANDOU	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	833 671 886	65,00	21,99	Mise en équivalence (ME)
SCCV ZAC BOSSUT 13B	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	837 476 886	51,00	17,25	Mise en équivalence (ME)
SUFFREN MAISON BLANCHE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	839 239 563	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
BOUT DES PAVES	6 Impasse Serge Reggiani - 44800 SAINT HERBLAIN	838 170 835	51,00	17,25	Mise en équivalence (ME)
SAS MDM	107 rue Servient - 69003 LYON	353 138 845	100,00	33,83	Globale (IG)
SNC PEYROLLES AMENAGEMENT	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	841 643 950	51,00	17,25	Mise en équivalence (ME)
SNC PEYROLLES LE MOULIN	79 bd de dunkerque - 13002 MARSEILLE	841 644 065	51,00	17,25	Mise en équivalence (ME)
BLAGNAC ANDROMEDE ILOT 23B	7 rue du Fourbastard - 31000 Toulouse	841 506 991	51,00	17,25	Mise en équivalence (ME)
SCI LES BELLES VUE ARPAGON	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	839 548 138	70,00	23,68	Mise en équivalence (ME)
SCCV ASNIERE PARC B2	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	843 351 727	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
SCCV ROCHECARDON	107 rue Servient - 69003 LYON	845 354 794	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
SCCV JARDIN ABRAXAS 1	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	848 293 163	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
SCCV GARCHES-ECO ILOT DE L'EGLISE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	849 923 024	80,00	27,06	Globale (IG)
SNC SAINT LAURENT SEASIDE VIEW	400 promenade des anglais 06200 NICE	849 801 261	51,00	17,25	Mise en équivalence (ME)
MONTEVIDEO	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	849 543 822	51,00	17,25	Mise en équivalence (ME)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
SCCV THORIGNE LES COLOMBINES	6 Impasse Serge Reggiani - 44800 SAINT HERBLAIN	852 409 127	65,00	21,99	Globale (IG)
SCCV FIESCHI 14 MIXTE	19 rue Jean Lecanuet 76000 ROUEN	852 592 336	75,00	25,37	Mise en équivalence (ME)
SCCV ZAC BOSSUT 8A	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	850 615 634	51,00	17,25	Mise en équivalence (ME)
SCCV L'ETOILE	107 rue Servient - 69003 LYON	829 233 220	51,00	17,25	Mise en équivalence (ME)
SARL PATRIMOINE IMMOBILIER	107 rue Servient - 69003 LYON	441 795 374	100,00	33,83	Globale (IG)
SCCV STELLA FACE MER	521 av du Président Hoover 59800 LILLE	878 912 013	80,00	27,06	Globale (IG)
SCCV BLOIS L'ECHIQUIER	6 Impasse Serge Reggiani - 44800 SAINT HERBLAIN	887 956 746	60,00	20,30	Mise en équivalence (ME)
SCCV 341 JJ BOSC	11 Place Tourny 33000 Bordeaux	890 096 969	65,00	21,99	Mise en équivalence (ME)
SCCV LES SENIORIALES DE GEVEZE	58 MAIL FRANCOIS MITTERRAND 35000 RENNES	884 764 010	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
LES SENIORIALES DE LORIENT	58 Mail François Mitterrand - 35069 RENNES cedex	890 614 175	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
SCCV RUE DE PACE	58 mail Francois Mitterrand 35000 RENNES	891 977 480	40,00	13,33	Mise en équivalence (ME)
ZAC BOSSUT 10	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	891 844 649	51,00	17,25	Mise en équivalence (ME)
SCI MARCEAU ROBESPIERRE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	491 113 254	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
SCI Cavalaire	25 allée Vauban - 59110 LA MADELEINE	492 057 468	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
ECLAT DE VERRE	59 rue Yves Kermen - 92100 BOULOGNE	487 607 822	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
LA MADELEINE LE GRAND ANGLE	521 boulevard du Président Hoover - 59008 LILLE	443 654 033	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
HABITAT AMIENS SUD	18 Rue du Fonds Pernant - 60200 COMPIEGNE	443 265 491	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
HAUTE BORNE PM-IE	594 avenue Willy Brandt - 59777 EURLILLE	478 925 514	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
HAUTE BORNE PM-IO	594 avenue Willy Brandt - 59777 EURLILLE	478 925 522	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
AMENAGEMENT MARTINET	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	452 124 324	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
HAUTE BORNE PM-C	594 avenue Willy Brandt - 59777 EURLILLE	478 925 498	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
HAUTE BORNE PM-M	594 avenue Willy Brandt - 59777 EURLILLE	478 925 555	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
SNC ROSES DE CARROS	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	524 599 388	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
CERGY CONSTELLATION	25 allée Vauban - 59110 LA MADELEINE	538 896 721	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
CERGY GEMEAUX	25 allée Vauban - 59110 LA MADELEINE	538 896 689	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
TOULOUSE CARTOUCHERIE ILOT 3,4	8-10 rue des 36 Ponts - 31400 TOULOUSE	833 916 299	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
RE BPD RSS CENON	42 avenue George V - 75008 PARIS	830 490 611	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
RE BPD RSS CAEN	42 avenue George V - 75008 PARIS	830 459 509	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
ST ANDRE LEZ LILLE -LES JARDINS DE TASSIGNY	11 rue du Palais Rihour - 59800 LILLE	824 110 209	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
SCCV ASNIERE PARC B8 B9	27 rue Camille Desmoulins - 92130 ISSY LES MOULINEAUX	839 090 370	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
SCI ROSERA MAISON BLANCHE	25 allée Vauban - 59562 LA MADELEINE	840 957 146	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
SCCV ZAC BOSSUT 8B	28 rue Escudier - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	839 642 683	51,00	17,25	Mise en équivalence (ME)
LA CALADE DE MOUGINS	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	833 132 426	49,00	16,58	Mise en équivalence (ME)
SCCV ZAC BOSSUT 9	28 rue escudier 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	851 341 529	51,00	17,25	Mise en équivalence (ME)
SAINT GERMAIN - CLOS SAINT LOUIS	58 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	879 908 911	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
LES GRANDES TERRES	Immeuble Astrolable - 79 bd de Dunkerque - CS 70461 - 13235 MARSEILLE CEDEX 02	880 018 700	49,00	16,58	Mise en équivalence (ME)
RSS CHOLET	42 avenue George V 75008 PARIS	881 724 439	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
NANTERRE HANRIOT	167 quai de la bataille de Stalingrad 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	891 502 908	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
ROISSY EN BRIE	50 route de la Reine - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	889 278 263	100,00	33,83	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
THONON JULES FERRY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	901 916 858	100,00	33,83	Globale (IG)
SGEL PC1 OURCHES	58 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	898 678 172	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
SGEL PC2 BARONNE GERARD	58 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	898 678 222	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
SGEL PC3 ARMAGIS	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	898 678 263	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
SGEL PC5 HOPITAL	58 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	898 678 297	50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
ZAC BOSSUT 14	28 rue Escudier - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	904 303 468	51,00	17,25	Mise en équivalence (ME)
Sociétés étrangères					
PREMIER CB2 BERLIN	Hans-Cornelius-Str, 4,		100,00	31,96	Globale (IG)
PREMIER DEUTSCHLAND FRANKFURT	Hans-Cornelius-Str, 4,		100,00	33,83	Globale (IG)
PREMIER INDONESIA	Mid Plaza I, Jakarta 10220 Indonésie		99,00	33,49	Mise en équivalence (ME)
Fountaine Bleau Golf Residence			50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
Central Park			100,00	33,83	Mise en équivalence (ME)
Kayu Putih Residence			50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
La Vanoise Village			50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
Premier Résidence			50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
Pinang Ranti Mansions			50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
Les Belles Maisons			50,00	16,92	Mise en équivalence (ME)
PREMIER PORTUGAL	Av, de la República, 9-9 1020185 Lisbonne		100,00	33,83	Mise en équivalence (ME)
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 Norte			100,00	33,83	Globale (IG)
Premier Activos			100,00	33,83	Globale (IG)
Premier Inversiones y Promocion de Viviendas			50,00	16,92	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)
CONCEPT BAU MUNICH	Hans-Cornelius-Str, 4, 82166 Gräfelfing		94,00	31,76	Globale (IG)
VIVICO Isargärten Verwaltungs GmbH			100,00	31,76	Globale (IG)
VIVICO Isargärten GmbH & Co, KG			100,00	31,76	Globale (IG)
Lienienstr, GmbH			100,00	31,76	Globale (IG)
Linienstr, GmbH & Co, KG			100,00	31,76	Globale (IG)
Nymphenburg Süd Verwaltungs GmbH			100,00	31,76	Globale (IG)
Nymphenburg Süd GmbH & Co, KG			100,00	31,75	Globale (IG)
Ika-Freudenberg Verwaltungs GmbH			100,00	31,76	Globale (IG)
Projekt Harlaching GmbH			100,00	31,76	Globale (IG)
Projekt Freimann GmbH			100,00	31,76	Globale (IG)
Wohnpark Lerchenauer Feld GmbH & Co, KG (anciennement Blitz 16-684 GmbH)			50,00	15,88	Mise en équivalence (ME)
Projekt Lerchenauer Feld Verwaltungs GmbH (anciennement Blitz 16-683 GmbH)			50,00	15,88	Mise en équivalence (ME)
Projekt Karsfeld GmbH			100,00	31,76	Globale (IG)
Projekt Neuhausen GmbH			100,00	31,76	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
ZAPF	Nürnberg Strasse 38, 95440 Bayreuth		92,92	31,43	Globale (IG)
<i>Zapf France SARL</i>			100,00	31,43	Globale (IG)
ZAPF LAND DEVELOPMENT (ZLD)			100,00	31,50	Globale (IG)
<i>Mortonstraße GmbH</i>			100,00	31,50	Globale (IG)
<i>Zapf Kreuzstein Development GmbH</i>			90,00	28,35	Globale (IG)
<i>Projekt Germering GmbH</i>			100,00	31,50	Globale (IG)
PREMIER POLSKA	Domaniewska 41 Taurus Bldg 02-675 Warszawa		99,99	33,83	Globale (IG)