

Compte de résultat global consolidé

1. Compte de résultat

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2022	31.12.2021
Chiffre d'affaires	3.1	1 303 006	1 214 375
Coûts des ventes	3.1	(965 328)	(910 986)
Marge brute	3.1	337 678	303 389
Charges de personnel	4.1.1	(106 397)	(84 372)
Autres charges et produits opérationnels courants	4.1.2	(30 666)	(30 508)
Juste valeur des immeubles de placement	5.5	6 684	5 101
Impôts et taxes		(6 099)	(5 834)
Dotations aux amortissements des actifs incorporels	5.2	(34 267)	(12 456)
Dotations aux amortissements des autres actifs		(12 091)	(10 282)
Sous-total Résultat opérationnel courant		154 842	165 038
Autres charges et produits opérationnels non courants	4.2	(1 170)	30 043
Résultat opérationnel		153 672	195 081
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence opérationnelles	5.6	2 229	4 070
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence		155 901	199 151
Résultat financier	4.3	(3 271)	6 621
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence non opérationnelles	5.6	(2 605)	1 346
Résultat des activités avant impôts		150 025	207 118
Impôts sur les bénéfices	4.4	(42 007)	(38 333)
Résultat net de l'ensemble consolidé		108 018	168 785
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés		63 099	115 730
Dont Résultat Net Part du Groupe		44 919	53 055
Résultat net par action (en euros)	4.5.2	1,97	2,33
Résultat net par action après dilution (en euros)	4.5.3	1,97	2,33

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 2022 -

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 2022.

Ce rapport, de même que les comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022 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. ACTIVITE ET RESULTATS DE LA SOCIETE

1.1.1. Résultats de l'exercice

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022, les produits d'exploitation s'élèvent à 255.641 euros contre 2.708.847 au titre de l'exercice précédent.

Les charges d'exploitation s'élèvent à 899.303 euros contre 5.222.457 euros au titre de l'exercice précédent.

Il en résulte un résultat d'exploitation déficitaire de <643.663> euros contre <2.513.610> euros au titre de l'exercice précédent.

Les produits financiers s'élèvent au 31 décembre 2022 à un montant de 14.627.121 euros contre 9.324.158 euros au titre de l'exercice 2020.

Le résultat financier est positif de 7.369.280 euros contre 1.922.095 euros au titre de l'exercice précédent, essentiellement constitué par :

- l'encaissement de dividendes de sa filiale Bassac pour 3.183.600 euros et de sa filiale Premier Investissement pour 7.263.600 euros,
- des intérêts bancaires d'un montant de 7.257.842 euros dont 2.990.000 euros d'intérêts sur l'emprunt obligataire et 1.413.419 euros d'intérêts swaps.

La Société a réalisé un résultat exceptionnel négatif de <4.755> euros contre un résultat exceptionnel nul au titre de l'exercice précédent.

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 se solde par un bénéfice net comptable de 6.723.826 euros contre une perte nette comptable de <585.108> euros au titre de l'exercice précédent.

1.1.2. Faits marquants

- **Refinancement**

Le 8 avril 2021, la Société a refinancé un emprunt obligataire émis en décembre 2017. Les prêts ayant permis ce refinancement sont structurés de la manière suivante :

- un prêt bancaire de 57.000.000 d'euros, en deux tranches, dont les grilles de marge évoluent en fonction du niveau de Ratio de Levier de Magellan ;
- un prêt obligataire de 65.000.000 d'euros, dont le coupon est de 5% ;
- un prêt bancaire d'acquisition de 30.000.000 d'euros, tiré en date du 24 février 2022 en deux tranches.

Par avenant en date du 30 mars 2022, les conditions de remboursement du prêt d'acquisition de 30 M€ ont été modifiées. Ce prêt est désormais remboursable en totalité in fine.

Concernant le prêt de refinancement de 57.000.000 d'euros souscrit en 2021, la Société a conclu un avenant en septembre 2022 modifiant les modalités de remboursement de la tranche A de ce prêt d'un montant de 28.500.000 d'euros. La tranche A de ce financement est remboursable désormais in fine comme la tranche B de ce même emprunt.

- **Acquisition des titres de la société Premier Investissement**

Le 24 février 2022, la Société a racheté 3 769 actions de la société Premier Investissement portant sa participation directe à 38,21 % de son capital social.

- **Environnement macroéconomique et incertitudes actuelles**

Les conséquences financières directes du conflit entre la Russie et l'Ukraine sont limitées pour les principales sociétés du groupe Magellan, leur exposition à ces deux pays n'étant pas significative.

Cependant, le groupe reste néanmoins vigilant sur l'évolution du conflit et ses conséquences notamment sur l'inflation des coûts en particulier énergétiques ; le groupe est également attentif à la hausse des taux d'intérêts observés ces derniers mois et qui peut avoir des incidences sur l'activité et les financements de certaines filiales

- **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. ACTIVITE ET RESULTATS 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 2022, la Société détient une participation directe de 38,21% 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 Détail du périmètre de consolidation) :

- sociétés intégrées globalement : 318 au 31 décembre 2022 contre 329 au 31 décembre 2021 ;
- sociétés mises en équivalence (programmes immobiliers, Kwerk et Bayard Holding jusqu'au 12 août 2021) : 158 au 31 décembre 2022 contre 157 au 31 décembre 2021.

Au cours de l'exercice 2022, les principales variations de périmètre ont été les suivantes :

- l'acquisition de 55% du capital social du groupe Maisons Baijot, composé de 11 entités consolidées par intégration globale ;

- le rachat de minoritaires de l'entité Les Nouveaux Constructeurs par BASSAC. Par cette opération, le groupe augmente de 99,86% à 99,95% sa participation dans la filiale ;
- le rachat de minoritaires de l'entité Premier Investissement par MAGELLAN. Par cette opération, le groupe augmente de 34,30% à 40,25% sa participation dans la filiale ;
- la création de 10 sociétés consolidées par intégration globale et de 9 sociétés consolidées par mise en équivalence ;
- la liquidation par transmission universelle de patrimoine de 31 sociétés précédemment consolidées par intégration globale ;
- la liquidation avec dissolution de 8 sociétés consolidées par intégration globale et de 6 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) Bassac – Acquisition de 55% du capital de Maisons Baijot.

Bassac a acquis 55% du capital de Maisons Baijot le 30 septembre 2022. Créée il y a plus de 35 ans par Joseph Baijot et dirigée par Dany Baijot, la société est spécialisée dans la construction de maisons en Wallonie, et a développé plus récemment une activité de promotion de maisons et d'appartements.

- b) Premier Investissement – Acquisition de titres de la société

Le 24 février 2022, la société a racheté 3 769 actions de la société Premier Investissement. Par cette opération, le groupe augmente de 34,30% à 40,25% sa participation dans la filiale.

c) **Activité du Groupe Magellan :**

En 2022, le chiffre d'affaires à périmètre constant de Magellan (hors contribution de Maisons Baijot) s'élève à 1 284 millions d'euros. Le chiffre d'affaires consolidé 2022 s'élève quant à lui à 1 303 millions d'euros. L'écart entre ces deux agrégats tient à l'intégration sur 3 mois du chiffre d'affaires de Maisons Baijot dans les comptes consolidés, depuis la date de l'acquisition de 55% de son capital, le 30 septembre 2022.

En **France** :

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

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

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

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

1.2.4 Compte de résultat global consolidé

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, le chiffre d'affaires net consolidé s'est élevé à 1.303.006 euros contre 1.214.375 euros retraité au titre de l'exercice précédent.

Le montant du résultat opérationnel courant s'élève à 154.842 euros au titre de l'exercice écoulé contre 165.038 euros retraité au titre de l'exercice précédent.

Le résultat des activités avant impôts s'élève à 150.025 euros au titre de l'exercice écoulé contre 207.118 euros retraité au titre de l'exercice précédent.

Le montant du résultat financier s'élève à <3.271> euros contre 6.621 euros retraité au titre de l'exercice précédent.

Le résultat net de l'ensemble consolidé s'élève à 108.018 euros contre 168.785 euros au titre de l'exercice précédent.

Le poste "*Résultat net part du groupe*" présente un montant de 44.919 euros contre 53.055 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

La société est toujours vigilante aux perturbations économiques survenues concomitamment à la guerre en Ukraine.

L'inflation affecte en particulier les coûts travaux, par le biais des coûts des matières premières et de l'énergie.

Les hausses des taux directeurs qui doivent permettre de réguler cette inflation affectent quant à eux négativement le pouvoir d'achat des clients de Bassac en limitant leur capacité de financement.

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.

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.

Pour les principales sociétés du groupe Magellan, les incidences des perturbations économiques liées à la crise ukrainienne persistent.

En particulier, l'inflation affecte les coûts travaux, du fait de la hausse des coûts des matières premières et de l'énergie.

La hausse des taux d'intérêts continue d'affecter les capacités de financements des clients de la société Bassac, principale filiale du groupe Magellan.

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 2022 ainsi que l'approbation des opérations ressortant des conventions réglementées.

Nous vous proposons d'affecter la totalité du bénéfice net comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2022, soit la somme de 6.723.826 euros, au poste "Report à nouveau", dont le solde se trouve ainsi porté de la somme de <2.588.333> euros à la somme de 4.135.493 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 2022.

8 GOVERNANCE

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 2022 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



Etat de situation financière consolidée

ACTIF	Notes	31.12.2022	31.12.2021
<i>en milliers d'euros</i>			
Goodwill	5.1	67 008	-
Immobilisations incorporelles	5.2	95 102	46 783
Droits d'utilisation des actifs loués	5.3	11 024	18 952
Immobilisations corporelles	5.4	33 819	39 237
Immeubles de placement	5.5	69 143	42 074
Titres mis en équivalence	5.6	142 524	68 669
Autres actifs financiers non courants	5.7	171 119	187 664
Impôts différés actifs	4.4	2 567	1 654
Total actifs non courants		592 306	405 033
Stocks et encours	5.8	983 305	798 915
Créances clients	5.9	178 340	175 393
Créances d'impôts		19 881	1 182
Autres actifs courants	5.10	53 212	67 607
Actifs financiers courants	5.7	90 465	87 956
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.11	416 148	362 321
Total actifs courants		1 741 351	1 493 374
Total actif		2 333 657	1 898 407

PASSIF	Notes	31.12.2022	31.12.2021
<i>en milliers d'euros</i>			
Capital	6.1	22 785	22 785
Primes liées au capital		-	-
Réserves		148 144	93 116
Résultat net part du groupe		44 919	53 055
Capitaux propres part du groupe		215 848	168 956
Participations ne donnant pas le contrôle		579 986	593 817
Capitaux propres de l'ensemble		795 834	762 773
Dettes financières et obligations locatives non courantes	6.4.1	517 275	297 716
Avantages du personnel	6.3	4 022	4 739
Impôts différés passifs	4.4	99 589	64 336
Autres passifs non courants		1 954	-
Total passifs non courants		622 840	366 791
Dettes financières et obligations locatives courantes	6.4.1	348 143	235 334
Provisions courantes	6.2	47 020	43 844
Fournisseurs et autres créditeurs		292 875	294 951
Dettes d'impôts		17 995	18 851
Autres passifs courants	6.5	179 055	152 802
Autres passifs financiers courants	6.6	29 895	23 061
Total passifs courants		914 983	768 843
Total passif et capitaux propres		2 333 657	1 898 407

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 2022, la société Magellan détient 40,25% 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) et aux interprétations de l'IFRIC IC telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2022.

Les comptes consolidés annuels ont été arrêtés par le Président du 24 mai 2023 et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 2 juin 2023. Ils sont exprimés en milliers d'euros sauf indication contraire.

1.1.1 Nouvelles normes, interprétations et décisions de l'IFRS IC

Les nouvelles normes, interprétations et décisions de l'IFRS IC n'ont pas d'impact sur l'information financière présentée.

1.1.2 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 :

- Les estimations liées aux goodwill et aux options de vente accordées aux minoritaires ;
- 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 ;
- 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 Bassac révisé ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour, et ce dans un contexte particulièrement volatile du fait notamment de la guerre en Ukraine, les suites de la crise sanitaire, l'inflation, la remontée des taux d'intérêt. 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.

1.1.3 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 que les statuts, les pactes d'actionnaires, etc. Il est également tenu compte des faits et circonstances.

1.2 Comparabilité des comptes

Néant.

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.

En Belgique, les contrats de ventes de l'activité promotion immobilière sont signés à la livraison, ce qui conduit à comptabiliser l'intégralité du chiffre d'affaires à l'achèvement du contrat. Pour l'activité de construction de maisons CSP (Clés Sur Porte), les contrats de vente signés déterminent un actif spécifique à chaque client, il convient donc d'y comptabiliser le chiffre d'affaires à l'avancement.

- 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 (Goodwill)

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 survivance.

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

1.3.5 Immobilisations incorporelles

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

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

Les immobilisations incorporelles du Groupe sont constituées essentiellement de logiciels informatiques 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 : 1-4 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 3,70%.

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, les options de vente accordées aux minoritaires, les compléments de prix 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, en résultat financier, 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.

- Options de vente accordées aux minoritaires et compléments de prix

Les options de vente accordées aux minoritaires sont comptabilisées initialement, et pour toute variation ultérieure de l'option (y compris les effets d'actualisation), par capitaux propres.

La juste valeur des engagements et des compléments de prix est revue à chaque clôture et le montant de la dette est ajusté en conséquence.

La dette est actualisée pour tenir compte des effets du temps jusqu'à la date prévue de réalisation de l'engagement.

- 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, déduction faite des pertes de valeur tenant compte des risques éventuels de non-recouvrement.

- 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, en Allemagne et en Belgique.

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 1.1.2, 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 Évènements significatifs et variations de périmètre

2.1 Évènements significatifs au 31 décembre 2022

- **Acquisition de 55% du capital de Maisons Baijot (cf note 2.3)**

Bassac a acquis 55% du capital de Maisons Baijot le 30 septembre 2022.

Créée il y a plus de 35 ans par Joseph Baijot et dirigée par Dany Baijot, la société est spécialisée dans la construction de maisons en Wallonie, et a développé plus récemment une activité de promotion de maisons et d'appartements.

- **Acquisition de titres de la société Premier Investissement (cf note 2.3)**

Le 24 février 2022, la société a racheté 3 769 actions de la société Premier Investissement au prix de 29,7 millions d'euros. Par cette opération, le groupe augmente de 34,30% à 40,25% sa participation dans la filiale.

- **Activité :**

En 2022, le chiffre d'affaires à périmètre constant de Magellan (hors contribution de Maisons Baijot) s'élève à 1 284 millions d'euros.

Le chiffre d'affaires consolidé 2022 s'élève quant à lui à 1 303 millions d'euros. L'écart entre ces deux agrégats tient à l'intégration sur 3 mois du chiffre d'affaires de Maisons Baijot dans les comptes consolidés, depuis la date de l'acquisition de 55% de son capital, le 30 septembre 2022.

- **En France,**

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

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

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

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

- **Environnement macroéconomique et incertitudes actuelles :**

Les conséquences financières directes du conflit entre la Russie et l'Ukraine sont limitées pour le Groupe, son exposition à ces deux pays n'étant pas significative.

Le Groupe reste néanmoins vigilant sur l'évolution du conflit et ses conséquences, notamment sur l'inflation des coûts, en particulier énergétiques. Le Groupe demeure également attentif aux conséquences de la hausse des taux d'intérêt observée ces derniers mois.

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 : 318 au 31 décembre 2022 contre 329 au 31 décembre 2021 ;
- sociétés mises en équivalence (programmes immobiliers, Kwerk et Bayard Holding jusqu'au 12 août 2021) : 158 au 31 décembre 2022 contre 157 au 31 décembre 2021.

2.3 Variations de périmètre sur l'exercice 2022

Les principales variations de périmètre ont été les suivantes :

- L'acquisition de 55% du capital social du groupe Maisons Baijot, composé de 11 entités consolidées par intégration globale ;
- Le rachat de minoritaires de l'entité Les Nouveaux Constructeurs par BASSAC. Par cette opération, le groupe augmente de 99,86% à 99,95% sa participation dans la filiale ;
- Le rachat de minoritaires de l'entité Premier Investissement par MAGELLAN. Par cette opération, le groupe augmente de 34,30% à 40,25% sa participation dans la filiale ;
- La création de 10 sociétés consolidées par intégration globale et de 9 sociétés consolidées par mise en équivalence ;
- La liquidation par transmission universelle de patrimoine de 31 sociétés précédemment consolidées par intégration globale ;
- La liquidation avec dissolution de 8 sociétés consolidées par intégration globale et de 6 sociétés consolidées par mise en équivalence.

2.3.1 Prise de contrôle du groupe Maisons Baijot : Détermination du goodwill provisoire

La prise de contrôle du groupe Maisons Baijot est effective au 30 septembre 2022. Si cette opération avait eu lieu au 1^{er} janvier 2022, le groupe Maisons Baijot aurait contribué à hauteur de :

- 1 352 m€ au chiffre d'affaires ;
- 357 m€ à la marge brute ;
- 206 m€ au résultat opérationnel avant amortissement des relations clientèle pour (56)m€.

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

L'actif net acquis correspond à la somme des comptes arrêtés au 30 septembre 2022 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	82 485
Immobilisations corporelles	5.4	3 970
Total actifs non courants		86 455
Stocks et encours (2)		73 458
Créances clients		428
Créances d'impôts		992
Autres actifs courants		1 210
Trésorerie et équivalents de trésorerie		42 307
Total actifs courants		118 395
Total actifs acquis (a)		204 850
Dettes financières et obligations locatives non courantes	6.4.2	2 000
Impôts différés passifs		29 749
Total passifs non courants		31 749
Dettes financières et obligations locatives courantes	6.4.2	1 000
Provisions courantes		256
Fournisseurs et autres créditeurs		2 827
Dettes d'impôts		10 125
Autres passifs courants		5 387
Autres passifs financiers courants		2
Total passifs courants		19 597
Total passifs assumés (b)		51 346
Actifs nets acquis (100%) (a - b)		153 504

(1) Dont 82,5m€ liés à la valorisation de la relation clientèle ;

(2) Dont 36,8m€ liés à la réévaluation des stocks.

- Détermination provisoire du Goodwill sur l'acquisition du périmètre Maisons Baijot :

<i>en milliers d'euros</i>	
Montant versé en numéraire (i)	131 268
Compléments de prix (ii)	16 621
Juste valeur des actifs nets acquis (iii)	153 504
Juste valeur des intérêts minoritaires (iv)	72 623
Goodwill provisoire (i + ii - iii + iv)	67 008

Les coûts liés à l'acquisition du groupe Maisons Baijot ont été constatés au poste au poste « Autres charges et produits opérationnels non courants » pour (653) k€ au 31 décembre 2022.

- Impact de cette acquisition sur la trésorerie au 31 décembre 2022 :

<i>en milliers d'euros</i>	
Prix d'acquisition versé en numéraire	(131 268)
Coûts liés à l'acquisition	(653)
Trésorerie et équivalents de trésorerie des filiales acquises	42 307
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise	(89 614)

2.3.2 Informations pro forma

Compte tenu de la prise de contrôle du groupe Maisons Baijot et de ses filiales le 30 septembre 2022 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 2022 du périmètre « historique » Magellan et du périmètre Maisons Baijot, retraités :

- de l'élimination des opérations intragroupes réalisées sur la période entre les deux périmètres ;
- de la reprise de la revalorisation des stocks et de l'amortissement des relations clientèle.

<i>en millions d'euros</i>	31.12.2022
Chiffre d'affaires	1 358
Coûts des ventes (1)	(997)
Marge brute	361
Charges de personnel	(113)
Autres charges et produits opérationnels courants	(33)
Juste valeur des immeubles de placement	7
Impôts et taxes	(6)
Dotations aux amortissements des actifs incorporels (2)	(56)
Dotations aux amortissements des autres actifs	(13)
Sous-total Résultat opérationnel courant	146
Autres charges et produits opérationnels non courants	(1)
Résultat opérationnel	145
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	(0)
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence	145
Résultat financier	(7)
Résultat des activités avant impôts	138
Impôts sur les bénéfices	(41)
Résultat net de l'ensemble consolidé	97

(1) Dont (12,3)m€ de reprise de la revalorisation des stocks ;

(2) Dont (55,7)m€ d'amortissement des relations clientèle.

2.4 Variations de périmètre sur l'exercice 2021

2.4.1 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 ».

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

2.4.2 Prise de contrôle Bayard : Détermination du goodwill définitif

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 :

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

Les actifs nets acquis et l'écart d'acquisition définitif (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		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		45 629
Provisions courantes		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

(3) Dont 58,1m€ liés à la valorisation de la relation clientèle.

(4) Dont 14,1m€ liés à la valorisation des titres mis en équivalence.

- Détermination définitive 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)

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 ;
- 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.
- Concept Bau : activité de promotion de logements individuels ou collectifs en Allemagne, dont la construction est confiée à des tiers, principalement autour de la ville de Munich ;
- ZAPF : activité de préfabrication industrielle de garages ;
- Maisons Baijot : activité de promotion et de construction de logements individuels en Belgique.

3.1 Au 31 décembre 2022

<i>En milliers d'euros</i>	Les Nouveaux Constructeurs France	Marignan France (1)	Foncière Main Street France	Kwerk Coworking France	PREMIER Résidentiel Espagne	CONCEPT Résidentiel Allemagne	ZAPF Garages préfabriqués Allemagne	Maisons Baijot Résidentiel Belgique (2)	Autres (3)	Total
Compte de résultat	31.12.2022									
Total du chiffre d'affaires	627 304	341 701	1 943	-	106 327	86 371	114 809	18 636	5 915	1 303 006
Total du chiffre d'affaires par secteur	628 891	341 701	1 943	-	106 327	86 371	114 809	18 636	5 915	1 304 593
Ventes interactivités éliminées (groupe)	(1 587)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1 587)
Total du coût des ventes	(482 301)	(266 976)	44	-	(84 690)	(51 348)	(67 822)	(10 360)	(1 875)	(965 328)
Marge brute	145 005	74 725	1 987	-	21 637	35 023	46 987	8 276	4 040	337 679
% Marge brute / Chiffre d'affaires	23,12%	21,87%	N/A	-	20,35%	40,55%	40,93%	44,41%	N/A	25,92%
Résultat opérationnel courant	93 631	4 523	6 912	-	14 553	30 426	13 550	(2 649)	(6 104)	154 842
% résultat opérationnel courant / CA	14,93%	1,32%	N/A	-	13,69%	35,23%	11,80%	(14,21%)	N/A	11,88%
Autres charges et produits opérationnels non courants	(252)	-	-	-	-	-	-	(653)	(265)	(1 170)
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence opérationnelles	3 102	(1 243)	989	(2 117)	2 172	(635)	-	-	(38)	2 229
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence opérationnelles	96 482	3 280	7 901	(2 117)	16 725	29 791	13 550	(3 302)	(6 407)	155 901

<i>En milliers d'euros</i>	Les Nouveaux Constructeurs France	Marignan France (1)	Foncière Main Street France	Kwerk Coworking France	PREMIER Résidentiel Espagne	CONCEPT Résidentiel Allemagne	ZAPF Garages préfabriqués Allemagne	Maisons Baijot Résidentiel Belgique (2)	Autres (3)	Total
Bilan	31.12.2022									
Actifs sectoriels	573 025	440 716	70 441	-	248 057	237 664	49 836	262 082	451 835	2 333 657
<i>dont stocks et en-cours</i>	365 621	227 477	329	-	198 560	102 116	11 132	74 396	3 674	983 305
Passifs sectoriels	465 579	243 396	34 598	20 858	161 485	173 791	64 198	190 647	183 270	1 537 823
<i>dont dettes financières</i>	182 504	95 940	25 221	-	76 996	146 283	32 726	148 555	157 193	865 418
Flux de trésorerie	31.12.2022									
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(2 614)	(31 081)	-	-	(220)	(232)	(4 056)	(7 397)	(745)	(46 345)
Investissements corporels et incorporels	202	89	-	-	5	90	3 264	127	83	3 860
Cessions d'actifs corporels et incorporels	-	-	-	-	-	-	(469)	(3)	(95)	(567)

(1) Le résultat opérationnel courant du segment Marignan France est affecté par l'amortissement des relations clientèle : (26,6)m€ en résultat opérationnel courant, (9,3)m€ en quote-part dans les résultats des entreprises associés, soit un total de (35,9)m€.

(2) Le résultat opérationnel courant du segment Maisons Baijot est affecté par la reprise de la réévaluation de stocks pour (3,1)m€ en coût des ventes et par l'amortissement des relations clientèle : (7,3)m€ en résultat opérationnel courant.

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

Le chiffre d'affaires des programmes de promotion immobilière en France comptabilisés à l'avancement par le groupe, s'élève à 969 millions d'euros sur l'exercice 2022 et représente 74% du chiffre d'affaires consolidé du Groupe.

3.2 Au 31 décembre 2021

<i>En milliers d'euros</i>	Les Nouveaux Constructeurs France	Marignan (1) France	Foncière Main Street France	Kwerk Coworking France	PREMIER Résidentiel Espagne	CONCEPT BUA Résidentiel Allemagne	ZAPF Garages préfabriqués Allemagne	Maisons Baijot Résidentiel Belgique	Autres (2)	Total
Compte de résultat	31.12.2021									
Total du chiffre d'affaires	718 958	149 316	1 625	-	147 199	81 571	110 828	-	4 878	1 214 375
Total du chiffre d'affaires par secteur	719 083	149 316	1 625	-	147 199	81 571	110 828	-	4 878	1 214 500
Ventes interactivités éliminées (groupe)	(125)	-	-	-	-	-	-	-	-	(125)
Total du coût des ventes	(568 352)	(117 999)	-	-	(118 229)	(41 571)	(63 850)	0	(985)	(910 986)
Marge brute	150 606	31 317	1 625	-	28 970	40 000	46 978	0	3 893	303 389
% Marge brute / Chiffre d'affaires	20,95%	20,97%	N/A	-	19,68%	49,04%	42,39%	N/A	N/A	24,98%
Résultat opérationnel courant	91 157	1 687	5 670	-	20 453	36 222	14 901	0	(5 052)	165 038
% résultat opérationnel courant / CA	12,68%	1,13%	N/A	-	13,89%	44,41%	13,45%	N/A	N/A	13,59%
Autres charges et produits opérationnels non courants	-	-	-	-	1 935	-	-	-	28 108	30 043
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence opérationnelles	4 444	4 659	1 080	(6 971)	1 203	(185)	-	-	(159)	4 070
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence opérationnelles	95 601	6 346	6 750	(6 971)	23 591	36 037	14 901	0	22 897	199 151

<i>En milliers d'euros</i>	Les Nouveaux Constructeurs France	Marignan France (1)	Foncière Main Street France	Kwerk Coworking France	PREMIER Résidentiel Espagne	CONCEPT BAU Résidentiel Allemagne	ZAPF Garages préfabriqués Allemagne	Maisons Baijot Résidentiel Belgique	Autres (2)	Total
Bilan	31.12.2021									
Actifs sectoriels	551 565	491 787	51 975	-	232 544	146 966	49 877	-	392 497	1 898 407
<i>dont stocks et en-cours</i>	276 902	234 331	-	-	176 137	94 593	8 180	-	8 771	798 915
Passifs sectoriels	367 748	255 818	39 537	18 804	151 571	57 777	35 733	-	208 644	1 135 634
<i>dont dettes financières</i>	55 783	106 108	22 376	-	82 078	76 006	16 619	-	174 080	533 050
Flux de trésorerie	31.12.2021									
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(2 400)	(13 600)	-	-	(224)	(199)	(5 026)	-	(1 275)	(22 724)
Investissements corporels et incorporels	121	19	-	-	6	26	2 644	-	786	3 602
Cessions d'actifs corporels et incorporels	-	-	-	-	-	-	(31)	-	(5 707)	(5 738)

(1) Le résultat opérationnel courant du segment Marignan France est affecté par l'amortissement des relations clientèle : (12,2)m€ en résultat opérationnel courant, (3,0)m€ en quote-part dans les résultats des entreprises associées, soit un total de (15,2)m€.

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

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>	31.12.2022	31.12.2021
Rémunération du personnel	(79 152)	(63 458)
Charges sociales	(27 245)	(20 914)
Total charges de personnel (1)	(106 397)	(84 372)

(1) Ce poste inclut une charge IFRS 2 de (0,1) m€ au 31 décembre 2021 (cf. note 6.1.4).

Ce poste inclut notamment les charges de personnel liées à l'entité Bayard Holding (cf. note 2.4) à hauteur de (31,2)m€ au 31 décembre 2022 et (13,3)m€ au 31 décembre 2021 dans la mesure où la prise de contrôle est intervenue le 13 août 2021.

4.1.2 Autres charges et produits opérationnels courants

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022	31.12.2021
Locations et charges locatives (1)	(4 253)	(2 583)
Services extérieurs et honoraires externes (2)	(51 920)	(53 059)
Honoraires internes stockés (techniques et commerciaux)	35 428	29 599
Plus ou moins-values sur cessions d'immobilisation	(281)	2 174
Autres produits et autres charges	(9 640)	(6 639)
Total autres charges et produits opérationnels courants	(30 666)	(30 508)

(1) Ce poste inclut principalement les loyers non retraités au titre des exemptions pour faible valeur à hauteur de (3,1) m€ au 31 décembre 2022 et (1,8) m€ au 31 décembre 2021.

Ce poste inclut notamment les charges et produits opérationnels courants liés à l'entité Bayard Holding (cf. note 2.4) à hauteur de (6,0)m€ au 31 décembre 2022 et (2,2)m€ au 31 décembre 2021.

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

<i>en milliers d'euros</i>	Mazars		KPMG		Ernst & Young		AGM	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Audit								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
- Emetteur	-	-	8	8	-	-	8	8
- Filiales intégrées globalement	547	486	447	409	426	426	11	11
Services autres que la certification des comptes								
- Emetteur	-	-	-	-	-	-	-	-
- Filiales intégrées globalement	-	29	-	8	-	-	-	-
Total Honoraires des commissaires aux comptes	547	515	455	425	426	426	19	19

4.2 Autres charges et produits opérationnels non courants

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022	31.12.2021
Charges et produits opérationnels non courants (1)	(1 170)	1 734
Réévaluation quote-part mise en équivalence (2)	-	28 309
Autres charges et produits opérationnels non courants	(1 170)	30 043

(1) Ceux-ci incluent principalement en 2022 les frais d'acquisition sur titres de Maisons Baijot et en 2021 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 2.4).

4.3 Résultat financier

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022	31.12.2021
Charges d'intérêts sur emprunts et sur lignes de crédit (1)	(21 376)	(14 519)
Coût de l'endettement brut	(21 376)	(14 519)
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	332	56
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	332	56
Coût de l'endettement net	(21 044)	(14 463)
Autres charges financières	(3 608)	(2 903)
Autres produits financiers (2)	6 546	5 754
Juste valeur des instruments financiers	14 835	4 512
Juste valeur des actifs financiers	-	13 721
Autres produits et charges financiers	17 773	21 084
Résultat financier	(3 271)	6 621

(1) Dont (0,3) m€ de charges d'intérêts relatives aux dettes de loyers au 31 décembre 2022 ;

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

Ce poste inclut notamment le résultat financier lié à l'entité Bayard Holding (cf. note 2.4) à hauteur de (5,6)m€ au 31 décembre 2022 et (0,5)m€ au 31 décembre 2021.

Le coût de l'endettement financier brut s'élève à 21,4 m€ au 31 décembre 2022 contre 14,5 m€ au 31 décembre 2021, soit une augmentation de 6,9 m€.

L'encours d'endettement brut moyen est de 647 m€ en 2022, contre 395 m€ en 2021, en augmentation de 64%. Cette augmentation est liée notamment à l'acquisition de la société Maisons Baijot le 30 septembre, et à l'acquisition du terrain de Feldmoching en juin 2022.

Sur cette base, les intérêts d'emprunts et agios, exprimés en base annuelle, s'élèvent à 3,7% en 2022, contre 3,3% en 2021 (après prise en compte des intérêts activés selon IAS 23).

En Espagne, un montant de frais financiers a été activé pour 2,8 m€ au 31 décembre 2022, contre 1,7 m€ au 31 décembre 2021. Au total, le montant des coûts d'emprunts (en charges et activés en stocks) passe de 16,2 m€ à 24,2 m€ entre les deux périodes.

4.4 Impôts

Au 31 décembre 2022, il existe trois groupes d'intégration fiscale en France :

- Bassac SA,
- Premier Investissement,
- Magellan.

4.4.1 Analyse de la charge d'impôt au taux complet

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022	31.12.2021
Impôts exigibles	(37 610)	(46 353)
Impôts différés	(4 397)	8 020
Impôts sur les bénéfices	(42 007)	(38 333)

Ce poste inclut notamment l'impôt sur les bénéfices lié à l'entité Bayard Holding (cf. note 2.4) à hauteur de (2,7)m€ au 31 décembre 2022 et (0,5)m€ au 31 décembre 2021.

4.4.2 Actifs et passifs d'impôts différés par nature

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022	31.12.2021
<u>Impôts différés liés à :</u>		
- Différences temporaires	352	(1 129)
- Provisions pour engagements liés au personnel	637	814
- Provisions d'actifs intragroupes déductibles (1)	2 321	(3 770)
- Provisions non déductibles	(3 854)	4 405
- Réévaluation d'actifs (2)	(32 012)	(13 414)
- Harmonisation des principes et méthodes comptables (3)	(64 810)	(53 931)
- Autres retraitements (4)	(7 651)	(3 118)
- Impôts différés actifs liés à des reports déficitaires	7 996	7 462
Total impôts différés	(97 022)	(62 682)
<i>dont :</i>		
<i>Impôts différés actifs</i>	<i>2 567</i>	<i>1 654</i>
<i>Impôts différés passifs</i>	<i>(99 589)</i>	<i>(64 336)</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 et du groupe Maisons Baijot, intervenue lors des prises de contrôle de cette société (cf. notes 2.3 et 2.4).

(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 2022, ce poste inclut notamment (27,3)m€ d'impôts différés liés aux entités Maisons Baijot (cf note 2.3).

4.4.3 Preuve d'impôt

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022	31.12.2021
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France	25,83%	27,37%
Résultat net de l'ensemble consolidé	108 018	168 785
Impôt sur les résultats	42 007	38 333
Résultat avant impôt et charges et produits	150 025	207 118
Charge (produit) d'impôt théorique	38 744	56 698
Impact des différences de taux d'imposition des sociétés étrangères	121	(1 156)
Impact de la baisse de taux d'imposition des sociétés françaises	-	(2 152)
Incidence des différences permanentes (1)	(6 789)	(8 525)
Incidence des reports déficitaires créés sur l'exercice non activés	6 535	2 303
Incidence des reports déficitaires antérieurs activés	(1 711)	(4 609)
Incidence des reports déficitaires non activés utilisés	(17)	(2 325)
Incidence des quotes-parts des minoritaires non fiscalisées des sociétés transparentes	(545)	(11)
Incidence des quotes-parts dans les résultats des sociétés mises en équivalence	3 574	(1 483)
CVAE	1 599	1 405
Autres impôts et crédits d'impôt	497	(1 813)
Charge d'impôt effective	42 007	38 333
Taux d'imposition effectif	28,00%	18,51%

(1) Ce poste inclut notamment la réévaluation de la quote-part de mise en équivalence de l'entité Bayard Holding (cf. note 2.4) à hauteur de (7,7)m€. Hors cette réévaluation, le taux d'imposition effectif est de 22,35% au 31 décembre 2021.

4.4.4 Déficits reportables en base

Au 31 décembre 2022

<i>en milliers d'euros</i>	Montant	Part activée	Part non activée	Expiration
France	50 444	1 895	48 549	illimitée
1er España	3 651	3 651	-	illimitée
Concept Bau	15 151	15 151	-	illimitée
Pologne	1 723	-	1 723	5 ans
Zapf	10 001	10 001	-	illimitée
1er Deutschland	281	281	-	illimitée
Sous total Etranger	30 807	29 084	1 723	
Total	81 251	30 979	50 272	

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	

4.5 Résultat par action

4.5.1 Instruments dilutifs

Au 31 décembre 2022, 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

	31.12.2022	31.12.2021
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	44 919	53 055
Nombre moyen d'actions sur la période	22 785 305	22 785 305
<i>Impact des actions propres</i>	-	-
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	22 785 305	22 785 305
Résultat net par action (en euros)	1,97	2,33

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

	31.12.2022	31.12.2021
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	44 919	53 055
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	22 785 305	22 785 305
Nombre moyen d'actions en circulation après effets de dilution	22 785 305	22 785 305
Résultat net par action dilué (en euros)	1,97	2,33

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

5.1 Goodwill

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022		31.12.2021			
	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 Maisons Baijot	67 008	-	67 008	-	-	-
Opérations CBE	1 486	(1 486)	-	1 486	(1 486)	-
Total Goodwill	79 606	(12 598)	67 008	12 598	(12 598)	-

Au 31 décembre 2022, il n'a pas été réalisé de tests de dépréciation sur le goodwill Maisons Baijot du fait de la prise de contrôle le 30 septembre 2022. A l'avenir, il fera l'objet d'un test de perte de valeur au minimum une fois par an et à chaque fois qu'apparaîtra un indice de perte de valeur.

5.2 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont constituées essentiellement de de relations clientèle qui ont été reconnues lors des prises de contrôle de Maisons Baijot en 2022 (cf note 2.3) et Bayard Holding en 2021 (note 2.4).

5.2.1 Au 31 décembre 2022

<i>en milliers d'euros</i>	Concessions, brevets & droits similaires	Relations clientèle	Autres immobilisations incorporelles	TOTAL
31.12.2021	457	45 905	421	46 783
Augmentations - en valeur brute	32	-	5	37
Diminutions	-	-	(1)	(1)
Dotations aux amortissements et provisions	(236)	(33 904)	(62)	(34 202)
Effets de change	-	-	-	-
Virement de poste à poste	-	-	-	-
Variations de périmètre	-	82 485	-	82 485
31.12.2022	253	94 486	363	95 102
<i>dont :</i>				
Valeurs brutes	6 769	140 598	2 166	149 533
Amortissements	(6 516)	(46 112)	(1 803)	(54 431)

5.2.2 Au 31 décembre 2021

<i>en milliers d'euros</i>	Concessions, brevets & droits similaires	Relations clientèle	Autres immobilisations incorporelles	TOTAL
31.12.2020	567	-	66	633
Augmentations - en valeur brute	102	-	409	511
Diminutions	(42)	-	-	(42)
Dotations aux amortissements et provisions	(190)	(12 208)	(54)	(12 452)
Effets de change	-	-	-	-
Virement de poste à poste	20	-	-	20
Variations de périmètre	-	58 113	-	58 113
31.12.2021	457	45 905	421	46 783
<i>dont :</i>				
Valeurs brutes	6 737	58 113	2 218	67 068
Amortissements	(6 280)	(12 208)	(1 797)	(20 285)

5.3 Droits d'utilisation des actifs loués

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

5.3.1 Au 31 décembre 2022

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021	Augmentations	Diminutions	Virement de poste à poste	Modification de contrat	31.12.2022
Valeurs brutes	38 263	1 089	-	-	(2 537)	36 815
Amortissements	(19 311)	(6 663)	-	-	183	(25 791)
Total valeurs nettes	18 952	(5 574)	-	-	(2 354)	11 024

5.3.2 Au 31 décembre 2021

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2020	Augmentations	Diminutions	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 2.4).

5.4 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont constituées principalement des sites et du matériel de production de ZAPF nécessaire à l'activité de préfabrication industrielle de garages.

Les investissements sont détaillés par secteur opérationnel dans la note 3 Informations sectorielles.

5.4.1 Au 31 décembre 2022

<i>en milliers d'euros</i>	Terrains	Constructions	Autres immobilisations corporelles	TOTAL
31.12.2021	6 908	17 205	15 125	39 237
Augmentations - en valeur brute	190	578	3 055	3 823
Diminutions	(525)	(47)	(281)	(853)
Dotations aux amortissements et provisions	-	(1 239)	(4 243)	(5 482)
Effets de change	-	-	-	-
Virement de poste à poste	(276)	(2 586)	(4 014)	(6 875)
Variations de périmètre	140	3 139	690	3 969
31.12.2022	6 437	17 050	10 332	33 819
<i>dont :</i>				
<i>Valeurs brutes</i>	<i>6 437</i>	<i>26 103</i>	<i>67 632</i>	<i>100 172</i>
<i>Amortissements</i>	<i>-</i>	<i>(9 053)</i>	<i>(57 300)</i>	<i>(66 353)</i>

La ligne « Variations de périmètre » correspond à la prise de contrôle de l'entité Maisons Baijot (cf. note 2.3).

5.4.2 Au 31 décembre 2021

<i>en milliers d'euros</i>	Terrains	Constructions	Autres immobilisations corporelles	TOTAL
31.12.2020	7 918	19 178	16 068	43 163
Augmentations - en valeur brute	1	315	4 330	4 646
Diminutions	(57)	(183)	(3 491)	(3 731)
Dotations aux amortissements et provisions	-	(1 409)	(3 954)	(5 363)
Effets de change	-	-	-	-
Virement de poste à poste	-	141	(163)	(22)
Variations de périmètre	(954)	(837)	2 335	544
31.12.2021	6 908	17 205	15 125	39 237
<i>dont :</i>				
<i>Valeurs brutes</i>	<i>6 911</i>	<i>30 268</i>	<i>67 769</i>	<i>104 947</i>
<i>Amortissements</i>	<i>(3)</i>	<i>(13 063)</i>	<i>(52 644)</i>	<i>(65 710)</i>

La ligne « Variations de périmètre » correspond au passage de joint-venture à filiale contrôlée exclusivement de l'entité Bayard holding (cf. note 2.4).

5.5 Immeubles de placement

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

5.5.1 Au 31 décembre 2022

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021	Augmen- tations	Diminu- tions	Variation de Juste Valeur	Virement de poste à poste	31.12.2022
Immeubles de placement	30 449	-	-	5 622	16 753	52 824
Immeubles de placement - en développement	11 625	8 604	-	1 062	(4 972)	16 319
Total Immeubles de placement	42 074	8 604	-	6 684	11 781	69 143

L'expert indépendant détermine la valorisation avec les méthodes par comparaison et par capitalisation en considérant un taux de rendement net prépondérant par commerce. Les principales hypothèses retenues sont les suivantes :

- Taux d'actualisation moyen de 5 %
- Indexation des loyers selon l'indice ILC
- Taux de rendement moyen compris entre 4,25% et 7,00%

Une variation de +/- 30 points de base du taux de rendement moyen impacterait la variation de juste valeur des immeubles de placement entre (2,5)m€ et 2,7m€.

Le montant des travaux restant à engager sur les immeubles de placement en développement s'élève à 6,0m€ au 31 décembre 2022.

5.5.2 Au 31 décembre 2021

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2020	Augmen- tations	Diminu- tions	Variation de Juste Valeur	Virement de poste à poste	31.12.2021
Immeubles de placement	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

5.6 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 Bassac 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 2022

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021	Distribution	Résultat	Capital souscrit	Autres variations	31.12.2022
Titres mis en équivalence (1)	68 669	(12 762)	(376)	80 385	6 608	142 524
(1) Dont :						
<i>Les Nouveaux Constructeurs</i>	3 151	(2 856)	3 102	2 075	632	6 104
<i>Marignan</i>	25 959	(7 844)	(1 243)	2	2 009	18 883
<i>Foncière Main Street</i>	2 616	182	989	-	-	3 787
<i>Kwerk</i>	-	-	(2 117)	9	2 109	-
<i>Premier</i>	161	(2 333)	2 172	-	-	-
<i>Concept Bau</i>	4 269	-	(635)	78 300	-	81 934
<i>XLMedia PLC</i>	32 513	-	(2 605)	-	1 926	31 834

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

La colonne « Capital souscrit » inclut notamment l'avance consentie et capitalisée par Concept Bau Feldmoching à la société WP Lerchenauer Feld (société de co-promotion, consolidée selon la méthode de la mise en équivalence) pour l'achat du terrain d'assiette de sa future opération à hauteur de 71,6 m€.

Le résultat de l'entité XLMedia PLC est présenté au compte de résultat au poste « Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence non opérationnelles ».

5.6.2 Au 31 décembre 2021

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2020	Distribution	Résultat	Capital souscrit	Autres variations	31.12.2021
Titres mis en équivalence (1)	55 779	(4 055)	5 415	9 198	2 313	68 650
(1) Dont :						
<i>Les Nouveaux Constructeurs</i>	1 967	(2 765)	4 444	24	(519)	3 151
<i>Marignan</i>	32 230	-	4 659	5	(10 935)	25 959
<i>Foncière Main Street</i>	2 830	(59)	1 080	-	(1 235)	2 616
<i>Kwerk</i>	-	-	(6 971)	-	6 971	-
<i>Premier</i>	2 002	(1 228)	1 203	-	(1 815)	161
<i>Concept Bau</i>	3 753	-	(185)	701	-	4 269
<i>XLMedia PLC</i>	12 943	-	1 346	8 468	9 756	32 513

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

Le résultat de l'entité XLMedia PLC est présenté au compte de résultat au poste « Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence non opérationnelles ».

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>	31.12.2022	31.12.2021
Actifs non courants	210 101	216 385
Actifs courants	745 948	514 036
Total Actifs	956 049	730 421
Capitaux propres	112 939	100 988
Intérêts minoritaires	-	-
Passifs non courants	226 750	179 871
Passifs courants	616 360	449 562
Total Passifs	956 049	730 421
Chiffre d'affaires	409 831	382 903
Coût des ventes	(275 741)	(253 895)
Marge brute	134 090	129 008
Autres charges et produits	(115 245)	(103 434)
Résultat opérationnel courant	18 845	25 574
Résultat Net	11 053	26 116

5.7 Autres actifs financiers courants et non courants

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022	Part courante	Part non courante	31.12.2021	Part courante	Part non courante
Comptes courants co-promotions et SCI (1)	81 308	81 308	-	72 469	72 469	-
Investissements (2)	172 018	8 664	163 354	196 413	12 657	183 756
Prêts	1 637	-	1 637	1 620	-	1 620
Dépôts et cautionnements versés	3 156	493	2 663	4 707	2 829	1 878
Titres disponibles mis à la vente	333	-	333	393	-	393
Autres immobilisations financières	3 132	-	3 132	18	-	18
Total autres actifs financiers	261 584	90 465	171 119	275 620	87 955	187 665
(1) Dont co-entreprises	74 674	74 674	-	69 313	69 313	-

(2) La rubrique « Investissements » correspond notamment :

- pour la part courant, à des investissements réalisés pour des montants de 11 m€ en 2022 et 2021. Au 31 décembre 2022, ces investissements ont été réévalués à 8,7m€. 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 126,5 m€ en 2021 et de 105,3m€ en 2022 ; et à l'investissement dans le fonds professionnel spécialisé prenant la forme d'une société de libre partenariat à capital variable dénommé Charlie SLP dont l'objet est d'investir dans des sociétés cotées sur des marchés européens. Au 31 décembre 2022, la groupe a ajusté la valeur de cet actif pour (1,5) m€ sur la base de la valorisation du fonds au 31 décembre 2022.

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.

en milliers d'euros	31.12.2022			31.12.2021		
	France	Etranger	Total	France	Etranger	Total
Réserves foncières (1)	7 052	39 095	46 147	7 149	5 410	12 559
Promotions & maisons individuelles	659 615	289 445	949 060	518 105	278 738	796 843
Marchandises	1 694	40	1 734	897	33	930
Valeurs brutes	668 361	328 580	996 941	526 151	284 181	810 332
Pertes de valeur (2)	(11 125)	(2 511)	(13 636)	(8 870)	(2 547)	(11 417)
Valeurs nettes	657 236	326 069	983 305	517 281	281 634	798 915

(1) Dont 33,8m€ liés à la revalorisation des stocks de Maisons Baijot au 31 décembre 2022 ;

(2) Dont pertes de valeurs sur réserves foncières, à l'étranger, à hauteur de 2,3 m€ aux 31 décembre 2021 et 2022.

Sur l'exercice 2022, 2,8 m€ de frais financiers ont été stockés en Espagne, contre 1,7m€ sur l'exercice 2021. En parallèle, la marge brute a été impactée par le déstockage de frais financiers antérieurs à hauteur de (3,5) m€ en 2022 contre (1,9) m€ en 2021.

Au 31 décembre 2022, ce poste inclut notamment 74,4m€ de stocks et en cours liés de Maisons Baijot (cf. note 2.3).

5.8.2 Détails des stocks Étranger au 31 décembre 2022

<i>en milliers d'euros</i>	Espagne	Allemagne	Belgique	Autres (1)	Total Etranger
Réserves foncières	718	-	33 769	4 608	39 095
Promotions & maisons individuelles	179 208	108 587	1 650	-	289 445
Marchandises	40	-	-	-	40
Valeurs brutes	179 966	108 587	35 419	4 608	328 580
Pertes de valeur	(318)	(228)	-	(1 965)	(2 511)
Valeurs nettes	179 648	108 359	35 419	2 643	326 069

(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>	31.12.2022	31.12.2021
Solde à l'ouverture	(11 417)	(14 516)
Dotations de l'exercice	(2 560)	(876)
Reprises de l'exercice	305	3 959
Effets de change	36	16
Variations de périmètre	-	-
Solde à la clôture	(13 636)	(11 417)

Au 31 décembre 2022, les dotations et reprises sur les dépréciations de stocks ont été comptabilisées principalement en France (idem au 31 décembre 2021).

5.9 Créances clients

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022			31.12.2021		
	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes
Créances clients - France	116 676	(712)	115 964	115 822	(303)	115 519
Créances clients - Etranger	62 974	(598)	62 376	60 465	(591)	59 874
Total Créances clients	179 650	(1 310)	178 340	176 287	(894)	175 393

Les prestations ayant fait l'objet d'un acte de vente mais non encore reconnues en chiffre d'affaires à l'avancement (ou solde des obligations de performance restant à satisfaire) s'élèvent au 31 décembre 2022 à 1103 m€.

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>	31.12.2022	31.12.2021
Solde à l'ouverture	(894)	(707)
Dotations de l'exercice	(548)	(395)
Reprises de l'exercice	132	243
Variations de périmètre	-	(35)
Solde à la clôture	(1 310)	(894)

5.10 Autres actifs courants

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022			31.12.2021		
	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes
Fournisseurs : avances et acomptes versés	4 693	-	4 693	4 933	-	4 933
Charges constatées d'avance	1 709	-	1 709	1 894	-	1 894
Créances fiscales	38 117	-	38 117	49 945	-	49 945
Autres créances	11 563	(2 870)	8 693	13 368	(2 533)	10 835
Total autres actifs courants	56 082	(2 870)	53 212	70 140	(2 533)	67 607

5.11 Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022	31.12.2021
Investissements court terme	-	-
Equivalents de trésorerie (a)	-	-
Disponibilités (b)	416 148	362 321
Trésorerie et équivalents de trésorerie (a)+(b)	383 749	416 148

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 118,4 m€ au 31 décembre 2022, sous forme de disponibilités ; ils s'élevaient à 93,8 m€ au 31 décembre 2021.

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

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

Au 31 décembre 2022, ce poste inclut notamment 37,3m€ de trésorerie et équivalents de trésorerie liés à Maisons Baijot (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

Le capital de la société Bassac est composé de 22 785 305 actions d'une valeur nominale de 1 euro aux 31 décembre 2022 et 2021.

6.1.2 Dividendes

Néant.

6.1.3 Gestion du capital

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

6.1.4 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 ont été 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

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021	Variations de périmètre	Dotations	Reprises consommées	Reprises excédentaires ou devenues sans objet	Autres mouvements	31.12.2022
Provisions pour risques	40 227	-	5 953	(5 594)	(911)	3 294	42 968
Garanties	5 408	-	1 486	(717)	(105)	-	6 072
Litiges clients	8 608	-	1 606	(2 289)	(727)	110	7 308
Litiges fournisseurs	568	-	31	(49)	-	-	550
Pertes dans les entreprises associées	16 245	-	-	-	-	3 514	19 759
Litiges autres	9 398	-	2 830	(2 539)	(79)	(330)	9 279
Provisions pour charges	3 617	256	1 785	(1 434)	(173)	-	4 052
Service clients	1 455	-	-	(104)	-	-	1 351
Restructuration	594	-	277	(421)	(173)	-	277
Autres charges	1 568	256	1 508	(909)	-	-	2 424
Total	43 844	256	7 738	(7 028)	(1 084)	3 294	47 020
dont:							
<i>Les Nouveaux Constructeurs</i>	<i>7 461</i>	-	<i>1 607</i>	<i>(1 291)</i>	<i>(957)</i>	<i>1 101</i>	<i>7 921</i>
<i>Marignan</i>	<i>9 785</i>	-	<i>3 474</i>	<i>(2 929)</i>	-	<i>1 205</i>	<i>11 535</i>
<i>Kwerk</i>	<i>16 159</i>	-	-	-	-	<i>1 208</i>	<i>17 367</i>
<i>Premier</i>	<i>2 710</i>	-	<i>191</i>	<i>(354)</i>	-	-	<i>2 547</i>
<i>Concept Bau</i>	<i>3 227</i>	-	<i>1 080</i>	<i>(670)</i>	-	-	<i>3 637</i>
<i>Zapf</i>	<i>3 754</i>	-	<i>1 124</i>	<i>(1 688)</i>	<i>(203)</i>	-	<i>2 987</i>
<i>Maisons Baijot</i>	-	<i>256</i>	-	-	-	-	<i>256</i>
<i>Autres</i>	<i>748</i>	-	<i>262</i>	<i>(96)</i>	<i>76</i>	<i>(220)</i>	<i>770</i>

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

Les dotations et reprises de provisions sont essentiellement comptabilisées en résultat opérationnel.

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 et en Belgique.

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.

6.3.1 Au 31 décembre 2022

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	3,60%	3,90%	3,20%
Table de mortalité	INSEE F 2011 - 2013	Heubeck-Richttafel 2018 G	Heubeck-Richttafel 2018 G
Départs à la retraite	A l'initiative des salariés	RVAGAnpg 2007	RVAGAnpg 2007
Age de départ à la retraite	65 ans	63 ans	63 ans
Taux de projection des salaires	Entre 4,5% et 2% 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	2 654	2 085	4 739
Coûts des services rendus au cours de l'exercice	430	2	432
Coût financier de l'exercice	23	20	43
Prestations versées	(302)	(117)	(419)
Pertes (gains) actuariels générés au cours de l'exercice au titre de l'obligation	(491)	(282)	(773)
Reprise d'engagements (sortie de salariés et mandataires sociaux)	-	-	-
Variations de périmètre	-	-	-
Solde à la clôture	2 314	1 708	4 022

6.3.2 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-Richttafel 2018 G	Heubeck-Richttafel 2018 G
Départs à la retraite	A l'initiative des salariés	RVAGAnpg 2007	RVAGAnpg 2007
Age de départ à la retraite	65 ans	63 ans	63 ans
Taux de projection des salaires	Entre 3,5% et 1% jusqu'à 60 ans et plus	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	2 570	2 262	4 832
Coûts des services rendus au cours de l'exercice	262	8	269
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)
Variations de périmètre	254	-	254
Solde à la clôture	2 654	2 085	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 2.4).

6.4 Dettes financières et obligations locatives

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

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022			31.12.2021		
	Non courant	Courant	Total	Non courant	Courant	Total
Emprunts bancaires (1)	350 773	340 139	690 912	206 317	225 726	432 043
Emprunt obligataire (2)	66 450	-	66 450	66 450	-	66 450
Frais sur emprunt obligataire	(2 164)	-	(2 164)	(2 377)	-	(2 377)
Autres emprunts et dettes assimilées	21 033	3 015	24 048	5 407	3 184	8 591
Options de vente accordées aux minoritaires (3)	74 389	-	74 389	-	-	-
Dettes de loyers	6 748	4 989	11 737	13 543	6 424	19 967
Instruments financiers	46	-	46	8 376	-	8 376
Total Endettement brut	517 275	348 143	865 418	297 716	235 334	533 050

(1) Ce poste inclut notamment :

(i) 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 est 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'Île 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 31/12/2022 : 170 m€

(ii) le crédit souscrit par BPD Marignan le 26 juillet 2022 dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Tranche A :
 - Date d'échéance finale : 26 juillet 2027
 - Montant maximum : 58,5 m€, amortissables linéairement sur 5 ans
 - Intérêts : Euribor (flooré à zéro) + 175bps
 - Capital restant dû au 31/12/2022 : 58,5 m€
- Tranche B :
 - Date d'échéance finale : 26 juillet 2028
 - Montant maximum : 31,5 m€, remboursables in fine
 - Intérêts : Euribor (flooré à zéro) + 200bps
 - Capital restant dû au 31/12/2022 : 31,5 m€
- Tranche C :
 - Date d'échéance finale : 26 juillet 2027
 - Montant maximum : 70 m€, mobilisable sous forme d'avances en mode « revolving »
 - Intérêts : Euribor (flooré à zéro) + 170bps
 - Tirage au 31/12/2022 : néant

(iii) le crédit souscrit par Zapf le 21 juin 2022 dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Tranche A :
 - Montant maximum : 10m€, amortissables linéairement sur 6 ans
 - Date d'échéance : 20 juin 2028
 - Intérêts : Euribor (flooré à zéro) + 200bps
 - Capital restant dû au 31/12/2022 : 9,2 m€
- Tranche B :
 - Montant maximum : 10m€, mobilisable sous forme d'avances en mode « revolving »
 - Date d'échéance : 20 juin 2028
 - Intérêts : Euribor (flooré à zéro) + 200bps
 - Tirage au 31/12/2022 : néant
- Tranche C :
 - Montant maximum : 25m€, mobilisable sous forme d'émissions obligataires
 - Date d'échéance : 20 juin 2029
 - Intérêts : Euribor (flooré à zéro) + 380bps
 - Tirage au 31/12/2022 : 20 m€

(iv) le crédit souscrit par Jacques le 21 octobre 2022 dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Tranche A :
 - Montant maximum : 38,5m€, amortissables linéairement sur 4 ans
 - Date d'échéance : 21 octobre 2026
 - Intérêts : Euribor (flooré à zéro) + 225bps
 - Capital restant dû au 31/12/2022 : 38,5 m€
- Tranche B :
 - Montant maximum: 16,5m€, remboursable in fine
 - Date d'échéance : 21 octobre 2026

- Intérêts : Euribor (flooré à zéro) + 225bps
- Capital restant dû au 31/12/2022 : 16,5m€

(v) les crédits souscrits par Magellan :

- en 2021, un emprunt auprès de la banque Palatine d'un montant total de 57 m€, comprenant 2 tranches :
 - Tranche A de 28,5 m€, convertie en tranche B le 30 septembre 2022, remboursement le 31.03.2026, taux d'intérêt : 3.75%,
 - Tranche B de 28,5 m€, remboursement in fine, le 31.03.2026, taux d'intérêt : 3.75%.
- en 2022 pour financer l'acquisition des titres Premier Investissement comprenant 2 tranches de 15 m€ (B et B1), remboursement in fine le 31 mars 2026 aux taux d'intérêt respectifs de 3,57% et 3,75%.

Les autres crédits d'opération spécifiques concernent les opérations en copromotion 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.

(2) En 2021, la société Magellan a remboursé l'emprunt obligataire Five Arrows de 99 m€ par le refinancement d'un nouvel emprunt obligataire de 65 m€ (échéance 08/04/2027, taux d'intérêt : 5%) .

(3) Ce poste est composé de l'engagement de rachat de Maisons Baijot pour 74,4 m€ au 31 décembre 2022. L'échéancier des dettes relatives aux options de vente accordées aux minoritaires est fonction de la date probable d'exécution des obligations contractuelles.

6.4.2 Variation de l'endettement brut

Au 31 décembre 2022

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021	Flux de trésorerie	Variation de périmètre	Variation des justes valeurs	Modification de contrat	Autres variations	31.12.2022
Emprunts bancaires	432 043	256 542	3 000	-	-	(673)	690 912
Emprunt obligataire	66 450	-	-	-	-	-	66 450
Frais sur emprunt obligataire	(2 377)	(256)	-	-	-	469	(2 164)
Autres emprunts et dettes assimilées	8 591	(4 582)	16 621	-	-	3 418	24 048
Options de vente accordées aux minoritaires	-	-	72 623	-	-	1 766	74 389
Dettes de loyers	19 967	(6 620)	-	-	(2 699)	1 089	11 737
Instruments financiers	8 376	4 160	-	(12 490)	-	-	46
Total	533 050	249 244	92 244	(12 490)	(2 699)	6 069	865 418
Endettement brut							

La colonne « Variation de périmètre » correspond à la prise de contrôle de l'entité Maisons Baijot (cf note 2.3).

Au 31 décembre 2021

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2020	Flux de trésorerie	Variation de périmètre	Variation des justes valeurs	Modification de contrat	Autres variations	31.12.2021
Emprunts bancaires	257 287	61 505	112 850	-	-	401	432 043
Emprunt obligataire	99 000	(32 550)	-	-	-	-	66 450
Frais sur emprunt obligataire	(1 909)	(2 708)	-	-	-	2 240	(2 377)
Autres emprunts et dettes assimilées	7 080	(1 705)	2 354	-	-	862	8 591
Options de vente accordées aux minoritaires	-	-	-	-	-	-	-
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 2.4).

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

Au 31 décembre 2022

<i>en milliers d'euros</i>	Non courant	> 1an et ≤ 3ans	> 3ans et ≤ 5ans	> 5 ans
Emprunts bancaires	350 773	136 821	133 524	80 428
Emprunt obligataire	66 450	-	66 450	-
Frais sur emprunt obligataire	(2 164)	-	-	(2 164)
Autres emprunts et dettes assimilées	21 033	3 482	6 623	10 928
Options de vente accordées aux minoritaires	74 389	74 389	-	-
Dettes de loyers	6 748	6 642	106	-
Instruments financiers	46	-	46	-
Total Endettement brut	517 275	221 334	206 749	89 192

Au 31 décembre 2021

<i>en milliers d'euros</i>	Non courant	> 1an et ≤ 3ans	> 3ans et ≤ 5ans	> 5 ans
Emprunts bancaires	206 317	146 284	41 914	18 119
Emprunt obligataire	66 450	-	-	66 450
Frais sur emprunt obligataire	(2 377)	-	-	(2 377)
Autres emprunts et dettes assimilées	5 407	3 625	1 552	230
Options de vente accordées aux minoritaires	-	-	-	-
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

6.4.4 Détail par pays des dettes financières et obligations locatives

Au 31 décembre 2022

<i>en milliers d'euros</i>	Non courant	Courant	Total	%
France	253 793	196 428	450 221	63,6%
Espagne	26 850	50 146	76 996	10,9%
Belgique	1 000	1 000	2 000	0,3%
Allemagne Promotion	59 077	87 206	146 283	20,7%
Allemagne Garages	29 635	3 091	32 726	4,6%
Total Endettement brut	370 354	337 871	708 226	100,0%

Au 31 décembre 2021

<i>en milliers d'euros</i>	Non courant	Courant	Total	%
France	90 191	94 076	184 267	51,3%
Espagne	25 781	56 297	82 078	22,9%
Belgique	-	-	-	0,0%
Allemagne Promotion	50 017	25 989	76 006	21,2%
Allemagne Garages	9 555	7 064	16 619	4,6%
Total Endettement brut	175 544	183 426	358 970	100,0%

6.4.5 Utilisation des lignes de crédit bancaires

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022	31.12.2021	Échéance crédits
Crédits corporate	390 000	175 000	(1)
Crédits sur opérations de promotion	494 140	499 900	(2)
Total lignes de crédit autorisées	884 140	674 900	
Montant utilisé - emprunts sur établissements de crédit	598 156	330 890	

6.5 Autres passifs courants

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022	31.12.2021
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	66	389
Passifs de contrat (1)	95 880	62 004
Dettes sociales	26 793	26 286
Dettes fiscales	32 588	39 949
Autres dettes d'exploitation	22 879	23 524
Total autres passifs courants	178 206	152 152

(1) Concerne les contrats de promotion immobilière.

6.6 Autres passifs financiers courants

Ils concernent des comptes courants créditeurs (sociétés de programme) pour un montant de 13,9m€ au 31 décembre 2022 contre 8,6m€ au 31 décembre 2021.

6.7 Ventilation des actifs et passifs financiers par catégorie

Au 31 décembre 2022

	Catégorie d'instruments				Hiérarchie des Justes Valeurs (1)				
	Prêts et créances	Juste valeur par résultat	Juste valeur en contrepartie des autres éléments du résultat global	Passifs au coût amorti	Valeur au bilan	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Juste valeur
En milliers d'euros									
Actifs									
Actifs non courants									
Actifs financiers non courants	5 426	2 339	163 354	-	171 119	-	171 119	-	171 119
Actifs courants									
Actifs financiers courants	81 801		8 664	-	90 465	8 664	81 801	-	90 465
Trésorerie et équivalents	416 148	-	-	-	416 148	416 148	-	-	416 148
Passifs									
Passifs non courants									
Dettes financières et obligations locatives non courantes	-	-	-	517 229	517 229	-	442 840	74 389	517 229
Instruments financiers	-	46	-	-	46	-	46	-	46
Passifs courants									
Dettes financières et obligations locatives courantes	-	-	-	348 143	348 143	688	347 455	-	348 143
Autres passifs financiers courants	-	-	-	29 895	29 895	-	29 895	-	29 895

(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 2021

	Catégorie d'instruments				Hiérarchie des Justes Valeurs (1)				
	Prêts et créances	Juste valeur par résultat	Juste valeur en contrepartie des autres éléments du résultat global	Passifs au coût amorti	Valeur au bilan	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Juste valeur
En milliers d'euros									
Actifs									
Actifs non courants									
Actifs financiers non courants	3 908	57 216	126 540	-	187 664	-	187 664	-	187 664
Actifs courants									
Actifs financiers courants	75 299	-	12 657	-	87 956	12 657	75 299	-	87 956
Trésorerie et équivalents	362 321	-	-	-	362 321	362 321	-	-	362 321
Passifs									
Passifs non courants									
Dettes financières et obligations locatives non courantes	-	-	-	289 340	289 340	-	289 340	-	289 340
Instruments financiers	-	8 376	-	-	8 376	-	8 376	-	8 376
Passifs courants									
Dettes financières et obligations locatives courantes	-	-	-	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

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	31.12.2022	31.12.2021
Total des distributions des sociétés mises en équivalence	5.6	12 762	4 055
Distributions de résultats négatifs, reclassées en incidence de la variation du BFR liée à l'activité		2 248	26
Distributions reçus des sociétés MEE		15 010	4 081

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

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022	31.12.2021
Incidence de la var. des stocks et en cours nets	(113 027)	39 261
Incidence de la var. des clients & autres débiteurs nets	1 271	21 739
Incidence de la var. des fournisseurs & autres créditeurs	16 025	(3 735)
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(95 751)	57 265

Au 31 décembre 2022, hors effet de la prise de contrôle de Maisons Baijot, le BFR liée à l'activité augmente de 97m€, principalement du fait de l'augmentation du BFR du périmètre **France - Les Nouveaux Constructeurs & Marignan**.

7.1.3 Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2022	31.12.2021
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	5.2	(37)	(511)
Acquisitions d'immobilisations corporelles	5.4	(3 823)	(4 646)
Total des acquisitions de la période		(3 860)	(5 157)
Acquisitions par crédit-bail		-	1 639
Variation des dettes sur acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-	(84)
Investissements corporels et incorporels décaissés		(3 860)	(3 602)

7.1.4 Acquisitions d'immeubles de placement

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2022	31.12.2021
Acquisitions d'immeubles de placement	5.5	(8 604)	(9 528)
Total des acquisitions de la période		(8 604)	(9 528)
Variation des dettes sur acquisitions d'immeubles de placement		(323)	374
Acquisitions d'immeubles de placement décaissées		(8 927)	(9 154)

7.1.5 Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2022	31.12.2021
Total des cessions de la période		567	5 738
Variation des créances sur cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-	-
Investissements corporels et incorporels encaissés		567	5 738

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 2022, le Groupe dispose d'une trésorerie et équivalents de trésorerie s'élevant à 416,1 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 2022, l'encours d'emprunt s'établit à 865,4 m€ et se répartit dans les différents pays où le Groupe est présent. L'endettement non courant de 517,3 m€ se situe principalement dans la fourchette de maturité 1an-3ans.

Le groupe confère quelques garanties aux partenaires financiers de ses filiales étrangères. Au 31 décembre 2022, ce type de garantie a été accordé à hauteur de 3.2 m€ aux partenaires financiers de Premier España et des filiales allemandes.

Les conditions du crédit corporate syndiqué sont décrites aux points 6.4.1/5 ci-avant. Au 31 décembre 2022, 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	31.12.2022	31.12.2021
Emprunt supérieur à cinq ans		89,2	91,1
Emprunt de un à cinq ans		428,1	206,6
Emprunt à moins d'un an		348,1	235,3
Total dettes financières (a)	6.4.3	865,4	533,1
Trésorerie de clôture actif	5.11	(416,1)	(362,3)
Total actifs financiers liquides (b)		(416,1)	(362,3)
Endettement net (a + b)		449,3	170,7

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

Au 31 décembre 2022, le Groupe se trouve en situation d'endettement net de 449,3m€. De ce fait, sur la base de la dette nette à taux variable du Groupe au 31 décembre 2022, une hausse de 1% des taux d'intérêt sur une année pleine aurait un impact sur le résultat annuel avant impôt de l'ordre de 4 millions d'euros.

Au 31 décembre 2022, le groupe détient des contrats de couverture de taux dont les caractéristiques sont les suivantes :

- deux swaps de taux d'un montant global de 1,5m€ et un cap de taux d'un montant de 45,0m€. Ceux-ci arrivent respectivement à échéance le 15 octobre 2025, le 26 juin 2030 et le 31 mars 2024 ;
- deux swaps de taux souscrits par MAGELLAN d'un montant global de 92,0m€. Ceux-ci arrivent respectivement à échéance le 31 décembre 2024 et le 31 mars 2026.

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.

Le Groupe n'est pas exposé de manière significative au risque de change.

7.2.4 Risque de crédit

Au 31 décembre 2022, le Groupe détenait 178,3 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

	31.12.2022	31.12.2021
France	569	571
Belgique	118	-
Espagne	65	67
Allemagne Promotion	20	20
Allemagne Garages	455	461
Pologne	1	1
Total	1 228	1 120

7.4 Engagements hors bilan

7.4.1 Engagements reçus

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022	31.12.2021
Avals et garanties reçus	10 060	8 944
Total engagements reçus	10 060	8 944

7.4.2 Engagements donnés

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022	31.12.2021
Avals et garanties donnés dans le cadre du financement ou du déroulement des opérations réalisées par les filiales de construction-vente (1)	72 524	63 809
Autres avals et garanties donnés (2)	60 615	182 365
Indemnités d'immobilisation (3)	44 795	42 015
Loyers non échus (4)	3 392	2 511
Engagements illimités en qualité d'associé de SNC (5)	15 121	8 107
Total engagements donnés	196 446	298 807

(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 30 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.

- (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>	31.12.2022	31.12.2021
Promesses de vente synallagmatiques	99 638	108 694
Total engagements réciproques	99 638	108 694

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 1 273 440 actions Bassac et de 24 212 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 les sociétés du groupe, tant en France qu'à l'étranger, celles-ci 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>	31.12.2022	31.12.2021
Avantages à court terme	3 310	3 450
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>	31.12.2022	31.12.2021
Cessions de créances	763	1 223
Comptes courants	(6 245)	(5 792)
Total	(5 482)	(4 570)

7.6 Événements postérieurs à la clôture

La société est toujours vigilante aux perturbations économiques survenues concomitamment à la guerre en Ukraine. L'inflation affecte en particulier les coûts travaux, par le biais des coûts des matières premières et de l'énergie. Les hausses des taux directeurs qui doivent permettre de réguler cette inflation affectent quant à eux négativement le pouvoir d'achat des clients de Bassac en limitant leur capacité de financement.

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 2022

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	40,25	40,25	Globale (IG)
LNC Financement (Ex A2L)	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	328 835 889	100	40,25	Globale (IG)
CASA ANAMARIA (ex CANMOTAS)	Pg De Gracia, 32 08007 Barcelona		100	40,25	Globale (IG)
CLASSIC AUTO RENTAL	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		66,67	26,83	Globale (IG)
PIANOTTOLI-BACA 461	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		90	36,23	Globale (IG)
CHEMIN DE LA MUE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		100	40,25	Globale (IG)
LEO	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		100	40,25	Globale (IG)
5 - 9 GALLIENI 92100	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		75	30,19	Globale (IG)
SK MEDIAS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		100	40,25	Globale (IG)
LE DOMAINE DE L'ORANGERIE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		20	8,05	Mise en équivalence (ME)
GEORGES LEYGUES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		80	32,20	Globale (IG)
GESTION 16ER	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		96	38,64	Globale (IG)
NOISY LES GUILLAUMES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		50	20,13	Mise en équivalence (ME)
CHARLIE GP	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		100	40,25	Globale (IG)
CHRISTIAN BOURGOIS EDETEUR	116, rue du Bac, 75007 Paris	672 009 552	99,81	40,17	Globale (IG)
MATIN CALME	116, rue du Bac, 75007 Paris	851 189 613	100	40,25	Globale (IG)
XL MEDIAS			27,98	11,26	Mise en équivalence (ME)
LES EDITIONS DALVA	116, rue du Bac, 75007 Paris	884 561 341	100	40,25	Globale (IG)
EN EXERGUE EDITION	116, rue du Bac, 75007 Paris	881 594 725	75	30,19	Globale (IG)
EDITIONS GLOBE	116, rue du Bac, 75007 Paris	895 073 534	100	40,25	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
Sociétés France					
Holdings					
BASSAC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	722 032 778	100,00	38,29	Globale (IG)
LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	325 356 079	99,84	38,27	Globale (IG)
1 ^{ER} LNC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	333 286 466	100,00	38,29	Globale (IG)
CFHI (ex DOME INDUSTRIE)	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	451 326 961	100,00	38,29	Globale (IG)
Filiales France					
MAGNY PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	492 376 892	100,00	38,29	Globale (IG)
BAILLY GOLF GCI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	497 766 048	99,00	37,91	Globale (IG)
ARIES	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	493 636 385	96,00	36,74	Globale (IG)
BERENICE	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	489 794 859	90,00	34,45	Globale (IG)
CIRRUS	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	492 473 947	83,00	31,77	Globale (IG)
GRANDE FEUILLERAIE	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	522 138 015	100,00	38,27	Globale (IG)
OLIVIER DE SERRES	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	497 993 220	94,00	35,97	Globale (IG)
PICPOUL	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	533 059 671	100,00	38,27	Globale (IG)
SHARDONNE	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	529 858 078	100,00	38,27	Globale (IG)
TERRA NOSTRA	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	522 138 072	100,00	38,27	Globale (IG)
VINCA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	528 912 306	49,00	18,75	Mise en équivalence (ME)
TOULOUSE - CHEMIN DE FOURTOU	81 Boulevard Carnot CAP WILSON - 31000 Toulouse	808 381 529	100,00	38,27	Globale (IG)
BANQUE ETOILES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	807 408 372	100,00	38,29	Globale (IG)
SCI DE L'ARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	809 788 276	100,00	38,29	Globale (IG)
BD ERNEST RENAN MONTPELLIER	Immeuble Le Phidias - 183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	812 827 137	100,00	38,27	Globale (IG)
TERASSE DE L'ARCHE 19	152 boulevard Haussmann 75008 Paris	808 420 723	50,00	19,15	Mise en équivalence (ME)
CASTANET	81 Boulevard Carnot CAP WILSON - 31000 Toulouse	812 751 733	100,00	38,27	Globale (IG)
COMMERCES TRAPPES AEROSTAT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	810 284 992	75,00	28,72	Globale (IG)
DU BOIS ROUGE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 868 867	100,00	38,29	Globale (IG)
LNC ALPHA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 197 092	100,00	38,27	Globale (IG)
LNC BETA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 390 689	100,00	38,27	Globale (IG)
LNC GAMMA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 197 019	100,00	38,27	Globale (IG)
LNC DELTA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 178 837	100,00	38,27	Globale (IG)
LNC THETA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 199 809	100,00	38,27	Globale (IG)
LNC KAPPA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 197 118	100,00	38,27	Globale (IG)
LNC SIGMA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 197 167	100,00	38,27	Globale (IG)
LNC BABEL PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 738	100,00	38,27	Globale (IG)
LNC OMEGA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 480	100,00	38,27	Globale (IG)
LNC OCCITANE PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 696	100,00	38,27	Globale (IG)
LNC UPSILON PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 407	100,00	38,27	Globale (IG)
LNC PYRAMIDE PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 340	100,00	38,27	Globale (IG)
LNC ALEPH PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 621	100,00	38,27	Globale (IG)
LNC YODA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 548	100,00	38,27	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
LNC ZETA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 795	100.00	38,27	Globale (IG)
LNC ARIES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 710	100.00	38,27	Globale (IG)
LNC BERENICE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 678	100.00	38,27	Globale (IG)
LNC BOREALE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 645	100.00	38,27	Globale (IG)
LNC CASSIOPEE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 538	100.00	38,27	Globale (IG)
LNC CENTAURE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 462	100.00	38,27	Globale (IG)
LNC GEMINI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 579	100.00	38,27	Globale (IG)
LNC HYDRA	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 421	100.00	38,27	Globale (IG)
LNC ORION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 348	100.00	38,27	Globale (IG)
LNC PEGASE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 196 899	100.00	38,27	Globale (IG)
LNC SCORPIUS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 140	100.00	38,27	Globale (IG)
VILLEBOIS MAREUIL AUBERVILLIERS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	911 581 122	100.00	38,27	Globale (IG)
SAS VILLEBOIS MAREUIL AUBERVILLIERS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	912 532 991	10.00	3,83	Mise en équivalence (ME)
SUCY LOT B	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	917 936 841	99.90	38,23	Globale (IG)
NOGENT SUR MARNE LIBERATION	31, Rue François 1 ^{er} - 75008 Paris	483 615 829	50.00	19,14	Mise en équivalence (ME)
EPONE VILLAGE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	485 157 648	100.00	38,27	Globale (IG)
LYON BACHUT	Tour Crédit Lyonnais - 129, Rue Servient - 69003 Lyon	488 056 789	100.00	38,27	Globale (IG)
MARSEILLE CLERISSY	1, Rue Albert Cohen BP2001 - 13016 Marseille	447 577 693	100.00	38,27	Globale (IG)
MARSEILLE LES DIABLERETS	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	484 858 519	99.00	37,89	Globale (IG)
CORNICHE FLEURIE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	484 653 316	100.00	38,27	Globale (IG)
MARSEILLE CANTINI	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	449 727 783	100.00	38,27	Globale (IG)
MARSEILLE MAZARGUES	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	452 093 610	93.50	35,78	Globale (IG)
COMEPAR SNDB MANDELIEU	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	398 512 202	100.00	38,27	Globale (IG)
MARSEILLE ST MITRE CHÂTEAU G.	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	490 401 411	100.00	38,27	Globale (IG)
MARSEILLE LES CAILLOLS	1, Rue Albert Cohen BP2001 - 13016 Marseille	483 203 675	100.00	38,27	Globale (IG)
VILLENAVE CORNELIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	899 636 583	100.00	38,27	Globale (IG)
CLICHY PALLOY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	488 044 579	99.00	37,89	Globale (IG)
JOINVILLE – RUE DE PARIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	799 426 697	100.00	38,27	Globale (IG)
MEAUX AFL - CHENONCEAU EX LE RESIDENTIEL DE VITRY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	492 157 714	100.00	38,27	Globale (IG)
LES ALLEES DU RAINCY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	493 180 780	100.00	38,27	Globale (IG)
MONTEVRAIN BUREAUX	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	493 086 235	100.00	38,29	Globale (IG)
SARTROUVILLE DUMAS OUEST	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	753 264 340	50.00	19,14	Mise en équivalence (ME)
JARDINS DE NEUILLY SUR MARNE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	500 796 875	100.00	38,27	Globale (IG)
LES MUREAUX CENTRE VILLE	38 B Rue d'Artois - 75008 Paris	499 010 932	50.00	19,14	Mise en équivalence (ME)
ROSNY GABRIEL PERI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	501 952 246	100.00	38,27	Globale (IG)
MONTEVRAIN – SOCIETE DES NATIONS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	512 665 704	100.00	38,27	Globale (IG)
HERBLAY CHEMIN DES CHENES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	501 151 682	100.00	38,27	Globale (IG)
MASSY PARIS AMPERE	64 Chaussée de l'Etang - 94160 Saint Mandé	515 128 544	50.00	19,14	Mise en équivalence (ME)
LA FERME DU BUISSON	30, Rue Péclet - 75015 Paris	514 036 052	50.00	19,14	Mise en équivalence (ME)
DRANCY SADI CARNOT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	494 322 340	100.00	38,27	Globale (IG)
TREMBLAY REPUBLIQUE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	523 357 788	50.00	19,14	Mise en équivalence (ME)
VITRY 21-27 JULES LAGASSE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	539 806 943	100.00	38,27	Globale (IG)
VALENTON CENTRE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	522 469 592	100.00	38,27	Globale (IG)
CLICHY RUE ANATOLE FRANCE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	521 031 906	100.00	38,27	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
JOINVILLE RUE BERNIER	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	530 298 397	100.00	38,27	Globale (IG)
COUPVRAY PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	528 090 640	100.00	38,29	Globale (IG)
VILLEJUIF 49 REPUBLIQUE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	538 315 284	51.00	19,52	Globale (IG)
DOMAINE DE LOUVRES - CFH	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	531 002 517	100.00	38,29	Globale (IG)
STAINS CACHIN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	538 951 351	100.00	38,27	Globale (IG)
DOMONT POIRIERS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	534 014 527	100.00	38,27	Globale (IG)
ISSY VICTOR CRESSON	33 avenue Georges Pompidou 31131 Balma	531 489 565	50.00	19,14	Mise en équivalence (ME)
VILLAS DE MONTEVRAIN - CFH	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	532 345 410	100.00	38,29	Globale (IG)
LA GARENNE COLOMBES – AV DU GENERAL DE GAULLE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 801 876	100.00	38,27	Globale (IG)
VILLAS DE DOMONT - CFH	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	533 349 213	100.00	38,29	Globale (IG)
VILLAS DU MESNIL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	533 931 325	100.00	38,29	Globale (IG)
YERRES PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	537 387 359	100.00	38,29	Globale (IG)
CHAVILLE HOTEL DE VILLE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	537 769 838	51.00	19,52	Globale (IG)
CLICHY TROUILLET FOUQUET	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	540 036 886	80.00	30,62	Globale (IG)
MONTEVRAIN ZAC DES FRENES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	539 928 457	100.00	38,27	Globale (IG)
DRANCY AUGUSTE BLANQUI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	534 996 186	51.00	19,52	Globale (IG)
BUSSY CENTRE VILLE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	789 481 066	100.00	38,27	Globale (IG)
TIGERY COEUR DE BOURG	30 rue Pédet - 75015 Paris	539 925 529	50.10	19,17	Mise en équivalence (ME)
TRAPPES AEROSTAT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	534 890 736	80.00	30,62	Globale (IG)
PIERREFITTE POETES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	538 101 114	100.00	38,27	Globale (IG)
CHARTRES BEAULIEU	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	534 715 339	100.00	38,27	Globale (IG)
LES JARDINS DE L'ARCHE A NANTERRE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	538 223 769	100.00	38,27	Globale (IG)
LE CHATENAY BUREAU	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	538 951 336	100.00	38,27	Globale (IG)
MENUCOURT PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	750 937 161	100.00	38,29	Globale (IG)
ST DENIS BEL AIR	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	539 862 060	100.00	38,27	Globale (IG)
CHAMPIGNY LES MORDACS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	752 419 291	100.00	38,27	Globale (IG)
SARTROUVILLE DUMAS SUD	25, Allée Vauban – CS 50068 - 59562 La Madeleine cedex	794 012 096	50.00	19,14	Mise en équivalence (ME)
RUEIL AV DU 18 JUIN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	788 459 048	100.00	38,27	Globale (IG)
ROMAINVILLE PRESIDENT WILSON	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	802 007 997	100.00	38,27	Globale (IG)
BONNEUIL AIME CESAIRE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	799 426 655	100.00	38,27	Globale (IG)
CHATENAY 1/7 DIVISION LECLERC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	790 893 283	100.00	38,27	Globale (IG)
ST CLOUD RUE DU 18 JUIN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	788 767 432	100.00	38,27	Globale (IG)
AN1 CHAMPS SUR MARNE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	792 661 415	100.00	38,29	Globale (IG)
NOISY LE SEC PERI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	793 556 895	100.00	38,27	Globale (IG)
BLANC MESNIL NOTRE DAME	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	792 751 281	100.00	38,27	Globale (IG)
PONTOISE BOSSUT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	793 407 008	100.00	38,27	Globale (IG)
MANTES LA VILLE ROGER SALENGRO	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	791 980 436	100.00	38,27	Globale (IG)
SAINT GERMAIN LISIERE PEREIRE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	791 604 135	100.00	38,27	Globale (IG)
MARTHIRS DE CHATEAUBRIANT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	801 974 536	100.00	38,27	Globale (IG)
COLOMBES RUE DE BELLEVUE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	797 639 689	100.00	38,27	Globale (IG)
AN2 CHAMPS SUR MARNE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	792 661 456	100.00	38,29	Globale (IG)
CLICHY RUE DE PARIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	792 845 331	100.00	38,27	Globale (IG)
CERGY MOULIN A VENT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	793 471 152	100.00	38,27	Globale (IG)
VILLAS DE L'ORANGERIE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	794 461 228	100.00	38,29	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
SEVRAN GELOT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	797 766 920	100.00	38,27	Globale (IG)
SAINT DENIS ORNANO	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	798 861 985	100.00	38,27	Globale (IG)
SCEAUX AVENUE DE BERRY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	801 807 058	100.00	38,27	Globale (IG)
LEVALLOIS RUE JULES VERNE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	800 338 386	92.50	35,40	Globale (IG)
NOISY LE SEC - ANATOLE FRANCE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	798 709 176	100.00	38,27	Globale (IG)
LES VILLAS DE BOISEMONT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	794 372 847	100.00	38,29	Globale (IG)
BAGNEUX RUE DES TERTRES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	798 124 723	100.00	38,27	Globale (IG)
SAINT GERMAIN LISIERE PEREIRE - ILOT D	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	798 774 709	100.00	38,27	Globale (IG)
MAUREPAS PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	799 152 459	100.00	38,29	Globale (IG)
VILLIERS LE BEL CARREAUX	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	799 425 301	100.00	38,27	Globale (IG)
SAINT OUEEN L'AUMONE PARC LE NOTRE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	799 484 514	100.00	38,27	Globale (IG)
PLAISIR PIERRE CURIE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	808 514 418	100.00	38,27	Globale (IG)
AULNAY JACQUES DUCLOS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	802 511 402	100.00	38,27	Globale (IG)
ATHIS MONS MORANGIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	801 982 893	100.00	38,27	Globale (IG)
CHAVILLE SALENGRO RENUCCI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	800 403 040	100.00	38,27	Globale (IG)
PIERREFITTE LORMET	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	803 740 810	100.00	38,27	Globale (IG)
CORBEIL SPINEDI	59, Rue Yves Kermen - 92100 Boulogne Billancourt	803 523 695	50.00	19,14	Mise en équivalence (ME)
VIROFLAY RUE DES PRES AUX BOIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	803 184 167	100.00	38,27	Globale (IG)
ASNIERES PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	807 490 438	100.00	38,29	Globale (IG)
AUBERVILLIERS RUE BERNARD ET MAZOYER	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 801 678	100.00	38,27	Globale (IG)
ROSNY RUE PASCAL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	809 554 447	100.00	38,27	Globale (IG)
CHATENAY 9/19 DIVISION LECLERC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	808 636 138	100.00	38,27	Globale (IG)
CFH ISSY-CRESSON	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	817 405 772	100.00	38,29	Globale (IG)
TRAPPES RUE JEAN ZAY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	811 907 385	100.00	38,27	Globale (IG)
SAINT DENIS - STRASBOURG	121, av de Malakoff - 75116 Paris	800 063 307	49.00	18,75	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	38,27	Globale (IG)
COURCOURONNES-COPERNIC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	803 637 669	100.00	38,27	Globale (IG)
MONTESSON LECLERC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	807 570 684	80.00	30,62	Globale (IG)
ST CYR ECOLE RUE GABRIEL PERI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	809 258 650	100.00	38,27	Globale (IG)
ARPAJON GRANDE RUE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	810 150 037	100.00	38,27	Globale (IG)
AUBERVILLIERS RUE SCHAEFFER	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	810 433 722	100.00	38,27	Globale (IG)
ORLY PARC M. CACHIN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	808 160 055	100.00	38,27	Globale (IG)
BUSSY ST GEORGE ZAC SYCOMORE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	811 182 468	100.00	38,27	Globale (IG)
VILLEJUIF - 42/48 AVENUE DE LA REPUBLIQUE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 540 978	100.00	38,27	Globale (IG)
LIVRY GARGAN NEMOURS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 588 150	100.00	38,27	Globale (IG)
SAINT DENIS MARCEL SEMBAT	121, avenue de Malakoff, 75116 Paris	811 684 257	51.00	19,52	Mise en équivalence (ME)
SCI LIEUSAINTE ZAC DE LA PYRAMIDE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 321 072	100.00	38,27	Globale (IG)
BONDY AVENUE GALLIENI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 847 085	100.00	38,27	Globale (IG)
VILLIERS S/ MARNE HAUTES NOUES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 377 166	100.00	38,27	Globale (IG)
VILLIERS S/ MARNE BD FRIEDBERG	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 376 887	100.00	38,27	Globale (IG)
VERNOUILLET VERNEUIL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 985 505	100.00	38,27	Globale (IG)
LOT H CHAMPS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	817 443 955	100.00	38,27	Globale (IG)
RUE DE FEUCHEROLLES COLOMBET	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	820 376 762	80.00	30,63	Globale (IG)
AF4 CHESSY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	821 889 318	100.00	38,27	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
SEIGLIERE 43	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	823 372 107	100.00	38,27	Globale (IG)
Sartrouville Dumas Est Lot 1	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	879 574 499	50.00	19,14	Mise en équivalence (ME)
SCI SARTROUVILLE DUMAS EST LOT 2	25 ALL VAUBAN 59110 LA MADELEINE	851 614 644	50.00	19,14	Mise en équivalence (ME)
CFH NANTERRE PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	833 103 146	100.00	38,29	Globale (IG)
62-68 JEANNE D'ARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	832 046 940	100.00	38,29	Globale (IG)
SAS MONTS ET VERDUN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	835 327 768	70.00	26,79	Mise en équivalence (ME)
AIME CESAIRE AUBERVILLIERS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	842 017 071	50.00	19,14	Mise en équivalence (ME)
15-17 RUE MONSIEUR	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	838 581 650	100.00	38,27	Globale (IG)
BLANC MESNIL MARCEL PAUL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	841 408 024	100.00	38,27	Globale (IG)
SCI DU BOIS VERT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	842 107 880	100.00	38,29	Globale (IG)
SARL BAGOU	23, Rue des Lombards - 75004 Paris	841 413 768	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
SNOWDROP BAGNOLET	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	843 721 358	100.00	38,27	Globale (IG)
BLANC MESNIL DEFENSE DU BOURGET	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	889 591 186	86.60	33,14	Globale (IG)
SCCV Ivry rue Pierre Rigaud	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	851 037 739	100.00	38,27	Globale (IG)
SCCV Garches Rue du 19 Janvier	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	849 688 759	100.00	38,27	Globale (IG)
SCCV MORANGIS 120 CHARLES DE GAULLE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	849 337 316	100.00	38,27	Globale (IG)
SCCV TERRASSES DE CHANZY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	849 406 889	100.00	38,27	Globale (IG)
ASNIERES PERE CHRISTIAN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	852 503 895	100.00	38,27	Globale (IG)
SCCV MENNECY - AVENUE DE LA JEANNOTTE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	852 200 492	100.00	38,27	Globale (IG)
STAINS - PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	882 872 781	100.00	38,27	Globale (IG)
ANTONY PLACE ET VILLAS	20 PL DE CATALOGNE 75014 PARIS	888 567 112	40.00	15,31	Mise en équivalence (ME)
A.I.L.N. DEVELOPPEMENT	27 RUE CAMILLE DESMOULINS 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	852 816 354	25.00	9,57	Mise en équivalence (ME)
FONTENAY-AUX-ROSES - PARADIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	883 531 568	100.00	38,27	Globale (IG)
CHARTRES-PLACE MORARD	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	891 449 001	85.00	32,53	Globale (IG)
POISSY RUE DU DOCTEUR SCHWEITZER	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	882 733 579	100.00	38,27	Globale (IG)
MONTIGNY LES CORMEILLES Zac de la Gare	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	883 489 619	85.00	32,53	Globale (IG)
CARRIERES SOUS POISSY Zac Saint Louis	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	883 531 683	85.00	32,53	Globale (IG)
GARCHES 137-143 BUZENVAL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	889 081 824	10.00	3,83	Mise en équivalence (ME)
SEVRAN 3-9 BIR HAKEIM	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	891 935 157	10.00	3,83	Mise en équivalence (ME)
GARGES LES GONESSE GREEN AVENUE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	887 838 928	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
ROL TANGUY AUBERVILLIERS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	888 481 827	50.00	19,14	Mise en équivalence (ME)
EGLY-AVENUE DE VERDUN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	890 525 967	100.00	38,27	Globale (IG)
BLANC MESNIL REPUBLIQUE RENAULT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	889 588 380	100.00	38,27	Globale (IG)
IVRY 2K1	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	891 951 071	100.00	38,27	Globale (IG)
EUROPE CASTELNAU	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	901 213 025	50.00	19,14	Mise en équivalence (ME)
LE PERREUX 4-10 AL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	895 099 950	100.00	38,27	Globale (IG)
ANTONY 116-118 RUE PASCA	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	892 971 383	10.00	3,83	Mise en équivalence (ME)
JUVISY - RUE ARGELIES - IDF	RESIDENCE LE NOUVEL HERMITAGE 2 RUE LEDAY 80100 ABBEVILLE	898 040 118	49.00	18,75	Mise en équivalence (ME)
SCCV 1 B1C1 SEINE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	894 336 312	25.00	9,57	Mise en équivalence (ME)
SCCV GARCHES - OPERATION DU 19 JANVIER	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	852 324 409	35.00	13,39	Mise en équivalence (ME)
B2A CITE TECHNIQUE	27 RUE CAMILLE DESMOULINS 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	898 345 764	25.00	9,57	Mise en équivalence (ME)
SAS 10 COMMERCE B1A4 ET B1B1B3	69 BD MALESHERBES 75008	898 479 852	25.00	9,57	Mise en équivalence (ME)
SCCV 2 B1D1 BUREAUX	69 BD MALESHERBES 75008	894 270 495	25.00	9,57	Mise en équivalence (ME)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
SCCV 6 B1C3 COWORKING	69 BD MALESHERBES 75008	894 270 560	25.00	9,57	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	100.00	38,27	Globale (IG)
BUIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	898 474 218	100.00	38,27	Globale (IG)
SCCV 4 - Commerces	27 Rue Camille Desmoulins, 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	894 286 806	25.00	9,57	Mise en équivalence (ME)
SCCV 5 - B1C1 hotel	27 Rue Camille Desmoulins, 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	894 287 127	25.00	9,57	Mise en équivalence (ME)
SCCV 7 - B2A Tour Seine	27 Rue Camille Desmoulins, 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	894 396 357	25.00	9,57	Mise en équivalence (ME)
SCCV 8 - B2A participatif	27 Rue Camille Desmoulins, 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	894 396 134	25.00	9,57	Mise en équivalence (ME)
SCCV 3 - B1D1 logements	25, All Vauban, CS 50068, 59110 La Madeleine	894 623 305	25.00	9,57	Mise en équivalence (ME)
CHAMPIGNY SUR MARNE - 136 RUE DE VERDUN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	903 601 789	10.00	3,83	Mise en équivalence (ME)
NOISEAU BRESSET CARNOT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	917 505 547	60.00	22,96	Globale (IG)
CHARTRES BOULEVARD CLEMENCEAU	7, rue de Balzac - 75008 Paris	890 750 128	50.00	19,14	Mise en équivalence (ME)
SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS - PASTEUR	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	908 473 911	10.00	3,83	Mise en équivalence (ME)
EVRY COURCOURONNES - RUE DU BOIS ENTRE DEUX	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	912 090 867	10.00	3,83	Mise en équivalence (ME)
LES BELVEDERES - (CLAMART PARC LENOTRE)	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	910 629 229	70.00	26,79	Globale (IG)
MONTLHERY - RUE LUISANT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	912 468 436	50.00	19,14	Mise en équivalence (ME)
ASNIERES 192-194 BOULEVARD VOLTAIRE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	913 414 215	10.00	3,83	Mise en équivalence (ME)
FEUCHEROLLES MARE J	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	919 535 971	50.00	19,14	Mise en équivalence (ME)
L'HAY LES ROSES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	920 175 411	50.00	19,14	Mise en équivalence (ME)
NOISY LE GD AV.E.COSS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	919 794 842	99.00	37,89	Globale (IG)
TRIEL S/SEINE PAVILLON	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	919 601 344	80.00	30,62	Globale (IG)
ST THIBAUT VIGNE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	920 664 463	99.00	37,89	Globale (IG)
LES ALLEES DU BOURG	129, Rue Servient - 69326 Lyon	488 536 681	100.00	38,27	Globale (IG)
VILLEURBANNE POUDRETTE	129, Rue Servient - 69326 Lyon	533 315 214	100.00	38,29	Globale (IG)
LYON PREVOST 2	129, Rue Servient - 69326 Lyon	413 217 092	100.00	38,27	Globale (IG)
VALENCE CHEVANDIER	129, Rue Servient - 69326 Lyon	540 097 334	100.00	38,27	Globale (IG)
SAINT FONS GIRARDET	129, Rue Servient - 69326 Lyon	800 310 401	100.00	38,27	Globale (IG)
VILLEURBANNE RUE CHIRAT	129, Rue Servient - 69326 Lyon	809 406 838	100.00	38,27	Globale (IG)
VENISSIEUX DAUMIER	129, Rue Servient - 69326 Lyon	811 090 737	100.00	38,27	Globale (IG)
LYON LA DUCHERE	129, Rue Servient - 69326 Lyon	809 402 910	100.00	38,27	Globale (IG)
74 BEAUMONT	129, Rue Servient - 69326 Lyon	811 955 137	100.00	38,27	Globale (IG)
VENISSIEUX VAILLANT COUTURIER	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	921 258 513	65.00	24,88	Globale (IG)
RILLEUX ROUTE DU MAS	57 RUE SERVIENT - 69003 LYON	918 077 694	49.00	18,75	Mise en équivalence (ME)
THONON LES BAINS AV D'EVIAN	129, Rue Servient - 69326 Lyon	918 383 696	60.00	22,96	Globale (IG)
MARSEILLE SAINT BARTHELEMY	1, Rue Albert Cohen BP2001 - 13016 Marseille	491 401 469	100.00	38,27	Globale (IG)
NICE COLLINE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	498 117 936	100.00	38,27	Globale (IG)
PERTUIS LES MARTINES	1, Rue Albert Cohen BP2001 - 13016 Marseille	492 065 339	100.00	38,27	Globale (IG)
ST LAURENT DU VAR	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	507 878 858	100.00	38,27	Globale (IG)
ALLAUCH LES TOURRES	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	520 699 828	100.00	38,27	Globale (IG)
MARSEILLE 10EME CHANTE PERDRIX	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	793 067 802	100.00	38,27	Globale (IG)
PARC AVENUE - MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	490 344 124	30.00	11,49	Mise en équivalence (ME)
12 RUE JULES FERRY CASTELNAU	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	494 753 379	40.00	15,32	Mise en équivalence (ME)
FRA ANGELICO LIRONDE - MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	524 952 421	45.00	17,23	Mise en équivalence (ME)
PLAN DE CUQUES LES GARDANENS	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	791 782 121	100.00	38,27	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
PIOCH DE BOUTONNET	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	538 981 614	100.00	38,29	Globale (IG)
DOMAINE DE CAUDALIE - MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	529 903 304	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
CANNES MONTFLEURY	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	530 154 319	100.00	38,27	Globale (IG)
THEROIGNE DE MERICOURT	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	538 518 572	100.00	38,29	Globale (IG)
SAINT LAURENT DU VAR ST HUBERT	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	791 015 043	100.00	38,27	Globale (IG)
HORIZON PROVENCE	6, Allée Turcat Méry - 13008 Marseille	753 228 980	42.00	16,07	Mise en équivalence (ME)
3-4 AV. DU GNRL DE GAULLE	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	537 790 859	51.00	19,53	Globale (IG)
MARSEILLE 10EME TIMONE II	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	794 217 729	100.00	38,27	Globale (IG)
SAINT LAURENT DU VAR - PLATEAUX FLEURIS	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	798 170 486	100.00	38,27	Globale (IG)
RUE LEONARD DE VINCI MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	798 710 349	100.00	38,27	Globale (IG)
RUE BERNARD BLIER MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	801 778 879	100.00	38,27	Globale (IG)
MOUGINS ST BASILE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	801 488 362	100.00	38,27	Globale (IG)
MARTIGUES CARRO	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	800 414 955	100.00	38,27	Globale (IG)
RUE DE LA GARDIOLE - CARNON	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	804 572 634	100.00	38,27	Globale (IG)
RUE CROIX VERTE MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	809 799 299	100.00	38,27	Globale (IG)
CAGNES AVENUE DE GRASSE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	801 488 529	100.00	38,27	Globale (IG)
PRADO LOUVAIN	7, rue du Devoir - 13009 Marseille	812 795 128	50.00	19,14	Mise en équivalence (ME)
ISTRES FELIX GOUIN	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	801 353 491	100.00	38,27	Globale (IG)
OPIO - ROUTE DE CANNES	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	808 011 506	100.00	38,27	Globale (IG)
SALAISON CASTELNAU-LE-LEZ	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	808 076 921	100.00	38,27	Globale (IG)
ARISTIDE BRIAND CASTELNAU-LE-LEZ	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	808 077 440	100.00	38,27	Globale (IG)
CANNES - AVENUE LOUIS GROSSO	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	804 497 204	100.00	38,27	Globale (IG)
AVENUE ST LAZARE MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	811 561 729	100.00	38,27	Globale (IG)
PELISSANNE VILLAGE	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	804 637 973	100.00	38,27	Globale (IG)
MARSEILLE 9EME - CHEMIN JOSEPH AIGUIER	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	808 887 582	100.00	38,27	Globale (IG)
RUE DES REDOUTES TOULOUSE	81, Bd Lazare Carnot - 31000 Toulouse	811 047 323	100.00	38,27	Globale (IG)
NICE MADELEINE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	810 814 756	100.00	38,27	Globale (IG)
MARSEILLE 14EME FLORIDA	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	812 695 575	100.00	38,27	Globale (IG)
CAVALAIRE SUR MER AVENUE PIERRE RAMEIL	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	812 900 942	100.00	38,27	Globale (IG)
VITROLLES MARCEL PAGNOL	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	813 781 770	100.00	38,27	Globale (IG)
ROQUEFORT LES PINS - CENTRE VILLAGE	400, Avenue Roumanille - 06410 Biot	841 475 965	100.00	38,27	Globale (IG)
AUBAGNE CAMP MAJOR	44 Bd Dunkerque-13002 Marseille	922 289 202	51.00	19,52	Globale (IG)
LES COTTAGES DU VAL D'EUROPE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	481 535 862	51.00	19,53	Mise en équivalence (ME)
BOULOGNE PARTICIPATIONS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	NC	99.99	38,29	Globale (IG)
CESSON LA PLAINE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	488 939 315	100.00	38,29	Globale (IG)
LES VILLAS DE CESSON	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	480 990 670	100.00	38,29	Globale (IG)
JARDINS DE LA GEODE	86, Rue du Dôme - 92100 Boulogne Billancourt	490 616 596	42.00	16,08	Mise en équivalence (ME)
KWERK	44, rue de la Bienfaisance - 75008 Paris	809 039 985	85.76	32,84	Mise en équivalence (ME)
KWERK 2	44, rue de la Bienfaisance 75008 Paris	813 981 610	100.00	32,84	Mise en équivalence (ME)
KWERK HAUSSMANN	29, rue de Courcelles - 75008 Paris	824 583 090	100.00	32,84	Mise en équivalence (ME)
KWERK MADELEINE	22, Bd Malesherbes - 75008 PARIS	850 078 148	100.00	32,84	Mise en équivalence (ME)
KWERK SERVICE	44, rue de la Bienfaisance - 75008 Paris	911 503 951	100.00	32,84	Mise en équivalence (ME)
KWERK SAINT HONORE	29-31, rue de Courcelles - 75008 PARIS	848 467 064	100.00	32,84	Mise en équivalence (ME)

Autres sociétés France

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
CHATENAY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	428 810 949	100.00	38,27	Globale (IG)
CHATENAY EPP	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	428 189 526	100.00	38,27	Globale (IG)
MOMA	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	488 579 640	100.00	38,27	Globale (IG)
Périmètre Bayard Holding					
BAYARD HOLDING	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	843 205 808	100.00	38,29	Globale (IG)
MARIGNAN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	438 357 295	100.00	38,29	Globale (IG)
SNC MARIGNAN NORD	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 712	100.00	38,29	Globale (IG)
SNC MARIGNAN GRAND EST	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 274	100.00	38,29	Globale (IG)
SNC MARIGNAN NORMANDIE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 886	100.00	38,29	Globale (IG)
SNC MARIGNAN ILE DE FRANCE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 365	100.00	38,29	Globale (IG)
SNC MARIGNAN RHONE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 491 660	100.00	38,29	Globale (IG)
SNC MARIGNAN SAVOIES LEMAN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 491 843	100.00	38,29	Globale (IG)
SNC MARIGNAN BRETAGNE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 489 938	100.00	38,29	Globale (IG)
SNC MARIGNAN CENTRE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 159	100.00	38,29	Globale (IG)
SNC MARIGNAN PAYS DE LOIRE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 491 298	100.00	38,29	Globale (IG)
SNC MARIGNAN COTE D'AZUR	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 233	100.00	38,29	Globale (IG)
SNC MARIGNAN PROVENCE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 491 561	100.00	38,29	Globale (IG)
SNC MARIGNAN LANGUEDOC	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 514	100.00	38,29	Globale (IG)
SNC MARIGNAN OCCITANIE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	885 392 480	100.00	38,29	Globale (IG)
SNC MARIGNAN AQUITAINE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 489 813	100.00	38,29	Globale (IG)
SNC MARIGNAN IMMOBILIER D'ENTREPRISE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	882 384 175	100.00	38,29	Globale (IG)
MESNIL LE ROY TERRASSE CHATEAU	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	922672621	70.00	26,80	Mise en équivalence (ME)
COURS LAFAYETTE	107 rue Servient - 69003 LYON	390 855 476	70.00	26,80	Mise en équivalence (ME)
BMGL	107 rue Servient - 69003 LYON	411 180 813	100.00	38,29	Globale (IG)
MARIGNAN RESIDENCES	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	419 750 252	100.00	38,29	Globale (IG)
SGEL PC4 DESOYER	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	898 619 606	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
SAINT MAUR MOULIN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	899 630 842	70.00	26,80	Mise en équivalence (ME)
ANNECY REPUBLIQUE	Route De La Bouvarde, Park nord Bp 30035, 74370 Epagny Metz-Tessy	905 200 283	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
NICE CORNICHE FLEURIE	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	423 678 887	100.00	38,29	Globale (IG)
MARIGNAN HABITAT	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	428 668 230	100.00	38,29	Globale (IG)
MARIGNAN ELYSEE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	433 205 838	100.00	38,29	Globale (IG)
MONTPELLIER PEYRE PLANTADE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	433 081 874	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
NICE CHAPELLE ST PIERRE	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	437 610 967	100.00	38,29	Globale (IG)
MONTPELLIER JARDIN LIRONDE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	447 483 744	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
LES LONGERES MAGNY	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	450 211 958	91.00	34,84	Mise en équivalence (ME)
SENOIRIALES LE MANS	58 Mail François Mitterrand - 35069 RENNES cedex	904 671 559	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
SCI TOURCOING PARC CHÂTEAU	521 boulevard du Président Hoover - 59008 LILLE	478 146 491	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
SCI LA GARENNE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	479 110 793	70.00	26,80	Mise en équivalence (ME)
EURL MARIGNAN VAL D'ALBIAN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	484 597 158	100.00	38,29	Globale (IG)
VAL ALBIAN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	431 625 037	100.00	38,29	Globale (IG)
PARIS 19 PASSAGE MELUN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	489 452 425	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
OLLILOUES PICHAUD	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	908 920 135	55.00	21,06	Mise en équivalence (ME)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
AMENAGEMENT ILOT VALDO	107 rue Servient - 69003 LYON	491 063 681	34,00	13,02	Mise en équivalence (ME)
LYON ISLAND	107 rue Servient - 69003 LYON	490 874 260	90,10	34,50	Mise en équivalence (ME)
MONTPELLIER PARC MARIANNE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	492 543 210	50,00	19,15	Mise en équivalence (ME)
SCI REBERMEN	107 rue Servient - 69003 LYON	508 049 921	51,00	19,53	Mise en équivalence (ME)
SCI GALTIER	107 rue Servient - 69003 LYON	515 034 379	70,00	26,80	Mise en équivalence (ME)
SCI MARCEAU ARAGO	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	502 688 062	50,00	19,15	Mise en équivalence (ME)
SANNOIS MERMOZ	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	531 338 531	50,00	19,15	Mise en équivalence (ME)
GIF FLEURY	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	532 055 738	80,00	30,63	Mise en équivalence (ME)
SCI LE MILLESIME	107 rue Servient - 69003 LYON	532 393 808	51,00	19,53	Mise en équivalence (ME)
LYON JOANNES	107 rue Servient - 69003 LYON	533 961 520	50,00	19,15	Mise en équivalence (ME)
SCI CERGY AT1 PAIX	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	539 094 847	50,00	19,15	Mise en équivalence (ME)
MARIGNAN BATIGNOLLES	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	790 018 543	100,00	38,29	Globale (IG)
QUINTESSANCE VALESCURE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	794 660 456	50,00	19,15	Mise en équivalence (ME)
8EME BONNEVEINE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	800 902 124	50,00	19,15	Mise en équivalence (ME)
CAMPAGNE LOUISE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	802 925 495	50,00	19,15	Mise en équivalence (ME)
MONTPELLIER RIMBAUD	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	804 464 311	50,00	19,15	Mise en équivalence (ME)
YERRES-QUARTIER DE LA GARE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	807 633 607	50,00	19,15	Mise en équivalence (ME)
COLOMBES - LES FOSSES JEAN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	812 133 999	50,00	19,15	Mise en équivalence (ME)
SCI HOME PARC	6 Impasse Serge Reggiani - 44800 SAINT HERBLAIN	817 662 067	65,00	24,89	Globale (IG)
LILLE WAZEMMES	521 boulevard du Président Hoover - 59008 LILLE	820 795 581	50,00	19,15	Mise en équivalence (ME)
NANTERRE PROVINCES A1B1	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	820 827 087	50,00	19,15	Mise en équivalence (ME)
TERRE DE SIENNE	3 avenue de l'Europe - 67300 SCHILTIGHEIM	820 789 857	70,00	26,80	Mise en équivalence (ME)
SCI LE BELVEDERE	3 avenue de l'Europe - 67300 SCHILTIGHEIM	828 973 636	51,00	19,53	Mise en équivalence (ME)
COURS ST MARTHE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	824 628 986	70,00	26,80	Mise en équivalence (ME)
CRISTAL CHARTRON	11 Place de Tourny - 33000 BORDEAUX	827 774 290	70,00	26,80	Globale (IG)
PANORAMIQUE	79 bd de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	812 155 513	100,00	38,29	Globale (IG)
SCCV LES CIGALES	79 bd de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	812 131 639	100,00	38,29	Globale (IG)
SCCV AUSONE ILOTS 3.5 ET 3.6	11 Place de Tourny - 33000 BORDEAUX	828 834 531	50,00	19,15	Mise en équivalence (ME)
SCCV JOUE LES TOURS LA JOCONDIE	6 Impasse Serge Reggiani - 44800 SAINT HERBLAIN	829 346 618	70,00	26,80	Mise en équivalence (ME)
LES ALIZES	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	798 797 387	100,00	38,29	Globale (IG)
HAMEAU DE LONGUEIL	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	829 188 580	54,00	20,68	Mise en équivalence (ME)
ASNIERES MOURINOUX ORGEMONT	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	830 852 943	50,00	19,15	Mise en équivalence (ME)
SCI SOUTH CANAL	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	832 738 447	50,00	19,15	Mise en équivalence (ME)
SAS JARDIN D'ABRAXAS	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	834 001 653	50,00	19,15	Mise en équivalence (ME)
SCI LE CARRE LAVANDOU	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	833 671 886	65,00	24,89	Mise en équivalence (ME)
SCCV ZAC BOSSUT 13B	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	837 476 886	51,00	19,53	Mise en équivalence (ME)
SUFFREN MAISON BLANCHE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	839 239 563	50,00	19,15	Mise en équivalence (ME)
BOUT DES PAVES	6 Impasse Serge Reggiani - 44800 SAINT HERBLAIN	838 170 835	51,00	19,53	Mise en équivalence (ME)
SAS MDM	107 rue Servient - 69003 LYON	353 138 845	100,00	38,29	Globale (IG)
SNC PEYROLLES AMENAGEMENT	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	841 643 950	51,00	19,53	Mise en équivalence (ME)
SNC PEYROLLES LE MOULIN	79 bd de dunkerque - 13002 MARSEILLE	841 644 065	51,00	19,53	Mise en équivalence (ME)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
BLAGNAC ANDROMEDE ILOT 23B	7 rue du Fourbastard - 31000 Toulouse	841 506 991	51.00	19,53	Mise en équivalence (ME)
SCI LES BELLES VUE ARPAJON	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	839 548 138	70.00	26,80	Mise en équivalence (ME)
SCCV ASNIERE PARC B2	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	843 351 727	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
SCCV ROCHECARDON	107 rue Servient - 69003 LYON	845 354 794	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
SCCV JARDIN ABRAXAS 1	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	848 293 163	50.00	19,15	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	30,63	Globale (IG)
SNC SAINT LAURENT SEASIDE VIEW	400 promenade des anglais 06200 NICE	849 801 261	51.00	19,53	Mise en équivalence (ME)
MONTEVIDEO	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	849 543 822	51.00	19,53	Mise en équivalence (ME)
SCCV THORIGNE LES COLOMBINES	6 Impasse Serge Reggiani - 44800 SAINT HERBLAIN	852 409 127	65.00	24,89	Globale (IG)
SCCV FIESCHI 14 MIXTE	19 rue Jean Lecanuet 76000 ROUEN	852 592 336	75.00	28,72	Mise en équivalence (ME)
SCCV ZAC BOSSUT 8A	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	850 615 634	51.00	19,53	Mise en équivalence (ME)
SCCV L'ETOILE	107 rue Servient - 69003 LYON	829 233 220	51.00	19,53	Mise en équivalence (ME)
SARL PATRIMOINE IMMOBILIER	107 rue Servient - 69003 LYON	441 795 374	100.00	38,29	Globale (IG)
SCCV STELLA FACE MER	521 av du Président Hoover 59800 LILLE	878 912 013	80.00	30,63	Globale (IG)
SCCV BLOIS L'ECHIQUIER	6 Impasse Serge Reggiani - 44800 SAINT HERBLAIN	887 956 746	60.00	22,97	Mise en équivalence (ME)
SCCV 341 JJ BOSC	11 Place Tourny 33000 Bordeaux	890 096 969	65.00	24,89	Mise en équivalence (ME)
SCCV LES SENIORIALES DE GEVEZE	58 MAIL FRANCOIS MITTERRAND 35000 RENNES	884 764 010	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
LES SENIORIALES DE LORIENT	58 Mail François Mitterrand - 35069 RENNES cedex	890 614 175	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
SCCV RUE DE PACE	58 mail Francois Mitterrand 35000 RENNES	891 977 480	40.00	15,32	Mise en équivalence (ME)
ZAC BOSSUT 10	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	891 844 649	51.00	19,53	Mise en équivalence (ME)
LE BOURGET 14-24 REPUBLIQUE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	918 618 869	70.00	26,80	Globale (IG)
SCI MARCEAU ROBESPIERRE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	491 113 254	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
LA MADELEINE LE GRAND ANGLE	521 boulevard du Président Hoover - 59008 LILLE	443 654 033	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
HABITAT AMIENS SUD	18 Rue du Fonds Pernant - 60200 COMPIEGNE	443 265 491	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
HAUTE BORNE PM-IE	594 avenue Willy Brandt - 59777 EURALILLE	478 925 514	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
HAUTE BORNE PM-IO	594 avenue Willy Brandt - 59777 EURALILLE	478 925 522	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
AMENAGEMENT MARTINET	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	452 124 324	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
HAUTE BORNE PM-C	594 avenue Willy Brandt - 59777 EURALILLE	478 925 498	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
HAUTE BORNE PM-M	594 avenue Willy Brandt - 59777 EURALILLE	478 925 555	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
SNC ROSES DE CARROS	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	524 599 388	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
CERGY CONSTELLATION	25 allée Vauban - 59110 LA MADELEINE	538 896 721	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
TOULOUSE CARTOUCHERIE ILOT 3.4	8-10 rue des 36 Ponts - 31400 TOULOUSE	833 916 299	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
RE BPD RSS CENON	42 avenue George V - 75008 PARIS	830 490 611	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
RE BPD RSS CAEN	42 avenue George V - 75008 PARIS	830 459 509	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
ST ANDRE LEZ LILLE -LES JARDINS DE TASSIGNY	11 rue du Palais Rihour - 59800 LILLE	824 110 209	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
SCCV ASNIERE PARC B8 B9	27 rue Camille Desmoulins - 92130 ISSY LES MOULINEAUX	839 090 370	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
SCI ROSERAISON MAISON BLANCHE	25 allée Vauban - 59562 LA MADELEINE	840 957 146	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
SCCV ZAC BOSSUT 8B	28 rue Escudier - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	839 642 683	51.00	19,53	Mise en équivalence (ME)
LA CALADE DE MOUGINS	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	833 132 426	49.00	18,76	Mise en équivalence (ME)
SCCV ZAC BOSSUT 9	28 rue escudier 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	851 341 529	51.00	19,53	Mise en équivalence (ME)
SAINT GERMAIN - CLOS SAINT LOUIS	58 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	879 908 911	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
LES GRANDES TERRES	Immeuble Astrolable - 79 bd de Dunkerque - CS 70461 - 13235 MARSEILLE CEDEX 02	880 018 700	49.00	18,76	Mise en équivalence (ME)
RSS CHOLET	42 avenue George V 75008 PARIS	881 724 439	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
NANTERRE HANRIOT	167 quai de la bataille de Stalingrad 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	891 502 908	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
ROISSY EN BRIE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	889 278 263	100.00	38,29	Globale (IG)
THONON JULES FERRY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	901 916 858	100.00	38,29	Globale (IG)
SGEL PC1 OURCHES	58 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	898 678 172	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
SGEL PC2 BARONNE GERARD	58 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	898 678 222	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
SGEL PC3 ARMAGIS	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	898 678 263	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
SGEL PC5 HOPITAL	58 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	898 678 297	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
ZAC BOSSUT 14	28 rue Escudier - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	904 303 468	51.00	19,53	Mise en équivalence (ME)
VILLE AVRAY IMPRESSIONISTE	8 avenue Duval le Camus - 92210 SAINT-CLOUD	909 475 980	100.00	38,29	Globale (IG)
Sociétés étrangères					
PREMIER CB2 BERLIN	Hans-Cornelius-Str. 4,		100.00	36,21	Globale (IG)
PREMIER DEUTSCHLAND FRANKFURT	Hans-Cornelius-Str. 4,		100.00	38,29	Globale (IG)
PREMIER INDONESIA	Mid Plaza I. Jakarta 10220 Indonésie		99.00	37,91	Mise en équivalence (ME)
Fountain Bleau Golf Residence			50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
Central Park			100.00	38,29	Mise en équivalence (ME)
Kayu Putih Residence			50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
La Vanoise Village			50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
Premier Résidence			50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
Pinang Ranti Mansions			50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
Les Belles Maisons			50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
PREMIER PORTUGAL	Av. de la República. 9-9 1020185 Lisbonne		100.00	38,29	Mise en équivalence (ME)
PREMIER ESPANA	C/Balmes 150. 1e-2e 08006 Barcelona		100.00	38,29	Globale (IG)
Premier Desarrollos			100.00	38,29	Globale (IG)
Premier Partners			100.00	38,29	Globale (IG)
Premier Nouveaux			100.00	38,29	Globale (IG)
Premier Activos			100.00	38,29	Globale (IG)
Premier Cimbra Homes			80.00	30,63	Globale (IG)
Cimbra Global Group			20.00	7,66	Mise en équivalence (ME)
Premier Gestion y Promocion de Viviendas			100.00	38,29	Globale (IG)
Premier Proyectos y Promocion de Viviendas			100.00	38,29	Globale (IG)
CONCEPT BAU MUNICH	Hans-Cornelius-Str. 4, 82166 Gräfelfing		94.00	35,97 35,97	Globale (IG)
VIVICO Isargärten GmbH & Co. KG			100.00	35,94	Globale (IG)
Projekt Harlaching GmbH			100.00	35,94	Globale (IG)
Projekt Freimann GmbH			100.00	35,94	Globale (IG)
Wohnpark Lerchenauer Feld GmbH & Co. KG (anciennement Blitz 16-684 GmbH)			50.00	17,98	Mise en équivalence (ME)
Projekt Lerchenauer Feld Verwaltungs GmbH (anciennement Blitz 16-683 GmbH)			50.00	17,98	Mise en équivalence (ME)
Projekt Karsfeld GmbH			100.00	35,94	Globale (IG)
Projekt Neuhausen GmbH			100.00	35,94	Globale (IG)
Projekt Harras GmbH			100.00	35,94	Globale (IG)
Projekt Lichtenreuth GmbH			100.00	35,94	Globale (IG)
ZAPF	Nürnberger Strasse 38, 95440 Bayreuth		92.92	35,58	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
<i>Zapf France SARL</i>			100.00	35,58	Globale (IG)
<i>Zapf Schweiz GmbH</i>			100.00	35,58	Globale (IG)
ZAPF LAND DEVELOPMENT (ZLD)			100.00	35,65	Globale (IG)
<i>Mortonstraße GmbH</i>			100.00	35,65	Globale (IG)
<i>Zapf Kreuzstein Development GmbH</i>			90.00	32,09	Globale (IG)
<i>Projekt Germering GmbH</i>			100.00	35,65	Globale (IG)
PREMIER POLSKA	Domaniewska 41 Taurus Bldg 02-675 Warszawa		99.99	38,29	Globale (IG)
HLDB SPRL	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0684850187	100.00	21,06	Globale (IG)
GROUPE MB SA	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0890843248	100.00	21,06	Globale (IG)
MB ECO-CONSTRUCTION SPRL	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0864085205	100.00	21,06	Globale (IG)
MAISONS BAIJOT SPRL	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0479494259	100.00	21,06	Globale (IG)
BAIJOT JOSEPH SPRL	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0426808215	100.00	21,06	Globale (IG)
SPRL MAISONS BAIJOT TOITURES	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0477432515	100.00	21,06	Globale (IG)
MB CONSULT SPRL	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0667569242	100.00	21,06	Globale (IG)
MB IMMO SPRL	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0885977313	100.00	21,06	Globale (IG)
MB LUXEMBOURG	Rue Allerborn 24B, 9752 Amersfoort	0692518929	100.00	21,06	Globale (IG)
MB FRANCE	Clos des Ecoles 11, 08000 PRIX LES MEZIERES	0692519028	100.00	21,06	Globale (IG)
MB Promotion	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0776351376	100.00	21,06	Globale (IG)



KPMG SA
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex



AGM Audit Légal
3, avenue de Chalon - CS 70004
Saint Marcel
71328 Chalon sur Saône Cedex
France

MAGELLAN

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2022
MAGELLAN
50, route de la Reine – 92100 Boulogne Billancourt



KPMG SA
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex



AGM Audit Légal
3, avenue de Chalon - CS 70004
Saint Marcel
71328 Chalon sur Saône Cedex
France

MAGELLAN

50, route de la Reine – 92100 Boulogne Billancourt

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2022

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 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble 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

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 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.

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 1^{er} juin 2023

KPMG SA

François Plat
Associé

Saint-Marcel, le 1^{er} juin 2023

AGM Audit Légal

Yves Llobell
Associé

MAGELLAN

31 décembre 2022

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	24
3 Informations sectorielles.....	32
4 Note d'information sur le compte de résultat	37
5 Note d'information sur l'état de situation financière - actif.....	44
6 Note d'information sur l'état de situation financière - passif	54
7 Informations complémentaires	65
8 Périmètre de consolidation au 31 décembre 2022	71

États financiers consolidés

Compte de résultat global consolidé

1. Compte de résultat

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2022	31.12.2021
Chiffre d'affaires	3.1	1 303 006	1 214 375
Coûts des ventes	3.1	(965 328)	(910 986)
Marge brute	3.1	337 678	303 389
Charges de personnel	4.1.1	(106 397)	(84 372)
Autres charges et produits opérationnels courants	4.1.2	(30 666)	(30 508)
Juste valeur des immeubles de placement	5.5	6 684	5 101
Impôts et taxes		(6 099)	(5 834)
Dotations aux amortissements des actifs incorporels	5.2	(34 267)	(12 456)
Dotations aux amortissements des autres actifs		(12 091)	(10 282)
Sous-total Résultat opérationnel courant		154 842	165 038
Autres charges et produits opérationnels non courants	4.2	(1 170)	30 043
Résultat opérationnel		153 672	195 081
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence opérationnelles	5.6	2 229	4 070
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence		155 901	199 151
Résultat financier	4.3	(3 271)	6 621
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence non opérationnelles	5.6	(2 605)	1 346
Résultat des activités avant impôts		150 025	207 118
Impôts sur les bénéfices	4.4	(42 007)	(38 333)
Résultat net de l'ensemble consolidé		108 018	168 785
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés		63 099	115 730
Dont Résultat Net Part du Groupe		44 919	53 055
Résultat net par action (en euros)	4.5.2	1,97	2,33
Résultat net par action après dilution (en euros)	4.5.3	1,97	2,33

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

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022	31.12.2021
Résultat net de l'ensemble consolidé	108 018	168 785
Eléments du résultat global reclassés ultérieurement en résultat net	1 640	1 709
<i>Ecart de conversion</i>	<i>1 640</i>	<i>1 709</i>
Eléments du résultat global non reclassés ultérieurement en résultat net	(25 650)	5 784
<i>Juste valeur des instruments financiers net d'impôt différé</i>	<i>(26 227)</i>	<i>5 533</i>
<i>Ecart actuariels nets d'impôt</i>	<i>577</i>	<i>251</i>
Résultat global	84 008	176 278
<i>dont quote-part du groupe</i>	<i>35 239</i>	<i>55 472</i>
<i>dont quote-part revenant aux intérêts non contrôlés</i>	<i>48 769</i>	<i>120 806</i>

Etat de situation financière consolidée

ACTIF	Notes	31.12.2022	31.12.2021
<i>en milliers d'euros</i>			
Goodwill	5.1	67 008	-
Immobilisations incorporelles	5.2	95 102	46 783
Droits d'utilisation des actifs loués	5.3	11 024	18 952
Immobilisations corporelles	5.4	33 819	39 237
Immeubles de placement	5.5	69 143	42 074
Titres mis en équivalence	5.6	142 524	68 669
Autres actifs financiers non courants	5.7	171 119	187 664
Impôts différés actifs	4.4	2 567	1 654
Total actifs non courants		592 306	405 033
Stocks et encours	5.8	983 305	798 915
Créances clients	5.9	178 340	175 393
Créances d'impôts		19 881	1 182
Autres actifs courants	5.10	53 212	67 607
Actifs financiers courants	5.7	90 465	87 956
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.11	416 148	362 321
Total actifs courants		1 741 351	1 493 374
Total actif		2 333 657	1 898 407

PASSIF	Notes	31.12.2022	31.12.2021
<i>en milliers d'euros</i>			
Capital	6.1	22 785	22 785
Primes liées au capital		-	-
Réserves		148 144	93 116
Résultat net part du groupe		44 919	53 055
Capitaux propres part du groupe		215 848	168 956
Participations ne donnant pas le contrôle		579 986	593 817
Capitaux propres de l'ensemble		795 834	762 773
Dettes financières et obligations locatives non courantes	6.4.1	517 275	297 716
Avantages du personnel	6.3	4 022	4 739
Impôts différés passifs	4.4	99 589	64 336
Autres passifs non courants		1 954	-
Total passifs non courants		622 840	366 791
Dettes financières et obligations locatives courantes	6.4.1	348 143	235 334
Provisions courantes	6.2	47 020	43 844
Fournisseurs et autres créditeurs		292 875	294 951
Dettes d'impôts		17 995	18 851
Autres passifs courants	6.5	179 055	152 802
Autres passifs financiers courants	6.6	29 895	23 061
Total passifs courants		914 983	768 843
Total passif et capitaux propres		2 333 657	1 898 407

Tableau de variation des capitaux propres

Au 31 décembre 2022

<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 01.01.2022	22 785	-	-	146 171	168 956	593 817	762 773
Ecart de conversion	-	-	-	661	661	979	1 640
Ecarts actuariels nets d'impôt	-	-	-	216	216	361	577
Juste valeur des instruments financiers net d'impôt (1)	-	-	-	(10 557)	(10 557)	(15 670)	(26 227)
Total des variations directement reconnues en autres éléments du résultat global (a)	-	-	-	(9 680)	(9 680)	(14 330)	(24 010)
Résultat de l'exercice (b)	-	-	-	44 919	44 919	63 099	108 018
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)	-	-	-	35 239	35 239	48 769	84 008
Variation de capital	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes versés (2)	-	-	-	-	-	(19 276)	(19 276)
Variation de périmètre (3)	-	-	-	12 233	12 233	(42 378)	(30 145)
Paiement en actions	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations (4)	-	-	-	(580)	(580)	(946)	(1 526)
Total des mouvements liés aux opérations avec les actionnaires	-	-	-	11 653	11 653	(62 600)	(50 947)
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2022	22 785	-	-	193 063	215 848	579 986	795 834

- (1)** La société dispose d'actifs financiers réévalués à 172,3m€ au 31 décembre 2022 et à 196,5 m€ au 31 décembre 2021. La société PI 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 (19 276) k€ correspond principalement aux dividendes versés aux minoritaires des sociétés Premier Investissement et Bassac.
- (3)** La variation de périmètre correspond principalement au rachat des minoritaires des entités Premier Investissement pour (29,8) m€ et Les Nouveaux Constructeurs pour (0,4) m€.
- (4)** Au 30 septembre 2022, la société Bassac a acquis 55% du capital de Maisons Baijot. Dans le cadre de l'acquisition, BASSAC et Dany Baijot ont conclu un pacte d'actionnaires qui définit les modalités de fonctionnement et de gouvernance de Maisons Baijot. Il prévoit les conditions auxquelles la participation de Dany Baijot pourrait être acquise par BASSAC (dont option d'achat, option de vente). L'option sur titres est valorisée à hauteur de 119,7 m€ à la date d'acquisition et 122,6m€ au 31 décembre 2022. La société Bassac a choisi l'option d'enregistrer les variations des options sur titres en contrepartie 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
Ecart 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)
Païement en actions	-	-	-	38	38	74	112
Actions propres	-	-	-	133	133	259	392
Total des mouvements liés aux opérations avec 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.

Tableau des flux de trésorerie consolidés

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2022	31.12.2021
Résultat net de l'ensemble consolidé		108 018	168 785
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie		3 009	(4 935)
Élimination des amortissements et provisions		46 068	18 876
Élimination des profits / pertes de réévaluation (juste valeur) (1)		(21 473)	(51 643)
Élimination des plus ou moins-values de cession	4.1.2	281	(2 174)
Élimination des impacts des paiements en actions		1 513	112
Élimination des produits de dividendes		(4 541)	(1 061)
Élimination du résultat des mises en équivalence	5.6	376	(5 416)
= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		143 720	133 251
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	4.3	21 044	14 463
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	4.4	42 007	38 333
= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		198 924	196 302
Dividendes reçus des sociétés MEE	7.1.1	15 009	4 081
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité (2)		(95 751)	57 265
Intérêts versés nets (3)		(17 711)	(12 415)
Impôts payés		(65 899)	(41 051)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		31 950	183 220
Investissements bruts dans les entités mises en équivalence (4)		(80 440)	(18 260)
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise (5)		(89 795)	(32 462)
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	7.1.3	(3 860)	(3 602)
Acquisition d'immeuble de placement	7.1.4	(8 927)	(9 154)
Acquisition d'actifs financiers (6)		(2 694)	(118 474)
Dividendes reçus		4 541	1 061
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles	7.1.5	567	5 738
Cession et remboursement d'actifs financiers (7)		2 412	73 597
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(178 196)	(101 556)
Transactions avec les actionnaires minoritaires (8)		(30 157)	-
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	6.1.2	-	-
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		(19 273)	(20 544)
Acquisition et cession d'actions propres		-	392
Encaissements/Décaissements provenant de nouveaux emprunts (9)	6.4.2	250 192	19 709
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		200 762	(443)
Incidence des variations des cours des devises		1	1
Variation de trésorerie		54 517	81 222

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2022	31.12.2021
Trésorerie d'ouverture		360 943	279 721
Trésorerie de clôture		415 460	360 943
dont Trésorerie de clôture actif	5.11	416 148	362 321
dont Trésorerie de clôture passif		(688)	(1 378)
Trésorerie de clôture		415 460	360 943

- (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 2.4).
- (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 (0,3) m€ au 31 décembre 2022 et (0,4) m€ au 31 décembre 2021.
- (4) Les investissements correspondent principalement :
- en 2022 : à l'apport en capital opéré par Concept Bau dans la société WP Lerchenauer Feld pour (78,3) m€ et par LNC dans la société SAS Villebois Mareuil Aubervilliers pour (2,1) m€;
 - en 2021 : à l'apport en capital opéré par Concept Bau dans la société WP Lerchenauer Feld pour (0,7) m€ ;
- Ces sociétés sont consolidées selon la méthode de mise en équivalence.
- (5) Ce poste correspond à hauteur de (89,6) m€ à la prise de contrôle de Maisons Baijot au 31 décembre 2022 (cf. note 2.3) et à hauteur de (32,5) m€ à la prise de contrôle Bayard Holding au 31 décembre 2021 (cf note 2.4)
- (6) Les acquisitions d'actifs financiers sont notamment liées aux acquisitions d'actifs liquides pour des montants de 116 m€ en 2021 (cf. note 5.7).
- (7) Les cessions et remboursements d'actifs financiers au 31 décembre 2021 correspondent essentiellement (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€.
- (8) Les transactions avec les minoritaires en 2022 correspondent à la trésorerie versée pour le rachat des minoritaires de 5,95% de l'entité Premier Investissement par Magellan pour (29,8) m€ et de 0,09% de l'entité Les Nouveaux Constructeurs par BASSAC pour (0,4) m€.
- (9) Ce poste inclut :
- la variation des tirages sur le crédit corporate dont dispose LNC : elle est de 120m€ au 31 décembre 2022 et nulle au 31 décembre 2021 ;
 - le remboursement de dettes de loyers à hauteur de (6,6) m€ au 31 décembre 2022 et à hauteur de (4,8) m€ au 31 décembre 2021.

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 2022, la société Magellan détient 40,25% 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) et aux interprétations de l'IFRIC IC telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2022.

Les comptes consolidés annuels ont été arrêtés par le Président du 24 mai 2023 et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 2 juin 2023. Ils sont exprimés en milliers d'euros sauf indication contraire.

1.1.1 Nouvelles normes, interprétations et décisions de l'IFRS IC

Les nouvelles normes, interprétations et décisions de l'IFRS IC n'ont pas d'impact sur l'information financière présentée.

1.1.2 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 :

- Les estimations liées aux goodwill et aux options de vente accordées aux minoritaires ;
- 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 ;
- 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 Bassac révisé ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour, et ce dans un contexte particulièrement volatile du fait notamment de la guerre en Ukraine, les suites de la crise sanitaire, l'inflation, la remontée des taux d'intérêt. 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.

1.1.3 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 que les statuts, les pactes d'actionnaires, etc. Il est également tenu compte des faits et circonstances.

1.2 Comparabilité des comptes

Néant.

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.

En Belgique, les contrats de ventes de l'activité promotion immobilière sont signés à la livraison, ce qui conduit à comptabiliser l'intégralité du chiffre d'affaires à l'achèvement du contrat. Pour l'activité de construction de maisons CSP (Clés Sur Porte), les contrats de vente signés déterminent un actif spécifique à chaque client, il convient donc d'y comptabiliser le chiffre d'affaires à l'avancement.

- 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 (Goodwill)

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 survivance.

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

1.3.5 Immobilisations incorporelles

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

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

Les immobilisations incorporelles du Groupe sont constituées essentiellement de logiciels informatiques 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 : 1-4 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 3,70%.

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, les options de vente accordées aux minoritaires, les compléments de prix 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, en résultat financier, 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.

- Options de vente accordées aux minoritaires et compléments de prix

Les options de vente accordées aux minoritaires sont comptabilisées initialement, et pour toute variation ultérieure de l'option (y compris les effets d'actualisation), par capitaux propres.

La juste valeur des engagements et des compléments de prix est revue à chaque clôture et le montant de la dette est ajusté en conséquence.

La dette est actualisée pour tenir compte des effets du temps jusqu'à la date prévue de réalisation de l'engagement.

- 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, déduction faite des pertes de valeur tenant compte des risques éventuels de non-recouvrement.

- 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, en Allemagne et en Belgique.

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 1.1.2, 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 Évènements significatifs et variations de périmètre

2.1 Évènements significatifs au 31 décembre 2022

- **Acquisition de 55% du capital de Maisons Baijot (cf note 2.3)**

Bassac a acquis 55% du capital de Maisons Baijot le 30 septembre 2022.

Créée il y a plus de 35 ans par Joseph Baijot et dirigée par Dany Baijot, la société est spécialisée dans la construction de maisons en Wallonie, et a développé plus récemment une activité de promotion de maisons et d'appartements.

- **Acquisition de titres de la société Premier Investissement (cf note 2.3)**

Le 24 février 2022, la société a racheté 3 769 actions de la société Premier Investissement au prix de 29,7 millions d'euros. Par cette opération, le groupe augmente de 34,30% à 40,25% sa participation dans la filiale.

- **Activité :**

En 2022, le chiffre d'affaires à périmètre constant de Magellan (hors contribution de Maisons Baijot) s'élève à 1 284 millions d'euros.

Le chiffre d'affaires consolidé 2022 s'élève quant à lui à 1 303 millions d'euros. L'écart entre ces deux agrégats tient à l'intégration sur 3 mois du chiffre d'affaires de Maisons Baijot dans les comptes consolidés, depuis la date de l'acquisition de 55% de son capital, le 30 septembre 2022.

- **En France,**

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

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

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

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

- **Environnement macroéconomique et incertitudes actuelles :**

Les conséquences financières directes du conflit entre la Russie et l'Ukraine sont limitées pour le Groupe, son exposition à ces deux pays n'étant pas significative.

Le Groupe reste néanmoins vigilant sur l'évolution du conflit et ses conséquences, notamment sur l'inflation des coûts, en particulier énergétiques. Le Groupe demeure également attentif aux conséquences de la hausse des taux d'intérêt observée ces derniers mois.

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 : 318 au 31 décembre 2022 contre 329 au 31 décembre 2021 ;
- sociétés mises en équivalence (programmes immobiliers, Kwerk et Bayard Holding jusqu'au 12 août 2021) : 158 au 31 décembre 2022 contre 157 au 31 décembre 2021.

2.3 Variations de périmètre sur l'exercice 2022

Les principales variations de périmètre ont été les suivantes :

- L'acquisition de 55% du capital social du groupe Maisons Baijot, composé de 11 entités consolidées par intégration globale ;
- Le rachat de minoritaires de l'entité Les Nouveaux Constructeurs par BASSAC. Par cette opération, le groupe augmente de 99,86% à 99,95% sa participation dans la filiale ;
- Le rachat de minoritaires de l'entité Premier Investissement par MAGELLAN. Par cette opération, le groupe augmente de 34,30% à 40,25% sa participation dans la filiale ;
- La création de 10 sociétés consolidées par intégration globale et de 9 sociétés consolidées par mise en équivalence ;
- La liquidation par transmission universelle de patrimoine de 31 sociétés précédemment consolidées par intégration globale ;
- La liquidation avec dissolution de 8 sociétés consolidées par intégration globale et de 6 sociétés consolidées par mise en équivalence.

2.3.1 Prise de contrôle du groupe Maisons Baijot : Détermination du goodwill provisoire

La prise de contrôle du groupe Maisons Baijot est effective au 30 septembre 2022. Si cette opération avait eu lieu au 1^{er} janvier 2022, le groupe Maisons Baijot aurait contribué à hauteur de :

- 1 352 m€ au chiffre d'affaires ;
- 357 m€ à la marge brute ;
- 206 m€ au résultat opérationnel avant amortissement des relations clientèle pour (56)m€.

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

L'actif net acquis correspond à la somme des comptes arrêtés au 30 septembre 2022 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	82 485
Immobilisations corporelles	5.4	3 970
Total actifs non courants		86 455
Stocks et encours (2)		73 458
Créances clients		428
Créances d'impôts		992
Autres actifs courants		1 210
Trésorerie et équivalents de trésorerie		42 307
Total actifs courants		118 395
Total actifs acquis (a)		204 850
Dettes financières et obligations locatives non courantes	6.4.2	2 000
Impôts différés passifs		29 749
Total passifs non courants		31 749
Dettes financières et obligations locatives courantes	6.4.2	1 000
Provisions courantes		256
Fournisseurs et autres créditeurs		2 827
Dettes d'impôts		10 125
Autres passifs courants		5 387
Autres passifs financiers courants		2
Total passifs courants		19 597
Total passifs assumés (b)		51 346
Actifs nets acquis (100%) (a - b)		153 504

(1) Dont 82,5m€ liés à la valorisation de la relation clientèle ;

(2) Dont 36,8m€ liés à la réévaluation des stocks.

- Détermination provisoire du Goodwill sur l'acquisition du périmètre Maisons Baijot :

<i>en milliers d'euros</i>	
Montant versé en numéraire (i)	131 268
Compléments de prix (ii)	16 621
Juste valeur des actifs nets acquis (iii)	153 504
Juste valeur des intérêts minoritaires (iv)	72 623
Goodwill provisoire (i + ii - iii + iv)	67 008

Les coûts liés à l'acquisition du groupe Maisons Baijot ont été constatés au poste au poste « Autres charges et produits opérationnels non courants » pour (653) k€ au 31 décembre 2022.

- Impact de cette acquisition sur la trésorerie au 31 décembre 2022 :

<i>en milliers d'euros</i>	
Prix d'acquisition versé en numéraire	(131 268)
Coûts liés à l'acquisition	(653)
Trésorerie et équivalents de trésorerie des filiales acquises	42 307
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise	(89 614)

2.3.2 Informations pro forma

Compte tenu de la prise de contrôle du groupe Maisons Baijot et de ses filiales le 30 septembre 2022 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 2022 du périmètre « historique » Magellan et du périmètre Maisons Baijot, retraités :

- de l'élimination des opérations intragroupes réalisées sur la période entre les deux périmètres ;
- de la reprise de la revalorisation des stocks et de l'amortissement des relations clientèle.

<i>en millions d'euros</i>	31.12.2022
Chiffre d'affaires	1 358
Coûts des ventes (1)	(997)
Marge brute	361
Charges de personnel	(113)
Autres charges et produits opérationnels courants	(33)
Juste valeur des immeubles de placement	7
Impôts et taxes	(6)
Dotations aux amortissements des actifs incorporels (2)	(56)
Dotations aux amortissements des autres actifs	(13)
Sous-total Résultat opérationnel courant	146
Autres charges et produits opérationnels non courants	(1)
Résultat opérationnel	145
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	(0)
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence	145
Résultat financier	(7)
Résultat des activités avant impôts	138
Impôts sur les bénéfices	(41)
Résultat net de l'ensemble consolidé	97

(1) Dont (12,3)m€ de reprise de la revalorisation des stocks ;

(2) Dont (55,7)m€ d'amortissement des relations clientèle.

2.4 Variations de périmètre sur l'exercice 2021

2.4.1 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 ».

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

2.4.2 Prise de contrôle Bayard : Détermination du goodwill définitif

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 :

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

Les actifs nets acquis et l'écart d'acquisition définitif (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		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		45 629
Provisions courantes		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

(3) Dont 58,1m€ liés à la valorisation de la relation clientèle.

(4) Dont 14,1m€ liés à la valorisation des titres mis en équivalence.

- Détermination définitive 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)

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 ;
- 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.
- Concept Bau : activité de promotion de logements individuels ou collectifs en Allemagne, dont la construction est confiée à des tiers, principalement autour de la ville de Munich ;
- ZAPF : activité de préfabrication industrielle de garages ;
- Maisons Baijot : activité de promotion et de construction de logements individuels en Belgique.

3.1 Au 31 décembre 2022

<i>En milliers d'euros</i>	Les Nouveaux Constructeurs France	Marignan France (1)	Foncière Main Street France	Kwerk Coworking France	PREMIER Résidentiel Espagne	CONCEPT Résidentiel Allemagne	ZAPF Garages préfabriqués Allemagne	Maisons Baijot Résidentiel Belgique (2)	Autres (3)	Total
Compte de résultat	31.12.2022									
Total du chiffre d'affaires	627 304	341 701	1 943	-	106 327	86 371	114 809	18 636	5 915	1 303 006
Total du chiffre d'affaires par secteur	628 891	341 701	1 943	-	106 327	86 371	114 809	18 636	5 915	1 304 593
Ventes interactivités éliminées (groupe)	(1 587)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1 587)
Total du coût des ventes	(482 301)	(266 976)	44	-	(84 690)	(51 348)	(67 822)	(10 360)	(1 875)	(965 328)
Marge brute	145 005	74 725	1 987	-	21 637	35 023	46 987	8 276	4 040	337 679
% Marge brute / Chiffre d'affaires	23,12%	21,87%	N/A	-	20,35%	40,55%	40,93%	44,41%	N/A	25,92%
Résultat opérationnel courant	93 631	4 523	6 912	-	14 553	30 426	13 550	(2 649)	(6 104)	154 842
% résultat opérationnel courant / CA	14,93%	1,32%	N/A	-	13,69%	35,23%	11,80%	(14,21%)	N/A	11,88%
Autres charges et produits opérationnels non courants	(252)	-	-	-	-	-	-	(653)	(265)	(1 170)
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence opérationnelles	3 102	(1 243)	989	(2 117)	2 172	(635)	-	-	(38)	2 229
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence opérationnelles	96 482	3 280	7 901	(2 117)	16 725	29 791	13 550	(3 302)	(6 407)	155 901

<i>En milliers d'euros</i>	Les Nouveaux Constructeurs France	Marignan France (1)	Foncière Main Street France	Kwerk Coworking France	PREMIER Résidentiel Espagne	CONCEPT Résidentiel Allemagne	ZAPF Garages préfabriqués Allemagne	Maisons Baijot Résidentiel Belgique (2)	Autres (3)	Total
Bilan	31.12.2022									
Actifs sectoriels	573 025	440 716	70 441	-	248 057	237 664	49 836	262 082	451 835	2 333 657
<i>dont stocks et en-cours</i>	365 621	227 477	329	-	198 560	102 116	11 132	74 396	3 674	983 305
Passifs sectoriels	465 579	243 396	34 598	20 858	161 485	173 791	64 198	190 647	183 270	1 537 823
<i>dont dettes financières</i>	182 504	95 940	25 221	-	76 996	146 283	32 726	148 555	157 193	865 418
Flux de trésorerie	31.12.2022									
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(2 614)	(31 081)	-	-	(220)	(232)	(4 056)	(7 397)	(745)	(46 345)
Investissements corporels et incorporels	202	89	-	-	5	90	3 264	127	83	3 860
Cessions d'actifs corporels et incorporels	-	-	-	-	-	-	(469)	(3)	(95)	(567)

(1) Le résultat opérationnel courant du segment Marignan France est affecté par l'amortissement des relations clientèle : (26,6)m€ en résultat opérationnel courant, (9,3)m€ en quote-part dans les résultats des entreprises associés, soit un total de (35,9)m€.

(2) Le résultat opérationnel courant du segment Maisons Baijot est affecté par la reprise de la réévaluation de stocks pour (3,1)m€ en coût des ventes et par l'amortissement des relations clientèle : (7,3)m€ en résultat opérationnel courant.

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

Le chiffre d'affaires des programmes de promotion immobilière en France comptabilisés à l'avancement par le groupe, s'élève à 969 millions d'euros sur l'exercice 2022 et représente 74% du chiffre d'affaires consolidé du Groupe.

3.2 Au 31 décembre 2021

<i>En milliers d'euros</i>	Les Nouveaux Constructeurs France	Marignan (1) France	Foncière Main Street France	Kwerk Coworking France	PREMIER Résidentiel Espagne	CONCEPT Résidentiel Allemagne	ZAPF Garages préfabriqués Allemagne	Maisons Bajot Résidentiel Belgique	Autres (2)	Total
Compte de résultat	31.12.2021									
Total du chiffre d'affaires	718 958	149 316	1 625	-	147 199	81 571	110 828	-	4 878	1 214 375
Total du chiffre d'affaires par secteur	719 083	149 316	1 625	-	147 199	81 571	110 828	-	4 878	1 214 500
Ventes interactivités éliminées (groupe)	(125)	-	-	-	-	-	-	-	-	(125)
Total du coût des ventes	(568 352)	(117 999)	-	-	(118 229)	(41 571)	(63 850)	0	(985)	(910 986)
Marge brute	150 606	31 317	1 625	-	28 970	40 000	46 978	0	3 893	303 389
% Marge brute / Chiffre d'affaires	20,95%	20,97%	N/A	-	19,68%	49,04%	42,39%	N/A	N/A	24,98%
Résultat opérationnel courant	91 157	1 687	5 670	-	20 453	36 222	14 901	0	(5 052)	165 038
% résultat opérationnel courant / CA	12,68%	1,13%	N/A	-	13,89%	44,41%	13,45%	N/A	N/A	13,59%
Autres charges et produits opérationnels non courants	-	-	-	-	1 935	-	-	-	28 108	30 043
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence opérationnelles	4 444	4 659	1 080	(6 971)	1 203	(185)	-	-	(159)	4 070
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence opérationnelles	95 601	6 346	6 750	(6 971)	23 591	36 037	14 901	0	22 897	199 151

<i>En milliers d'euros</i>	Les Nouveaux Constructeurs France	Marignan France (1)	Foncière Main Street France	Kwerk Coworking France	PREMIER Résidentiel Espagne	CONCEPT BAU Résidentiel Allemagne	ZAPF Garages préfabriqués Allemagne	Maisons Baijot Résidentiel Belgique	Autres (2)	Total
Bilan	31.12.2021									
Actifs sectoriels	551 565	491 787	51 975	-	232 544	146 966	49 877	-	392 497	1 898 407
<i>dont stocks et en-cours</i>	276 902	234 331	-	-	176 137	94 593	8 180	-	8 771	798 915
Passifs sectoriels	367 748	255 818	39 537	18 804	151 571	57 777	35 733	-	208 644	1 135 634
<i>dont dettes financières</i>	55 783	106 108	22 376	-	82 078	76 006	16 619	-	174 080	533 050
Flux de trésorerie	31.12.2021									
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(2 400)	(13 600)	-	-	(224)	(199)	(5 026)	-	(1 275)	(22 724)
Investissements corporels et incorporels	121	19	-	-	6	26	2 644	-	786	3 602
Cessions d'actifs corporels et incorporels	-	-	-	-	-	-	(31)	-	(5 707)	(5 738)

(1) Le résultat opérationnel courant du segment Marignan France est affecté par l'amortissement des relations clientèle : (12,2)m€ en résultat opérationnel courant, (3,0)m€ en quote-part dans les résultats des entreprises associées, soit un total de (15,2)m€.

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

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>	31.12.2022	31.12.2021
Rémunération du personnel	(79 152)	(63 458)
Charges sociales	(27 245)	(20 914)
Total charges de personnel (1)	(106 397)	(84 372)

(1) Ce poste inclut une charge IFRS 2 de (0,1) m€ au 31 décembre 2021 (cf. note 6.1.4).

Ce poste inclut notamment les charges de personnel liées à l'entité Bayard Holding (cf. note 2.4) à hauteur de (31,2)m€ au 31 décembre 2022 et (13,3)m€ au 31 décembre 2021 dans la mesure où la prise de contrôle est intervenue le 13 août 2021.

4.1.2 Autres charges et produits opérationnels courants

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022	31.12.2021
Locations et charges locatives (1)	(4 253)	(2 583)
Services extérieurs et honoraires externes (2)	(51 920)	(53 059)
Honoraires internes stockés (techniques et commerciaux)	35 428	29 599
Plus ou moins-values sur cessions d'immobilisation	(281)	2 174
Autres produits et autres charges	(9 640)	(6 639)
Total autres charges et produits opérationnels courants	(30 666)	(30 508)

(1) Ce poste inclut principalement les loyers non retraités au titre des exemptions pour faible valeur à hauteur de (3,1) m€ au 31 décembre 2022 et (1,8) m€ au 31 décembre 2021.

Ce poste inclut notamment les charges et produits opérationnels courants liés à l'entité Bayard Holding (cf. note 2.4) à hauteur de (6,0)m€ au 31 décembre 2022 et (2,2)m€ au 31 décembre 2021.

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

<i>en milliers d'euros</i>	Mazars		KPMG		Ernst & Young		AGM	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Audit								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
- Emetteur	-	-	8	8	-	-	8	8
- Filiales intégrées globalement	547	486	447	409	426	426	11	11
Services autres que la certification des comptes								
- Emetteur	-	-	-	-	-	-	-	-
- Filiales intégrées globalement	-	29	-	8	-	-	-	-
Total Honoraires des commissaires aux comptes	547	515	455	425	426	426	19	19

4.2 Autres charges et produits opérationnels non courants

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022	31.12.2021
Charges et produits opérationnels non courants (1)	(1 170)	1 734
Réévaluation quote-part mise en équivalence (2)	-	28 309
Autres charges et produits opérationnels non courants	(1 170)	30 043

(1) Ceux-ci incluent principalement en 2022 les frais d'acquisition sur titres de Maisons Baijot et en 2021 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 2.4).

4.3 Résultat financier

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022	31.12.2021
Charges d'intérêts sur emprunts et sur lignes de crédit (1)	(21 376)	(14 519)
Coût de l'endettement brut	(21 376)	(14 519)
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	332	56
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	332	56
Coût de l'endettement net	(21 044)	(14 463)
Autres charges financières	(3 608)	(2 903)
Autres produits financiers (2)	6 546	5 754
Juste valeur des instruments financiers	14 835	4 512
Juste valeur des actifs financiers	-	13 721
Autres produits et charges financiers	17 773	21 084
Résultat financier	(3 271)	6 621

(1) Dont (0,3) m€ de charges d'intérêts relatives aux dettes de loyers au 31 décembre 2022 ;

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

Ce poste inclut notamment le résultat financier lié à l'entité Bayard Holding (cf. note 2.4) à hauteur de (5,6)m€ au 31 décembre 2022 et (0,5)m€ au 31 décembre 2021.

Le coût de l'endettement financier brut s'élève à 21,4 m€ au 31 décembre 2022 contre 14,5 m€ au 31 décembre 2021, soit une augmentation de 6,9 m€.

L'encours d'endettement brut moyen est de 647 m€ en 2022, contre 395 m€ en 2021, en augmentation de 64%. Cette augmentation est liée notamment à l'acquisition de la société Maisons Baijot le 30 septembre, et à l'acquisition du terrain de Feldmoching en juin 2022.

Sur cette base, les intérêts d'emprunts et agios, exprimés en base annuelle, s'élèvent à 3,7% en 2022, contre 3,3% en 2021 (après prise en compte des intérêts activés selon IAS 23).

En Espagne, un montant de frais financiers a été activé pour 2,8 m€ au 31 décembre 2022, contre 1,7 m€ au 31 décembre 2021. Au total, le montant des coûts d'emprunts (en charges et activés en stocks) passe de 16,2 m€ à 24,2 m€ entre les deux périodes.

4.4 Impôts

Au 31 décembre 2022, il existe trois groupes d'intégration fiscale en France :

- Bassac SA,
- Premier Investissement,
- Magellan.

4.4.1 Analyse de la charge d'impôt au taux complet

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022	31.12.2021
Impôts exigibles	(37 610)	(46 353)
Impôts différés	(4 397)	8 020
Impôts sur les bénéfices	(42 007)	(38 333)

Ce poste inclut notamment l'impôt sur les bénéfices lié à l'entité Bayard Holding (cf. note 2.4) à hauteur de (2,7)m€ au 31 décembre 2022 et (0,5)m€ au 31 décembre 2021.

4.4.2 Actifs et passifs d'impôts différés par nature

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022	31.12.2021
<u>Impôts différés liés à :</u>		
- Différences temporaires	352	(1 129)
- Provisions pour engagements liés au personnel	637	814
- Provisions d'actifs intragroupes déductibles (1)	2 321	(3 770)
- Provisions non déductibles	(3 854)	4 405
- Réévaluation d'actifs (2)	(32 012)	(13 414)
- Harmonisation des principes et méthodes comptables (3)	(64 810)	(53 931)
- Autres retraitements (4)	(7 651)	(3 118)
- Impôts différés actifs liés à des reports déficitaires	7 996	7 462
Total impôts différés	(97 022)	(62 682)
<i>dont :</i>		
<i>Impôts différés actifs</i>	<i>2 567</i>	<i>1 654</i>
<i>Impôts différés passifs</i>	<i>(99 589)</i>	<i>(64 336)</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 et du groupe Maisons Baijot, intervenue lors des prises de contrôle de cette société (cf. notes 2.3 et 2.4).

(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 2022, ce poste inclut notamment (27,3)m€ d'impôts différés liés aux entités Maisons Baijot (cf note 2.3).

4.4.3 Preuve d'impôt

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022	31.12.2021
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France	25,83%	27,37%
Résultat net de l'ensemble consolidé	108 018	168 785
Impôt sur les résultats	42 007	38 333
Résultat avant impôt et charges et produits	150 025	207 118
Charge (produit) d'impôt théorique	38 744	56 698
Impact des différences de taux d'imposition des sociétés étrangères	121	(1 156)
Impact de la baisse de taux d'imposition des sociétés françaises	-	(2 152)
Incidence des différences permanentes (1)	(6 789)	(8 525)
Incidence des reports déficitaires créés sur l'exercice non activés	6 535	2 303
Incidence des reports déficitaires antérieurs activés	(1 711)	(4 609)
Incidence des reports déficitaires non activés utilisés	(17)	(2 325)
Incidence des quotes-parts des minoritaires non fiscalisées des sociétés transparentes	(545)	(11)
Incidence des quotes-parts dans les résultats des sociétés mises en équivalence	3 574	(1 483)
CVAE	1 599	1 405
Autres impôts et crédits d'impôt	497	(1 813)
Charge d'impôt effective	42 007	38 333
Taux d'imposition effectif	28,00%	18,51%

(1) Ce poste inclut notamment la réévaluation de la quote-part de mise en équivalence de l'entité Bayard Holding (cf. note 2.4) à hauteur de (7,7)m€. Hors cette réévaluation, le taux d'imposition effectif est de 22,35% au 31 décembre 2021.

4.4.4 Déficits reportables en base

Au 31 décembre 2022

<i>en milliers d'euros</i>	Montant	Part activée	Part non activée	Expiration
France	50 444	1 895	48 549	illimitée
1er España	3 651	3 651	-	illimitée
Concept Bau	15 151	15 151	-	illimitée
Pologne	1 723	-	1 723	5 ans
Zapf	10 001	10 001	-	illimitée
1er Deutschland	281	281	-	illimitée
Sous total Etranger	30 807	29 084	1 723	
Total	81 251	30 979	50 272	

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	

4.5 Résultat par action

4.5.1 Instruments dilutifs

Au 31 décembre 2022, 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

	31.12.2022	31.12.2021
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	44 919	53 055
Nombre moyen d'actions sur la période	22 785 305	22 785 305
<i>Impact des actions propres</i>	-	-
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	22 785 305	22 785 305
Résultat net par action (en euros)	1,97	2,33

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

	31.12.2022	31.12.2021
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	44 919	53 055
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	22 785 305	22 785 305
Nombre moyen d'actions en circulation après effets de dilution	22 785 305	22 785 305
Résultat net par action dilué (en euros)	1,97	2,33

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

5.1 Goodwill

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022		31.12.2021			
	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 Maisons Baijot	67 008	-	67 008	-	-	-
Opérations CBE	1 486	(1 486)	-	1 486	(1 486)	-
Total Goodwill	79 606	(12 598)	67 008	12 598	(12 598)	-

Au 31 décembre 2022, il n'a pas été réalisé de tests de dépréciation sur le goodwill Maisons Baijot du fait de la prise de contrôle le 30 septembre 2022. A l'avenir, il fera l'objet d'un test de perte de valeur au minimum une fois par an et à chaque fois qu'apparaîtra un indice de perte de valeur.

5.2 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont constituées essentiellement de relations clientèle qui ont été reconnues lors des prises de contrôle de Maisons Baijot en 2022 (cf note 2.3) et Bayard Holding en 2021 (note 2.4).

5.2.1 Au 31 décembre 2022

<i>en milliers d'euros</i>	Concessions, brevets & droits similaires	Relations clientèle	Autres immobilisations incorporelles	TOTAL
31.12.2021	457	45 905	421	46 783
Augmentations - en valeur brute	32	-	5	37
Diminutions	-	-	(1)	(1)
Dotations aux amortissements et provisions	(236)	(33 904)	(62)	(34 202)
Effets de change	-	-	-	-
Virement de poste à poste	-	-	-	-
Variations de périmètre	-	82 485	-	82 485
31.12.2022	253	94 486	363	95 102
<i>dont :</i>				
<i>Valeurs brutes</i>	<i>6 769</i>	<i>140 598</i>	<i>2 166</i>	<i>149 533</i>
<i>Amortissements</i>	<i>(6 516)</i>	<i>(46 112)</i>	<i>(1 803)</i>	<i>(54 431)</i>

5.2.2 Au 31 décembre 2021

<i>en milliers d'euros</i>	Concessions, brevets & droits similaires	Relations clientèle	Autres immobilisations incorporelles	TOTAL
31.12.2020	567	-	66	633
Augmentations - en valeur brute	102	-	409	511
Diminutions	(42)	-	-	(42)
Dotations aux amortissements et provisions	(190)	(12 208)	(54)	(12 452)
Effets de change	-	-	-	-
Virement de poste à poste	20	-	-	20
Variations de périmètre	-	58 113	-	58 113
31.12.2021	457	45 905	421	46 783
<i>dont :</i>				
Valeurs brutes	6 737	58 113	2 218	67 068
Amortissements	(6 280)	(12 208)	(1 797)	(20 285)

5.3 Droits d'utilisation des actifs loués

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

5.3.1 Au 31 décembre 2022

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021	Augmentations	Diminutions	Virement de poste à poste	Modification de contrat	31.12.2022
Valeurs brutes	38 263	1 089	-	-	(2 537)	36 815
Amortissements	(19 311)	(6 663)	-	-	183	(25 791)
Total valeurs nettes	18 952	(5 574)	-	-	(2 354)	11 024

5.3.2 Au 31 décembre 2021

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2020	Augmentations	Diminutions	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 2.4).

5.4 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont constituées principalement des sites et du matériel de production de ZAPF nécessaire à l'activité de préfabrication industrielle de garages.

Les investissements sont détaillés par secteur opérationnel dans la note 3 Informations sectorielles.

5.4.1 Au 31 décembre 2022

<i>en milliers d'euros</i>	Terrains	Constructions	Autres immobilisations corporelles	TOTAL
31.12.2021	6 908	17 205	15 125	39 237
Augmentations - en valeur brute	190	578	3 055	3 823
Diminutions	(525)	(47)	(281)	(853)
Dotations aux amortissements et provisions	-	(1 239)	(4 243)	(5 482)
Effets de change	-	-	-	-
Virement de poste à poste	(276)	(2 586)	(4 014)	(6 875)
Variations de périmètre	140	3 139	690	3 969
31.12.2022	6 437	17 050	10 332	33 819
<i>dont :</i>				
<i>Valeurs brutes</i>	<i>6 437</i>	<i>26 103</i>	<i>67 632</i>	<i>100 172</i>
<i>Amortissements</i>	<i>-</i>	<i>(9 053)</i>	<i>(57 300)</i>	<i>(66 353)</i>

La ligne « Variations de périmètre » correspond à la prise de contrôle de l'entité Maisons Baijot (cf. note 2.3).

5.4.2 Au 31 décembre 2021

<i>en milliers d'euros</i>	Terrains	Constructions	Autres immobilisations corporelles	TOTAL
31.12.2020	7 918	19 178	16 068	43 163
Augmentations - en valeur brute	1	315	4 330	4 646
Diminutions	(57)	(183)	(3 491)	(3 731)
Dotations aux amortissements et provisions	-	(1 409)	(3 954)	(5 363)
Effets de change	-	-	-	-
Virement de poste à poste	-	141	(163)	(22)
Variations de périmètre	(954)	(837)	2 335	544
31.12.2021	6 908	17 205	15 125	39 237
<i>dont :</i>				
<i>Valeurs brutes</i>	<i>6 911</i>	<i>30 268</i>	<i>67 769</i>	<i>104 947</i>
<i>Amortissements</i>	<i>(3)</i>	<i>(13 063)</i>	<i>(52 644)</i>	<i>(65 710)</i>

La ligne « Variations de périmètre » correspond au passage de joint-venture à filiale contrôlée exclusivement de l'entité Bayard holding (cf. note 2.4).

5.5 Immeubles de placement

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

5.5.1 Au 31 décembre 2022

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021	Augmen- tations	Diminu- tions	Variation de Juste Valeur	Virement de poste à poste	31.12.2022
Immeubles de placement	30 449	-	-	5 622	16 753	52 824
Immeubles de placement - en développement	11 625	8 604	-	1 062	(4 972)	16 319
Total Immeubles de placement	42 074	8 604	-	6 684	11 781	69 143

L'expert indépendant détermine la valorisation avec les méthodes par comparaison et par capitalisation en considérant un taux de rendement net prépondérant par commerce. Les principales hypothèses retenues sont les suivantes :

- Taux d'actualisation moyen de 5 %
- Indexation des loyers selon l'indice ILC
- Taux de rendement moyen compris entre 4,25% et 7,00%

Une variation de +/- 30 points de base du taux de rendement moyen impacterait la variation de juste valeur des immeubles de placement entre (2,5)m€ et 2,7m€.

Le montant des travaux restant à engager sur les immeubles de placement en développement s'élève à 6,0m€ au 31 décembre 2022.

5.5.2 Au 31 décembre 2021

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2020	Augmen- tations	Diminu- tions	Variation de Juste Valeur	Virement de poste à poste	31.12.2021
Immeubles de placement	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

5.6 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 Bassac 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 2022

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021	Distribution	Résultat	Capital souscrit	Autres variations	31.12.2022
Titres mis en équivalence (1)	68 669	(12 762)	(376)	80 385	6 608	142 524
(1) Dont :						
<i>Les Nouveaux Constructeurs</i>	3 151	(2 856)	3 102	2 075	632	6 104
<i>Marignan</i>	25 959	(7 844)	(1 243)	2	2 009	18 883
<i>Foncière Main Street</i>	2 616	182	989	-	-	3 787
<i>Kwerk</i>	-	-	(2 117)	9	2 109	-
<i>Premier</i>	161	(2 333)	2 172	-	-	-
<i>Concept Bau</i>	4 269	-	(635)	78 300	-	81 934
<i>XLMedia PLC</i>	32 513	-	(2 605)	-	1 926	31 834

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

La colonne « Capital souscrit » inclut notamment l'avance consentie et capitalisée par Concept Bau Feldmoching à la société WP Lerchenauer Feld (société de co-promotion, consolidée selon la méthode de la mise en équivalence) pour l'achat du terrain d'assiette de sa future opération à hauteur de 71,6 m€.

Le résultat de l'entité XLMedia PLC est présenté au compte de résultat au poste « Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence non opérationnelles ».

5.6.2 Au 31 décembre 2021

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2020	Distribution	Résultat	Capital souscrit	Autres variations	31.12.2021
Titres mis en équivalence (1)	55 779	(4 055)	5 415	9 198	2 313	68 650
(1) Dont :						
<i>Les Nouveaux Constructeurs</i>	1 967	(2 765)	4 444	24	(519)	3 151
<i>Marignan</i>	32 230	-	4 659	5	(10 935)	25 959
<i>Foncière Main Street</i>	2 830	(59)	1 080	-	(1 235)	2 616
<i>Kwerk</i>	-	-	(6 971)	-	6 971	-
<i>Premier</i>	2 002	(1 228)	1 203	-	(1 815)	161
<i>Concept Bau</i>	3 753	-	(185)	701	-	4 269
<i>XLMedia PLC</i>	12 943	-	1 346	8 468	9 756	32 513

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

Le résultat de l'entité XLMedia PLC est présenté au compte de résultat au poste « Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence non opérationnelles ».

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>	31.12.2022	31.12.2021
Actifs non courants	210 101	216 385
Actifs courants	745 948	514 036
Total Actifs	956 049	730 421
Capitaux propres	112 939	100 988
Intérêts minoritaires	-	-
Passifs non courants	226 750	179 871
Passifs courants	616 360	449 562
Total Passifs	956 049	730 421
Chiffre d'affaires	409 831	382 903
Coût des ventes	(275 741)	(253 895)
Marge brute	134 090	129 008
Autres charges et produits	(115 245)	(103 434)
Résultat opérationnel courant	18 845	25 574
Résultat Net	11 053	26 116

5.7 Autres actifs financiers courants et non courants

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022	Part courante	Part non courante	31.12.2021	Part courante	Part non courante
Comptes courants co-promotions et SCI (1)	81 308	81 308	-	72 469	72 469	-
Investissements (2)	172 018	8 664	163 354	196 413	12 657	183 756
Prêts	1 637	-	1 637	1 620	-	1 620
Dépôts et cautionnements versés	3 156	493	2 663	4 707	2 829	1 878
Titres disponibles mis à la vente	333	-	333	393	-	393
Autres immobilisations financières	3 132	-	3 132	18	-	18
Total autres actifs financiers	261 584	90 465	171 119	275 620	87 955	187 665
(1) Dont co-entreprises	74 674	74 674	-	69 313	69 313	-

(2) La rubrique « Investissements » correspond notamment :

- pour la part courant, à des investissements réalisés pour des montants de 11 m€ en 2022 et 2021. Au 31 décembre 2022, ces investissements ont été réévalués à 8,7m€. 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 126,5 m€ en 2021 et de 105,3m€ en 2022 ; et à l'investissement dans le fonds professionnel spécialisé prenant la forme d'une société de libre partenariat à capital variable dénommé Charlie SLP dont l'objet est d'investir dans des sociétés cotées sur des marchés européens. Au 31 décembre 2022, la groupe a ajusté la valeur de cet actif pour (1,5) m€ sur la base de la valorisation du fonds au 31 décembre 2022.

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.

en milliers d'euros	31.12.2022			31.12.2021		
	France	Etranger	Total	France	Etranger	Total
Réserves foncières (1)	7 052	39 095	46 147	7 149	5 410	12 559
Promotions & maisons individuelles	659 615	289 445	949 060	518 105	278 738	796 843
Marchandises	1 694	40	1 734	897	33	930
Valeurs brutes	668 361	328 580	996 941	526 151	284 181	810 332
Pertes de valeur (2)	(11 125)	(2 511)	(13 636)	(8 870)	(2 547)	(11 417)
Valeurs nettes	657 236	326 069	983 305	517 281	281 634	798 915

(1) Dont 33,8m€ liés à la revalorisation des stocks de Maisons Baijot au 31 décembre 2022 ;

(2) Dont pertes de valeurs sur réserves foncières, à l'étranger, à hauteur de 2,3 m€ aux 31 décembre 2021 et 2022.

Sur l'exercice 2022, 2,8 m€ de frais financiers ont été stockés en Espagne, contre 1,7m€ sur l'exercice 2021. En parallèle, la marge brute a été impactée par le déstockage de frais financiers antérieurs à hauteur de (3,5) m€ en 2022 contre (1,9) m€ en 2021.

Au 31 décembre 2022, ce poste inclut notamment 74,4m€ de stocks et en cours liés de Maisons Baijot (cf. note 2.3).

5.8.2 Détails des stocks Étranger au 31 décembre 2022

<i>en milliers d'euros</i>	Espagne	Allemagne	Belgique	Autres (1)	Total Etranger
Réserves foncières	718	-	33 769	4 608	39 095
Promotions & maisons individuelles	179 208	108 587	1 650	-	289 445
Marchandises	40	-	-	-	40
Valeurs brutes	179 966	108 587	35 419	4 608	328 580
Pertes de valeur	(318)	(228)	-	(1 965)	(2 511)
Valeurs nettes	179 648	108 359	35 419	2 643	326 069

(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>	31.12.2022	31.12.2021
Solde à l'ouverture	(11 417)	(14 516)
Dotations de l'exercice	(2 560)	(876)
Reprises de l'exercice	305	3 959
Effets de change	36	16
Variations de périmètre	-	-
Solde à la clôture	(13 636)	(11 417)

Au 31 décembre 2022, les dotations et reprises sur les dépréciations de stocks ont été comptabilisées principalement en France (idem au 31 décembre 2021).

5.9 Créances clients

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022			31.12.2021		
	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes
Créances clients - France	116 676	(712)	115 964	115 822	(303)	115 519
Créances clients - Etranger	62 974	(598)	62 376	60 465	(591)	59 874
Total Créances clients	179 650	(1 310)	178 340	176 287	(894)	175 393

Les prestations ayant fait l'objet d'un acte de vente mais non encore reconnues en chiffre d'affaires à l'avancement (ou solde des obligations de performance restant à satisfaire) s'élèvent au 31 décembre 2022 à 1103 m€.

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>	31.12.2022	31.12.2021
Solde à l'ouverture	(894)	(707)
Dotations de l'exercice	(548)	(395)
Reprises de l'exercice	132	243
Variations de périmètre	-	(35)
Solde à la clôture	(1 310)	(894)

5.10 Autres actifs courants

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022			31.12.2021		
	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes
Fournisseurs : avances et acomptes versés	4 693	-	4 693	4 933	-	4 933
Charges constatées d'avance	1 709	-	1 709	1 894	-	1 894
Créances fiscales	38 117	-	38 117	49 945	-	49 945
Autres créances	11 563	(2 870)	8 693	13 368	(2 533)	10 835
Total autres actifs courants	56 082	(2 870)	53 212	70 140	(2 533)	67 607

5.11 Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022	31.12.2021
Investissements court terme	-	-
Equivalents de trésorerie (a)	-	-
Disponibilités (b)	416 148	362 321
Trésorerie et équivalents de trésorerie (a)+(b)	383 749	416 148

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 118,4 m€ au 31 décembre 2022, sous forme de disponibilités ; ils s'élevaient à 93,8 m€ au 31 décembre 2021.

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

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

Au 31 décembre 2022, ce poste inclut notamment 37,3m€ de trésorerie et équivalents de trésorerie liés à Maisons Baijot (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

Le capital de la société Bassac est composé de 22 785 305 actions d'une valeur nominale de 1 euro aux 31 décembre 2022 et 2021.

6.1.2 Dividendes

Néant.

6.1.3 Gestion du capital

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

6.1.4 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 ont été 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

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021	Variations de périmètre	Dotations	Reprises consommées	Reprises excédentaires ou devenues sans objet	Autres mouvements	31.12.2022
Provisions pour risques	40 227	-	5 953	(5 594)	(911)	3 294	42 968
Garanties	5 408	-	1 486	(717)	(105)	-	6 072
Litiges clients	8 608	-	1 606	(2 289)	(727)	110	7 308
Litiges fournisseurs	568	-	31	(49)	-	-	550
Pertes dans les entreprises associées	16 245	-	-	-	-	3 514	19 759
Litiges autres	9 398	-	2 830	(2 539)	(79)	(330)	9 279
Provisions pour charges	3 617	256	1 785	(1 434)	(173)	-	4 052
Service clients	1 455	-	-	(104)	-	-	1 351
Restructuration	594	-	277	(421)	(173)	-	277
Autres charges	1 568	256	1 508	(909)	-	-	2 424
Total	43 844	256	7 738	(7 028)	(1 084)	3 294	47 020
dont:							
<i>Les Nouveaux Constructeurs</i>	<i>7 461</i>	-	<i>1 607</i>	<i>(1 291)</i>	<i>(957)</i>	<i>1 101</i>	<i>7 921</i>
<i>Marignan</i>	<i>9 785</i>	-	<i>3 474</i>	<i>(2 929)</i>	-	<i>1 205</i>	<i>11 535</i>
<i>Kwerk</i>	<i>16 159</i>	-	-	-	-	<i>1 208</i>	<i>17 367</i>
<i>Premier</i>	<i>2 710</i>	-	<i>191</i>	<i>(354)</i>	-	-	<i>2 547</i>
<i>Concept Bau</i>	<i>3 227</i>	-	<i>1 080</i>	<i>(670)</i>	-	-	<i>3 637</i>
<i>Zapf</i>	<i>3 754</i>	-	<i>1 124</i>	<i>(1 688)</i>	<i>(203)</i>	-	<i>2 987</i>
<i>Maisons Baijot</i>	-	<i>256</i>	-	-	-	-	<i>256</i>
<i>Autres</i>	<i>748</i>	-	<i>262</i>	<i>(96)</i>	<i>76</i>	<i>(220)</i>	<i>770</i>

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

Les dotations et reprises de provisions sont essentiellement comptabilisées en résultat opérationnel.

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 et en Belgique.

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.

6.3.1 Au 31 décembre 2022

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	3,60%	3,90%	3,20%
Table de mortalité	INSEE F 2011 - 2013	Heubeck-Richttafel 2018 G	Heubeck-Richttafel 2018 G
Départs à la retraite	A l'initiative des salariés	RVAGAnpg 2007	RVAGAnpg 2007
Age de départ à la retraite	65 ans	63 ans	63 ans
Taux de projection des salaires	Entre 4,5% et 2% 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	2 654	2 085	4 739
Coûts des services rendus au cours de l'exercice	430	2	432
Coût financier de l'exercice	23	20	43
Prestations versées	(302)	(117)	(419)
Pertes (gains) actuariels générés au cours de l'exercice au titre de l'obligation	(491)	(282)	(773)
Reprise d'engagements (sortie de salariés et mandataires sociaux)	-	-	-
Variations de périmètre	-	-	-
Solde à la clôture	2 314	1 708	4 022

6.3.2 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-Richttafel 2018 G	Heubeck-Richttafel 2018 G
Départs à la retraite	A l'initiative des salariés	RVAGAnpg 2007	RVAGAnpg 2007
Age de départ à la retraite	65 ans	63 ans	63 ans
Taux de projection des salaires	Entre 3,5% et 1% jusqu'à 60 ans et plus	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	2 570	2 262	4 832
Coûts des services rendus au cours de l'exercice	262	8	269
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)
Variations de périmètre	254	-	254
Solde à la clôture	2 654	2 085	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 2.4).

6.4 Dettes financières et obligations locatives

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

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022			31.12.2021		
	Non courant	Courant	Total	Non courant	Courant	Total
Emprunts bancaires (1)	350 773	340 139	690 912	206 317	225 726	432 043
Emprunt obligataire (2)	66 450	-	66 450	66 450	-	66 450
Frais sur emprunt obligataire	(2 164)	-	(2 164)	(2 377)	-	(2 377)
Autres emprunts et dettes assimilées	21 033	3 015	24 048	5 407	3 184	8 591
Options de vente accordées aux minoritaires (3)	74 389	-	74 389	-	-	-
Dettes de loyers	6 748	4 989	11 737	13 543	6 424	19 967
Instruments financiers	46	-	46	8 376	-	8 376
Total Endettement brut	517 275	348 143	865 418	297 716	235 334	533 050

(1) Ce poste inclut notamment :

(i) 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 est 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'Île 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 31/12/2022 : 170 m€

(ii) le crédit souscrit par BPD Marignan le 26 juillet 2022 dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Tranche A :
 - Date d'échéance finale : 26 juillet 2027
 - Montant maximum : 58,5 m€, amortissables linéairement sur 5 ans
 - Intérêts : Euribor (flooré à zéro) + 175bps
 - Capital restant dû au 31/12/2022 : 58,5 m€
- Tranche B :
 - Date d'échéance finale : 26 juillet 2028
 - Montant maximum : 31,5 m€, remboursables in fine
 - Intérêts : Euribor (flooré à zéro) + 200bps
 - Capital restant dû au 31/12/2022 : 31,5 m€
- Tranche C :
 - Date d'échéance finale : 26 juillet 2027
 - Montant maximum : 70 m€, mobilisable sous forme d'avances en mode « revolving »
 - Intérêts : Euribor (flooré à zéro) + 170bps
 - Tirage au 31/12/2022 : néant

(iii) le crédit souscrit par Zapf le 21 juin 2022 dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Tranche A :
 - Montant maximum : 10m€, amortissables linéairement sur 6 ans
 - Date d'échéance : 20 juin 2028
 - Intérêts : Euribor (flooré à zéro) + 200bps
 - Capital restant dû au 31/12/2022 : 9,2 m€
- Tranche B :
 - Montant maximum : 10m€, mobilisable sous forme d'avances en mode « revolving »
 - Date d'échéance : 20 juin 2028
 - Intérêts : Euribor (flooré à zéro) + 200bps
 - Tirage au 31/12/2022 : néant
- Tranche C :
 - Montant maximum : 25m€, mobilisable sous forme d'émissions obligataires
 - Date d'échéance : 20 juin 2029
 - Intérêts : Euribor (flooré à zéro) + 380bps
 - Tirage au 31/12/2022 : 20 m€

(iv) le crédit souscrit par Jacques le 21 octobre 2022 dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Tranche A :
 - Montant maximum : 38,5m€, amortissables linéairement sur 4 ans
 - Date d'échéance : 21 octobre 2026
 - Intérêts : Euribor (flooré à zéro) + 225bps
 - Capital restant dû au 31/12/2022 : 38,5 m€
- Tranche B :
 - Montant maximum: 16,5m€, remboursable in fine
 - Date d'échéance : 21 octobre 2026

- Intérêts : Euribor (flooré à zéro) + 225bps
- Capital restant dû au 31/12/2022 : 16,5m€

(v) les crédits souscrits par Magellan :

- en 2021, un emprunt auprès de la banque Palatine d'un montant total de 57 m€, comprenant 2 tranches :
 - Tranche A de 28,5 m€, convertie en tranche B le 30 septembre 2022, remboursement le 31.03.2026, taux d'intérêt : 3.75%,
 - Tranche B de 28,5 m€, remboursement in fine, le 31.03.2026, taux d'intérêt : 3.75%.
- en 2022 pour financer l'acquisition des titres Premier Investissement comprenant 2 tranches de 15 m€ (B et B1), remboursement in fine le 31 mars 2026 aux taux d'intérêt respectifs de 3,57% et 3,75%.

Les autres crédits d'opération spécifiques concernent les opérations en copromotion 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.

(2) En 2021, la société Magellan a remboursé l'emprunt obligataire Five Arrows de 99 m€ par le refinancement d'un nouvel emprunt obligataire de 65 m€ (échéance 08/04/2027, taux d'intérêt : 5%) .

(3) Ce poste est composé de l'engagement de rachat de Maisons Baijot pour 74,4 m€ au 31 décembre 2022. L'échéancier des dettes relatives aux options de vente accordées aux minoritaires est fonction de la date probable d'exécution des obligations contractuelles.

6.4.2 Variation de l'endettement brut

Au 31 décembre 2022

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021	Flux de trésorerie	Variation de périmètre	Variation des justes valeurs	Modification de contrat	Autres variations	31.12.2022
Emprunts bancaires	432 043	256 542	3 000	-	-	(673)	690 912
Emprunt obligataire	66 450	-	-	-	-	-	66 450
Frais sur emprunt obligataire	(2 377)	(256)	-	-	-	469	(2 164)
Autres emprunts et dettes assimilées	8 591	(4 582)	16 621	-	-	3 418	24 048
Options de vente accordées aux minoritaires	-	-	72 623	-	-	1 766	74 389
Dettes de loyers	19 967	(6 620)	-	-	(2 699)	1 089	11 737
Instruments financiers	8 376	4 160	-	(12 490)	-	-	46
Total	533 050	249 244	92 244	(12 490)	(2 699)	6 069	865 418
Endettement brut							

La colonne « Variation de périmètre » correspond à la prise de contrôle de l'entité Maisons Baijot (cf note 2.3).

Au 31 décembre 2021

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2020	Flux de trésorerie	Variation de périmètre	Variation des justes valeurs	Modification de contrat	Autres variations	31.12.2021
Emprunts bancaires	257 287	61 505	112 850	-	-	401	432 043
Emprunt obligataire	99 000	(32 550)	-	-	-	-	66 450
Frais sur emprunt obligataire	(1 909)	(2 708)	-	-	-	2 240	(2 377)
Autres emprunts et dettes assimilées	7 080	(1 705)	2 354	-	-	862	8 591
Options de vente accordées aux minoritaires	-	-	-	-	-	-	-
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 2.4).

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

Au 31 décembre 2022

<i>en milliers d'euros</i>	Non courant	> 1an et ≤ 3ans	> 3ans et ≤ 5ans	> 5 ans
Emprunts bancaires	350 773	136 821	133 524	80 428
Emprunt obligataire	66 450	-	66 450	-
Frais sur emprunt obligataire	(2 164)	-	-	(2 164)
Autres emprunts et dettes assimilées	21 033	3 482	6 623	10 928
Options de vente accordées aux minoritaires	74 389	74 389	-	-
Dettes de loyers	6 748	6 642	106	-
Instruments financiers	46	-	46	-
Total Endettement brut	517 275	221 334	206 749	89 192

Au 31 décembre 2021

<i>en milliers d'euros</i>	Non courant	> 1an et ≤ 3ans	> 3ans et ≤ 5ans	> 5 ans
Emprunts bancaires	206 317	146 284	41 914	18 119
Emprunt obligataire	66 450	-	-	66 450
Frais sur emprunt obligataire	(2 377)	-	-	(2 377)
Autres emprunts et dettes assimilées	5 407	3 625	1 552	230
Options de vente accordées aux minoritaires	-	-	-	-
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

6.4.4 Détail par pays des dettes financières et obligations locatives

Au 31 décembre 2022

<i>en milliers d'euros</i>	Non courant	Courant	Total	%
France	253 793	196 428	450 221	63,6%
Espagne	26 850	50 146	76 996	10,9%
Belgique	1 000	1 000	2 000	0,3%
Allemagne Promotion	59 077	87 206	146 283	20,7%
Allemagne Garages	29 635	3 091	32 726	4,6%
Total Endettement brut	370 354	337 871	708 226	100,0%

Au 31 décembre 2021

<i>en milliers d'euros</i>	Non courant	Courant	Total	%
France	90 191	94 076	184 267	51,3%
Espagne	25 781	56 297	82 078	22,9%
Belgique	-	-	-	0,0%
Allemagne Promotion	50 017	25 989	76 006	21,2%
Allemagne Garages	9 555	7 064	16 619	4,6%
Total Endettement brut	175 544	183 426	358 970	100,0%

6.4.5 Utilisation des lignes de crédit bancaires

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022	31.12.2021	Échéance crédits
Crédits corporate	390 000	175 000	(1)
Crédits sur opérations de promotion	494 140	499 900	(2)
Total lignes de crédit autorisées	884 140	674 900	
Montant utilisé - emprunts sur établissements de crédit	598 156	330 890	

6.5 Autres passifs courants

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022	31.12.2021
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	66	389
Passifs de contrat (1)	95 880	62 004
Dettes sociales	26 793	26 286
Dettes fiscales	32 588	39 949
Autres dettes d'exploitation	22 879	23 524
Total autres passifs courants	178 206	152 152

(1) Concerne les contrats de promotion immobilière.

6.6 Autres passifs financiers courants

Ils concernent des comptes courants créditeurs (sociétés de programme) pour un montant de 13,9m€ au 31 décembre 2022 contre 8,6m€ au 31 décembre 2021.

6.7 Ventilation des actifs et passifs financiers par catégorie

Au 31 décembre 2022

	Catégorie d'instruments				Hiérarchie des Justes Valeurs (1)				
	Prêts et créances	Juste valeur par résultat	Juste valeur en contrepartie des autres éléments du résultat global	Passifs au coût amorti	Valeur au bilan	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Juste valeur
En milliers d'euros									
Actifs									
Actifs non courants									
Actifs financiers non courants	5 426	2 339	163 354	-	171 119	-	171 119	-	171 119
Actifs courants									
Actifs financiers courants	81 801		8 664	-	90 465	8 664	81 801	-	90 465
Trésorerie et équivalents	416 148	-	-	-	416 148	416 148	-	-	416 148
Passifs									
Passifs non courants									
Dettes financières et obligations locatives non courantes	-	-	-	517 229	517 229	-	442 840	74 389	517 229
Instruments financiers	-	46	-	-	46	-	46	-	46
Passifs courants									
Dettes financières et obligations locatives courantes	-	-	-	348 143	348 143	688	347 455	-	348 143
Autres passifs financiers courants	-	-	-	29 895	29 895	-	29 895	-	29 895

(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 2021

	Catégorie d'instruments				Hiérarchie des Justes Valeurs (1)				
	Prêts et créances	Juste valeur par résultat	Juste valeur en contrepartie des autres éléments du résultat global	Passifs au coût amorti	Valeur au bilan	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Juste valeur
En milliers d'euros									
Actifs									
Actifs non courants									
Actifs financiers non courants	3 908	57 216	126 540	-	187 664	-	187 664	-	187 664
Actifs courants									
Actifs financiers courants	75 299	-	12 657	-	87 956	12 657	75 299	-	87 956
Trésorerie et équivalents	362 321	-	-	-	362 321	362 321	-	-	362 321
Passifs									
Passifs non courants									
Dettes financières et obligations locatives non courantes	-	-	-	289 340	289 340	-	289 340	-	289 340
Instruments financiers	-	8 376	-	-	8 376	-	8 376	-	8 376
Passifs courants									
Dettes financières et obligations locatives courantes	-	-	-	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

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	31.12.2022	31.12.2021
Total des distributions des sociétés mises en équivalence	5.6	12 762	4 055
Distributions de résultats négatifs, reclassées en incidence de la variation du BFR liée à l'activité		2 248	26
Distributions reçus des sociétés MEE		15 010	4 081

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

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022	31.12.2021
Incidence de la var. des stocks et en cours nets	(113 027)	39 261
Incidence de la var. des clients & autres débiteurs nets	1 271	21 739
Incidence de la var. des fournisseurs & autres créditeurs	16 025	(3 735)
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(95 751)	57 265

Au 31 décembre 2022, hors effet de la prise de contrôle de Maisons Baijot, le BFR liée à l'activité augmente de 97m€, principalement du fait de l'augmentation du BFR du périmètre **France - Les Nouveaux Constructeurs & Marignan**.

7.1.3 Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2022	31.12.2021
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	5.2	(37)	(511)
Acquisitions d'immobilisations corporelles	5.4	(3 823)	(4 646)
Total des acquisitions de la période		(3 860)	(5 157)
Acquisitions par crédit-bail		-	1 639
Variation des dettes sur acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-	(84)
Investissements corporels et incorporels décaissés		(3 860)	(3 602)

7.1.4 Acquisitions d'immeubles de placement

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2022	31.12.2021
Acquisitions d'immeubles de placement	5.5	(8 604)	(9 528)
Total des acquisitions de la période		(8 604)	(9 528)
Variation des dettes sur acquisitions d'immeubles de placement		(323)	374
Acquisitions d'immeubles de placement décaissées		(8 927)	(9 154)

7.1.5 Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2022	31.12.2021
Total des cessions de la période		567	5 738
Variation des créances sur cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-	-
Investissements corporels et incorporels encaissés		567	5 738

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 2022, le Groupe dispose d'une trésorerie et équivalents de trésorerie s'élevant à 416,1 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 2022, l'encours d'emprunt s'établit à 865,4 m€ et se répartit dans les différents pays où le Groupe est présent. L'endettement non courant de 517,3 m€ se situe principalement dans la fourchette de maturité 1an-3ans.

Le groupe confère quelques garanties aux partenaires financiers de ses filiales étrangères. Au 31 décembre 2022, ce type de garantie a été accordé à hauteur de 3.2 m€ aux partenaires financiers de Premier España et des filiales allemandes.

Les conditions du crédit corporate syndiqué sont décrites aux points 6.4.1/5 ci-avant. Au 31 décembre 2022, 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	31.12.2022	31.12.2021
Emprunt supérieur à cinq ans		89,2	91,1
Emprunt de un à cinq ans		428,1	206,6
Emprunt à moins d'un an		348,1	235,3
Total dettes financières (a)	6.4.3	865,4	533,1
Trésorerie de clôture actif	5.11	(416,1)	(362,3)
Total actifs financiers liquides (b)		(416,1)	(362,3)
Endettement net (a + b)		449,3	170,7

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

Au 31 décembre 2022, le Groupe se trouve en situation d'endettement net de 449,3m€. De ce fait, sur la base de la dette nette à taux variable du Groupe au 31 décembre 2022, une hausse de 1% des taux d'intérêt sur une année pleine aurait un impact sur le résultat annuel avant impôt de l'ordre de 4 millions d'euros.

Au 31 décembre 2022, le groupe détient des contrats de couverture de taux dont les caractéristiques sont les suivantes :

- deux swaps de taux d'un montant global de 1,5m€ et un cap de taux d'un montant de 45,0m€. Ceux-ci arrivent respectivement à échéance le 15 octobre 2025, le 26 juin 2030 et le 31 mars 2024 ;
- deux swaps de taux souscrits par MAGELLAN d'un montant global de 92,0m€. Ceux-ci arrivent respectivement à échéance le 31 décembre 2024 et le 31 mars 2026.

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.

Le Groupe n'est pas exposé de manière significative au risque de change.

7.2.4 Risque de crédit

Au 31 décembre 2022, le Groupe détenait 178,3 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

	31.12.2022	31.12.2021
France	569	571
Belgique	118	-
Espagne	65	67
Allemagne Promotion	20	20
Allemagne Garages	455	461
Pologne	1	1
Total	1 228	1 120

7.4 Engagements hors bilan

7.4.1 Engagements reçus

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022	31.12.2021
Avals et garanties reçus	10 060	8 944
Total engagements reçus	10 060	8 944

7.4.2 Engagements donnés

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022	31.12.2021
Avals et garanties donnés dans le cadre du financement ou du déroulement des opérations réalisées par les filiales de construction-vente (1)	72 524	63 809
Autres avals et garanties donnés (2)	60 615	182 365
Indemnités d'immobilisation (3)	44 795	42 015
Loyers non échus (4)	3 392	2 511
Engagements illimités en qualité d'associé de SNC (5)	15 121	8 107
Total engagements donnés	196 446	298 807

(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 30 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.

- (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>	31.12.2022	31.12.2021
Promesses de vente synallagmatiques	99 638	108 694
Total engagements réciproques	99 638	108 694

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 1 273 440 actions Bassac et de 24 212 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 les sociétés du groupe, tant en France qu'à l'étranger, celles-ci 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>	31.12.2022	31.12.2021
Avantages à court terme	3 310	3 450
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>	31.12.2022	31.12.2021
Cessions de créances	763	1 223
Comptes courants	(6 245)	(5 792)
Total	(5 482)	(4 570)

7.6 Événements postérieurs à la clôture

La société est toujours vigilante aux perturbations économiques survenues concomitamment à la guerre en Ukraine. L'inflation affecte en particulier les coûts travaux, par le biais des coûts des matières premières et de l'énergie. Les hausses des taux directeurs qui doivent permettre de réguler cette inflation affectent quant à eux négativement le pouvoir d'achat des clients de Bassac en limitant leur capacité de financement.

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 2022

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	40,25	40,25	Globale (IG)
LNC Financement (Ex A2L)	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	328 835 889	100	40,25	Globale (IG)
CASA ANAMARIA (ex CANMOTAS)	Pg De Gracia, 32 08007 Barcelona		100	40,25	Globale (IG)
CLASSIC AUTO RENTAL	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		66,67	26,83	Globale (IG)
PIANOTTOLI-BACA 461	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		90	36,23	Globale (IG)
CHEMIN DE LA MUE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		100	40,25	Globale (IG)
LEO	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		100	40,25	Globale (IG)
5 - 9 GALLIENI 92100	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		75	30,19	Globale (IG)
SK MEDIAS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		100	40,25	Globale (IG)
LE DOMAINE DE L'ORANGERIE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		20	8,05	Mise en équivalence (ME)
GEORGES LEYGUES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		80	32,20	Globale (IG)
GESTION 16ER	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		96	38,64	Globale (IG)
NOISY LES GUILLAUMES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		50	20,13	Mise en équivalence (ME)
CHARLIE GP	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		100	40,25	Globale (IG)
CHRISTIAN BOURGOIS EDETEUR	116, rue du Bac, 75007 Paris	672 009 552	99,81	40,17	Globale (IG)
MATIN CALME	116, rue du Bac, 75007 Paris	851 189 613	100	40,25	Globale (IG)
XL MEDIAS			27,98	11,26	Mise en équivalence (ME)
LES EDITIONS DALVA	116, rue du Bac, 75007 Paris	884 561 341	100	40,25	Globale (IG)
EN EXERGUE EDITION	116, rue du Bac, 75007 Paris	881 594 725	75	30,19	Globale (IG)
EDITIONS GLOBE	116, rue du Bac, 75007 Paris	895 073 534	100	40,25	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
Sociétés France					
Holdings					
BASSAC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	722 032 778	100,00	38,29	Globale (IG)
LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	325 356 079	99,84	38,27	Globale (IG)
1 ^{ER} LNC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	333 286 466	100,00	38,29	Globale (IG)
CFHI (ex DOME INDUSTRIE)	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	451 326 961	100,00	38,29	Globale (IG)
Filiales France					
MAGNY PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	492 376 892	100,00	38,29	Globale (IG)
BAILLY GOLF GCI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	497 766 048	99,00	37,91	Globale (IG)
ARIES	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	493 636 385	96,00	36,74	Globale (IG)
BERENICE	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	489 794 859	90,00	34,45	Globale (IG)
CIRRUS	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	492 473 947	83,00	31,77	Globale (IG)
GRANDE FEUILLERAIE	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	522 138 015	100,00	38,27	Globale (IG)
OLIVIER DE SERRES	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	497 993 220	94,00	35,97	Globale (IG)
PICPOUL	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	533 059 671	100,00	38,27	Globale (IG)
SHARDONNE	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	529 858 078	100,00	38,27	Globale (IG)
TERRA NOSTRA	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	522 138 072	100,00	38,27	Globale (IG)
VINCA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	528 912 306	49,00	18,75	Mise en équivalence (ME)
TOULOUSE - CHEMIN DE FOURTOU	81 Boulevard Carnot CAP WILSON - 31000 Toulouse	808 381 529	100,00	38,27	Globale (IG)
BANQUE ETOILES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	807 408 372	100,00	38,29	Globale (IG)
SCI DE L'ARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	809 788 276	100,00	38,29	Globale (IG)
BD ERNEST RENAN MONTPELLIER	Immeuble Le Phidias - 183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	812 827 137	100,00	38,27	Globale (IG)
TERASSE DE L'ARCHE 19	152 boulevard Haussmann 75008 Paris	808 420 723	50,00	19,15	Mise en équivalence (ME)
CASTANET	81 Boulevard Carnot CAP WILSON - 31000 Toulouse	812 751 733	100,00	38,27	Globale (IG)
COMMERCES TRAPPES AEROSTAT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	810 284 992	75,00	28,72	Globale (IG)
DU BOIS ROUGE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 868 867	100,00	38,29	Globale (IG)
LNC ALPHA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 197 092	100,00	38,27	Globale (IG)
LNC BETA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 390 689	100,00	38,27	Globale (IG)
LNC GAMMA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 197 019	100,00	38,27	Globale (IG)
LNC DELTA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 178 837	100,00	38,27	Globale (IG)
LNC THETA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 199 809	100,00	38,27	Globale (IG)
LNC KAPPA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 197 118	100,00	38,27	Globale (IG)
LNC SIGMA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 197 167	100,00	38,27	Globale (IG)
LNC BABEL PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 738	100,00	38,27	Globale (IG)
LNC OMEGA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 480	100,00	38,27	Globale (IG)
LNC OCCITANE PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 696	100,00	38,27	Globale (IG)
LNC UPSILON PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 407	100,00	38,27	Globale (IG)
LNC PYRAMIDE PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 340	100,00	38,27	Globale (IG)
LNC ALEPH PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 621	100,00	38,27	Globale (IG)
LNC YODA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 548	100,00	38,27	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
LNC ZETA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 795	100.00	38,27	Globale (IG)
LNC ARIES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 710	100.00	38,27	Globale (IG)
LNC BERENICE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 678	100.00	38,27	Globale (IG)
LNC BOREALE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 645	100.00	38,27	Globale (IG)
LNC CASSIOPEE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 538	100.00	38,27	Globale (IG)
LNC CENTAURE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 462	100.00	38,27	Globale (IG)
LNC GEMINI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 579	100.00	38,27	Globale (IG)
LNC HYDRA	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 421	100.00	38,27	Globale (IG)
LNC ORION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 348	100.00	38,27	Globale (IG)
LNC PEGASE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 196 899	100.00	38,27	Globale (IG)
LNC SCORPIUS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 140	100.00	38,27	Globale (IG)
VILLEBOIS MAREUIL AUBERVILLIERS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	911 581 122	100.00	38,27	Globale (IG)
SAS VILLEBOIS MAREUIL AUBERVILLIERS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	912 532 991	10.00	3,83	Mise en équivalence (ME)
SUCY LOT B	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	917 936 841	99.90	38,23	Globale (IG)
NOGENT SUR MARNE LIBERATION	31, Rue François 1 ^{er} - 75008 Paris	483 615 829	50.00	19,14	Mise en équivalence (ME)
EPONE VILLAGE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	485 157 648	100.00	38,27	Globale (IG)
LYON BACHUT	Tour Crédit Lyonnais - 129, Rue Servient - 69003 Lyon	488 056 789	100.00	38,27	Globale (IG)
MARSEILLE CLERISSY	1, Rue Albert Cohen BP2001 - 13016 Marseille	447 577 693	100.00	38,27	Globale (IG)
MARSEILLE LES DIABLERETS	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	484 858 519	99.00	37,89	Globale (IG)
CORNICHE FLEURIE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	484 653 316	100.00	38,27	Globale (IG)
MARSEILLE CANTINI	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	449 727 783	100.00	38,27	Globale (IG)
MARSEILLE MAZARGUES	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	452 093 610	93.50	35,78	Globale (IG)
COMEPAR SNDB MANDELIEU	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	398 512 202	100.00	38,27	Globale (IG)
MARSEILLE ST MITRE CHÂTEAU G.	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	490 401 411	100.00	38,27	Globale (IG)
MARSEILLE LES CAILLOLS	1, Rue Albert Cohen BP2001 - 13016 Marseille	483 203 675	100.00	38,27	Globale (IG)
VILLENAVE CORNELIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	899 636 583	100.00	38,27	Globale (IG)
CLICHY PALLOY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	488 044 579	99.00	37,89	Globale (IG)
JOINVILLE – RUE DE PARIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	799 426 697	100.00	38,27	Globale (IG)
MEAUX AFL - CHENONCEAU EX LE RESIDENTIEL DE VITRY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	492 157 714	100.00	38,27	Globale (IG)
LES ALLEES DU RAINCY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	493 180 780	100.00	38,27	Globale (IG)
MONTEVRAIN BUREAUX	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	493 086 235	100.00	38,29	Globale (IG)
SARTROUVILLE DUMAS OUEST	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	753 264 340	50.00	19,14	Mise en équivalence (ME)
JARDINS DE NEUILLY SUR MARNE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	500 796 875	100.00	38,27	Globale (IG)
LES MUREAUX CENTRE VILLE	38 B Rue d'Artois - 75008 Paris	499 010 932	50.00	19,14	Mise en équivalence (ME)
ROSNY GABRIEL PERI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	501 952 246	100.00	38,27	Globale (IG)
MONTEVRAIN – SOCIETE DES NATIONS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	512 665 704	100.00	38,27	Globale (IG)
HERBLAY CHEMIN DES CHENES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	501 151 682	100.00	38,27	Globale (IG)
MASSY PARIS AMPERE	64 Chaussée de l'Etang - 94160 Saint Mandé	515 128 544	50.00	19,14	Mise en équivalence (ME)
LA FERME DU BUISSON	30, Rue Péclet - 75015 Paris	514 036 052	50.00	19,14	Mise en équivalence (ME)
DRANCY SADI CARNOT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	494 322 340	100.00	38,27	Globale (IG)
TREMBLAY REPUBLIQUE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	523 357 788	50.00	19,14	Mise en équivalence (ME)
VITRY 21-27 JULES LAGASSE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	539 806 943	100.00	38,27	Globale (IG)
VALENTON CENTRE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	522 469 592	100.00	38,27	Globale (IG)
CLICHY RUE ANATOLE FRANCE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	521 031 906	100.00	38,27	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
JOINVILLE RUE BERNIER	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	530 298 397	100.00	38,27	Globale (IG)
COUPVRAY PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	528 090 640	100.00	38,29	Globale (IG)
VILLEJUIF 49 REPUBLIQUE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	538 315 284	51.00	19,52	Globale (IG)
DOMAINE DE LOUVRES - CFH	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	531 002 517	100.00	38,29	Globale (IG)
STAINS CACHIN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	538 951 351	100.00	38,27	Globale (IG)
DOMONT POIRIERS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	534 014 527	100.00	38,27	Globale (IG)
ISSY VICTOR CRESSON	33 avenue Georges Pompidou 31131 Balma	531 489 565	50.00	19,14	Mise en équivalence (ME)
VILLAS DE MONTEVRAIN - CFH	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	532 345 410	100.00	38,29	Globale (IG)
LA GARENNE COLOMBES - AV DU GENERAL DE GAULLE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 801 876	100.00	38,27	Globale (IG)
VILLAS DE DOMONT - CFH	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	533 349 213	100.00	38,29	Globale (IG)
VILLAS DU MESNIL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	533 931 325	100.00	38,29	Globale (IG)
YERRES PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	537 387 359	100.00	38,29	Globale (IG)
CHAVILLE HOTEL DE VILLE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	537 769 838	51.00	19,52	Globale (IG)
CLICHY TROUILLET FOUQUET	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	540 036 886	80.00	30,62	Globale (IG)
MONTEVRAIN ZAC DES FRENES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	539 928 457	100.00	38,27	Globale (IG)
DRANCY AUGUSTE BLANQUI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	534 996 186	51.00	19,52	Globale (IG)
BUSSY CENTRE VILLE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	789 481 066	100.00	38,27	Globale (IG)
TIGERY COEUR DE BOURG	30 rue Pédet - 75015 Paris	539 925 529	50.10	19,17	Mise en équivalence (ME)
TRAPPES AEROSTAT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	534 890 736	80.00	30,62	Globale (IG)
PIERREFITTE POETES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	538 101 114	100.00	38,27	Globale (IG)
CHARTRES BEAULIEU	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	534 715 339	100.00	38,27	Globale (IG)
LES JARDINS DE L'ARCHE A NANTERRE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	538 223 769	100.00	38,27	Globale (IG)
LE CHATENAY BUREAU	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	538 951 336	100.00	38,27	Globale (IG)
MENUCOURT PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	750 937 161	100.00	38,29	Globale (IG)
ST DENIS BEL AIR	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	539 862 060	100.00	38,27	Globale (IG)
CHAMPIGNY LES MORDACS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	752 419 291	100.00	38,27	Globale (IG)
SARTROUVILLE DUMAS SUD	25, Allée Vauban - CS 50068 - 59562 La Madeleine cedex	794 012 096	50.00	19,14	Mise en équivalence (ME)
RUEIL AV DU 18 JUIN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	788 459 048	100.00	38,27	Globale (IG)
ROMAINVILLE PRESIDENT WILSON	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	802 007 997	100.00	38,27	Globale (IG)
BONNEUIL AIME CESAIRE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	799 426 655	100.00	38,27	Globale (IG)
CHATENAY 1/7 DIVISION LECLERC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	790 893 283	100.00	38,27	Globale (IG)
ST CLOUD RUE DU 18 JUIN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	788 767 432	100.00	38,27	Globale (IG)
AN1 CHAMPS SUR MARNE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	792 661 415	100.00	38,29	Globale (IG)
NOISY LE SEC PERI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	793 556 895	100.00	38,27	Globale (IG)
BLANC MESNIL NOTRE DAME	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	792 751 281	100.00	38,27	Globale (IG)
PONTOISE BOSSUT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	793 407 008	100.00	38,27	Globale (IG)
MANTES LA VILLE ROGER SALENGRO	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	791 980 436	100.00	38,27	Globale (IG)
SAINT GERMAIN LISIERE PEREIRE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	791 604 135	100.00	38,27	Globale (IG)
MARTHIRS DE CHATEAUBRIANT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	801 974 536	100.00	38,27	Globale (IG)
COLOMBES RUE DE BELLEVUE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	797 639 689	100.00	38,27	Globale (IG)
AN2 CHAMPS SUR MARNE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	792 661 456	100.00	38,29	Globale (IG)
CLICHY RUE DE PARIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	792 845 331	100.00	38,27	Globale (IG)
CERGY MOULIN A VENT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	793 471 152	100.00	38,27	Globale (IG)
VILLAS DE L'ORANGERIE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	794 461 228	100.00	38,29	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
SEVRAN GELOT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	797 766 920	100.00	38,27	Globale (IG)
SAINT DENIS ORNANO	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	798 861 985	100.00	38,27	Globale (IG)
SCEAUX AVENUE DE BERRY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	801 807 058	100.00	38,27	Globale (IG)
LEVALLOIS RUE JULES VERNE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	800 338 386	92.50	35,40	Globale (IG)
NOISY LE SEC - ANATOLE FRANCE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	798 709 176	100.00	38,27	Globale (IG)
LES VILLAS DE BOISEMONT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	794 372 847	100.00	38,29	Globale (IG)
BAGNEUX RUE DES TERTRES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	798 124 723	100.00	38,27	Globale (IG)
SAINT GERMAIN LISIERE PEREIRE - ILOT D	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	798 774 709	100.00	38,27	Globale (IG)
MAUREPAS PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	799 152 459	100.00	38,29	Globale (IG)
VILLIERS LE BEL CARREAUX	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	799 425 301	100.00	38,27	Globale (IG)
SAINT OZEN L'AUMONE PARC LE NOTRE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	799 484 514	100.00	38,27	Globale (IG)
PLAISIR PIERRE CURIE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	808 514 418	100.00	38,27	Globale (IG)
AULNAY JACQUES DUCLOS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	802 511 402	100.00	38,27	Globale (IG)
ATHIS MONS MORANGIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	801 982 893	100.00	38,27	Globale (IG)
CHAVILLE SALENGRO RENUCCI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	800 403 040	100.00	38,27	Globale (IG)
PIERREFITTE LORMET	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	803 740 810	100.00	38,27	Globale (IG)
CORBEIL SPINEDI	59, Rue Yves Kermen - 92100 Boulogne Billancourt	803 523 695	50.00	19,14	Mise en équivalence (ME)
VIROFLAY RUE DES PRES AUX BOIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	803 184 167	100.00	38,27	Globale (IG)
ASNIERES PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	807 490 438	100.00	38,29	Globale (IG)
AUBERVILLIERS RUE BERNARD ET MAZOYER	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 801 678	100.00	38,27	Globale (IG)
ROSNY RUE PASCAL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	809 554 447	100.00	38,27	Globale (IG)
CHATENAY 9/19 DIVISION LECLERC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	808 636 138	100.00	38,27	Globale (IG)
CFH ISSY-CRESSON	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	817 405 772	100.00	38,29	Globale (IG)
TRAPPES RUE JEAN ZAY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	811 907 385	100.00	38,27	Globale (IG)
SAINT DENIS - STRASBOURG	121, av de Malakoff - 75116 Paris	800 063 307	49.00	18,75	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	38,27	Globale (IG)
COURCOURONNES-COPERNIC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	803 637 669	100.00	38,27	Globale (IG)
MONTESSON LECLERC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	807 570 684	80.00	30,62	Globale (IG)
ST CYR ECOLE RUE GABRIEL PERI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	809 258 650	100.00	38,27	Globale (IG)
ARPAJON GRANDE RUE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	810 150 037	100.00	38,27	Globale (IG)
AUBERVILLIERS RUE SCHAEFFER	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	810 433 722	100.00	38,27	Globale (IG)
ORLY PARC M. CACHIN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	808 160 055	100.00	38,27	Globale (IG)
BUSSY ST GEORGE ZAC SYCOMORE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	811 182 468	100.00	38,27	Globale (IG)
VILLEJUIF - 42/48 AVENUE DE LA REPUBLIQUE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 540 978	100.00	38,27	Globale (IG)
LIVRY GARGAN NEMOURS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 588 150	100.00	38,27	Globale (IG)
SAINT DENIS MARCEL SEMBAT	121, avenue de Malakoff, 75116 Paris	811 684 257	51.00	19,52	Mise en équivalence (ME)
SCI LIEUSAINTE ZAC DE LA PYRAMIDE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 321 072	100.00	38,27	Globale (IG)
BONDY AVENUE GALLIENI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 847 085	100.00	38,27	Globale (IG)
VILLIERS S/ MARNE HAUTES NOUES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 377 166	100.00	38,27	Globale (IG)
VILLIERS S/ MARNE BD FRIEDBERG	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 376 887	100.00	38,27	Globale (IG)
VERNOUILLET VERNEUIL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 985 505	100.00	38,27	Globale (IG)
LOT H CHAMPS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	817 443 955	100.00	38,27	Globale (IG)
RUE DE FEUCHEROLLES COLOMBET	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	820 376 762	80.00	30,63	Globale (IG)
AF4 CHESSY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	821 889 318	100.00	38,27	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
SEIGLIERE 43	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	823 372 107	100.00	38,27	Globale (IG)
Sartrouville Dumas Est Lot 1	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	879 574 499	50.00	19,14	Mise en équivalence (ME)
SCI SARTROUVILLE DUMAS EST LOT 2	25 ALL VAUBAN 59110 LA MADELEINE	851 614 644	50.00	19,14	Mise en équivalence (ME)
CFH NANTERRE PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	833 103 146	100.00	38,29	Globale (IG)
62-68 JEANNE D'ARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	832 046 940	100.00	38,29	Globale (IG)
SAS MONTS ET VERDUN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	835 327 768	70.00	26,79	Mise en équivalence (ME)
AIME CESAIRE AUBERVILLIERS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	842 017 071	50.00	19,14	Mise en équivalence (ME)
15-17 RUE MONSIEUR	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	838 581 650	100.00	38,27	Globale (IG)
BLANC MESNIL MARCEL PAUL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	841 408 024	100.00	38,27	Globale (IG)
SCI DU BOIS VERT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	842 107 880	100.00	38,29	Globale (IG)
SARL BAGOU	23, Rue des Lombards - 75004 Paris	841 413 768	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
SNOWDROP BAGNOLET	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	843 721 358	100.00	38,27	Globale (IG)
BLANC MESNIL DEFENSE DU BOURGET	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	889 591 186	86.60	33,14	Globale (IG)
SCCV Ivry rue Pierre Rigaud	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	851 037 739	100.00	38,27	Globale (IG)
SCCV Garches Rue du 19 Janvier	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	849 688 759	100.00	38,27	Globale (IG)
SCCV MORANGIS 120 CHARLES DE GAULLE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	849 337 316	100.00	38,27	Globale (IG)
SCCV TERRASSES DE CHANZY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	849 406 889	100.00	38,27	Globale (IG)
ASNIERES PERE CHRISTIAN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	852 503 895	100.00	38,27	Globale (IG)
SCCV MENNECY - AVENUE DE LA JEANNOTTE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	852 200 492	100.00	38,27	Globale (IG)
STAINS - PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	882 872 781	100.00	38,27	Globale (IG)
ANTONY PLACE ET VILLAS	20 PL DE CATALOGNE 75014 PARIS	888 567 112	40.00	15,31	Mise en équivalence (ME)
A.I.L.N. DEVELOPPEMENT	27 RUE CAMILLE DESMOULINS 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	852 816 354	25.00	9,57	Mise en équivalence (ME)
FONTENAY-AUX-ROSES - PARADIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	883 531 568	100.00	38,27	Globale (IG)
CHARTRES-PLACE MORARD	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	891 449 001	85.00	32,53	Globale (IG)
POISSY RUE DU DOCTEUR SCHWEITZER	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	882 733 579	100.00	38,27	Globale (IG)
MONTIGNY LES CORMEILLES Zac de la Gare	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	883 489 619	85.00	32,53	Globale (IG)
CARRIERES SOUS POISSY Zac Saint Louis	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	883 531 683	85.00	32,53	Globale (IG)
GARCHES 137-143 BUZENVAL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	889 081 824	10.00	3,83	Mise en équivalence (ME)
SEVRAN 3-9 BIR HAKEIM	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	891 935 157	10.00	3,83	Mise en équivalence (ME)
GARGES LES GONESSE GREEN AVENUE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	887 838 928	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
ROL TANGUY AUBERVILLIERS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	888 481 827	50.00	19,14	Mise en équivalence (ME)
EGLY-AVENUE DE VERDUN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	890 525 967	100.00	38,27	Globale (IG)
BLANC MESNIL REPUBLIQUE RENAULT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	889 588 380	100.00	38,27	Globale (IG)
IVRY 2K1	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	891 951 071	100.00	38,27	Globale (IG)
EUROPE CASTELNAU	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	901 213 025	50.00	19,14	Mise en équivalence (ME)
LE PERREUX 4-10 AL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	895 099 950	100.00	38,27	Globale (IG)
ANTONY 116-118 RUE PASCA	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	892 971 383	10.00	3,83	Mise en équivalence (ME)
JUVISY - RUE ARGELIES - IDF	RESIDENCE LE NOUVEL HERMITAGE 2 RUE LEDAY 80100 ABBEVILLE	898 040 118	49.00	18,75	Mise en équivalence (ME)
SCCV 1 B1C1 SEINE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	894 336 312	25.00	9,57	Mise en équivalence (ME)
SCCV GARCHES - OPERATION DU 19 JANVIER	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	852 324 409	35.00	13,39	Mise en équivalence (ME)
B2A CITE TECHNIQUE	27 RUE CAMILLE DESMOULINS 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	898 345 764	25.00	9,57	Mise en équivalence (ME)
SAS 10 COMMERCE B1A4 ET B1B1B3	69 BD MALESHERBES 75008	898 479 852	25.00	9,57	Mise en équivalence (ME)
SCCV 2 B1D1 BUREAUX	69 BD MALESHERBES 75008	894 270 495	25.00	9,57	Mise en équivalence (ME)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
SCCV 6 B1C3 COWORKING	69 BD MALESHERBES 75008	894 270 560	25.00	9,57	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	100.00	38,27	Globale (IG)
BUIIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	898 474 218	100.00	38,27	Globale (IG)
SCCV 4 - Commerces	27 Rue Camille Desmoulins, 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	894 286 806	25.00	9,57	Mise en équivalence (ME)
SCCV 5 - B1C1 hotel	27 Rue Camille Desmoulins, 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	894 287 127	25.00	9,57	Mise en équivalence (ME)
SCCV 7 - B2A Tour Seine	27 Rue Camille Desmoulins, 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	894 396 357	25.00	9,57	Mise en équivalence (ME)
SCCV 8 - B2A participatif	27 Rue Camille Desmoulins, 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	894 396 134	25.00	9,57	Mise en équivalence (ME)
SCCV 3 - B1D1 logements	25, All Vauban, CS 50068, 59110 La Madeleine	894 623 305	25.00	9,57	Mise en équivalence (ME)
CHAMPIGNY SUR MARNE - 136 RUE DE VERDUN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	903 601 789	10.00	3,83	Mise en équivalence (ME)
NOISEAU BRESSET CARNOT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	917 505 547	60.00	22,96	Globale (IG)
CHARTRES BOULEVARD CLEMENCEAU	7, rue de Balzac - 75008 Paris	890 750 128	50.00	19,14	Mise en équivalence (ME)
SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS - PASTEUR	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	908 473 911	10.00	3,83	Mise en équivalence (ME)
EVRY COURCOURONNES - RUE DU BOIS ENTRE DEUX	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	912 090 867	10.00	3,83	Mise en équivalence (ME)
LES BELVEDERES - (CLAMART PARC LENOTRE)	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	910 629 229	70.00	26,79	Globale (IG)
MONTLHERY - RUE LUISANT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	912 468 436	50.00	19,14	Mise en équivalence (ME)
ASNIERES 192-194 BOULEVARD VOLTAIRE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	913 414 215	10.00	3,83	Mise en équivalence (ME)
FEUCHEROLLES MARE J	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	919 535 971	50.00	19,14	Mise en équivalence (ME)
L'HAY LES ROSES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	920 175 411	50.00	19,14	Mise en équivalence (ME)
NOISY LE GD AV.E.COSS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	919 794 842	99.00	37,89	Globale (IG)
TRIEL S/SEINE PAVILLON	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	919 601 344	80.00	30,62	Globale (IG)
ST THIBAUT VIGNE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	920 664 463	99.00	37,89	Globale (IG)
LES ALLEES DU BOURG	129, Rue Servient - 69326 Lyon	488 536 681	100.00	38,27	Globale (IG)
VILLEURBANNE POUDRETTE	129, Rue Servient - 69326 Lyon	533 315 214	100.00	38,29	Globale (IG)
LYON PREVOST 2	129, Rue Servient - 69326 Lyon	413 217 092	100.00	38,27	Globale (IG)
VALENCE CHEVANDIER	129, Rue Servient - 69326 Lyon	540 097 334	100.00	38,27	Globale (IG)
SAINT FONS GIRARDET	129, Rue Servient - 69326 Lyon	800 310 401	100.00	38,27	Globale (IG)
VILLEURBANNE RUE CHIRAT	129, Rue Servient - 69326 Lyon	809 406 838	100.00	38,27	Globale (IG)
VENISSIEUX DAUMIER	129, Rue Servient - 69326 Lyon	811 090 737	100.00	38,27	Globale (IG)
LYON LA DUCHERE	129, Rue Servient - 69326 Lyon	809 402 910	100.00	38,27	Globale (IG)
74 BEAUMONT	129, Rue Servient - 69326 Lyon	811 955 137	100.00	38,27	Globale (IG)
VENISSIEUX VAILLANT COUTURIER	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	921 258 513	65.00	24,88	Globale (IG)
RILLEUX ROUTE DU MAS	57 RUE SERVIENT - 69003 LYON	918 077 694	49.00	18,75	Mise en équivalence (ME)
THONON LES BAINS AV D'EVIAN	129, Rue Servient - 69326 Lyon	918 383 696	60.00	22,96	Globale (IG)
MARSEILLE SAINT BARTHELEMY	1, Rue Albert Cohen BP2001 - 13016 Marseille	491 401 469	100.00	38,27	Globale (IG)
NICE COLLINE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	498 117 936	100.00	38,27	Globale (IG)
PERTUIS LES MARTINES	1, Rue Albert Cohen BP2001 - 13016 Marseille	492 065 339	100.00	38,27	Globale (IG)
ST LAURENT DU VAR	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	507 878 858	100.00	38,27	Globale (IG)
ALLAUCH LES TOURRES	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	520 699 828	100.00	38,27	Globale (IG)
MARSEILLE 10EME CHANTE PERDRIX	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	793 067 802	100.00	38,27	Globale (IG)
PARC AVENUE - MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	490 344 124	30.00	11,49	Mise en équivalence (ME)
12 RUE JULES FERRY CASTELNAU	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	494 753 379	40.00	15,32	Mise en équivalence (ME)
FRA ANGELICO LIRONDE - MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	524 952 421	45.00	17,23	Mise en équivalence (ME)
PLAN DE CUQUES LES GARDANENS	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	791 782 121	100.00	38,27	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
PIOCH DE BOUTONNET	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	538 981 614	100.00	38,29	Globale (IG)
DOMAINE DE CAUDALIE - MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	529 903 304	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
CANNES MONTFLEURY	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	530 154 319	100.00	38,27	Globale (IG)
THEROIGNE DE MERICOURT	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	538 518 572	100.00	38,29	Globale (IG)
SAINT LAURENT DU VAR ST HUBERT	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	791 015 043	100.00	38,27	Globale (IG)
HORIZON PROVENCE	6, Allée Turcat Méry - 13008 Marseille	753 228 980	42.00	16,07	Mise en équivalence (ME)
3-4 AV. DU GNRL DE GAULLE	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	537 790 859	51.00	19,53	Globale (IG)
MARSEILLE 10EME TIMONE II	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	794 217 729	100.00	38,27	Globale (IG)
SAINT LAURENT DU VAR - PLATEAUX FLEURIS	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	798 170 486	100.00	38,27	Globale (IG)
RUE LEONARD DE VINCI MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	798 710 349	100.00	38,27	Globale (IG)
RUE BERNARD BLIER MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	801 778 879	100.00	38,27	Globale (IG)
MOUGINS ST BASILE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	801 488 362	100.00	38,27	Globale (IG)
MARTIGUES CARRO	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	800 414 955	100.00	38,27	Globale (IG)
RUE DE LA GARDIOLE - CARNON	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	804 572 634	100.00	38,27	Globale (IG)
RUE CROIX VERTE MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	809 799 299	100.00	38,27	Globale (IG)
CAGNES AVENUE DE GRASSE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	801 488 529	100.00	38,27	Globale (IG)
PRADO LOUVAIN	7, rue du Devoir - 13009 Marseille	812 795 128	50.00	19,14	Mise en équivalence (ME)
ISTRES FELIX GOUIN	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	801 353 491	100.00	38,27	Globale (IG)
OPIO - ROUTE DE CANNES	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	808 011 506	100.00	38,27	Globale (IG)
SALAISON CASTELNAU-LE-LEZ	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	808 076 921	100.00	38,27	Globale (IG)
ARISTIDE BRIAND CASTELNAU-LE-LEZ	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	808 077 440	100.00	38,27	Globale (IG)
CANNES - AVENUE LOUIS GROSSO	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	804 497 204	100.00	38,27	Globale (IG)
AVENUE ST LAZARE MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	811 561 729	100.00	38,27	Globale (IG)
PELISSANNE VILLAGE	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	804 637 973	100.00	38,27	Globale (IG)
MARSEILLE 9EME - CHEMIN JOSEPH AIGUIER	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	808 887 582	100.00	38,27	Globale (IG)
RUE DES REDOUTES TOULOUSE	81, Bd Lazare Carnot - 31000 Toulouse	811 047 323	100.00	38,27	Globale (IG)
NICE MADELEINE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	810 814 756	100.00	38,27	Globale (IG)
MARSEILLE 14EME FLORIDA	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	812 695 575	100.00	38,27	Globale (IG)
CAVALAIRE SUR MER AVENUE PIERRE RAMEIL	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	812 900 942	100.00	38,27	Globale (IG)
VITROLLES MARCEL PAGNOL	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	813 781 770	100.00	38,27	Globale (IG)
ROQUEFORT LES PINS - CENTRE VILLAGE	400, Avenue Roumanille - 06410 Biot	841 475 965	100.00	38,27	Globale (IG)
AUBAGNE CAMP MAJOR	44 Bd Dunkerque-13002 Marseille	922 289 202	51.00	19,52	Globale (IG)
LES COTTAGES DU VAL D'EUROPE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	481 535 862	51.00	19,53	Mise en équivalence (ME)
BOULOGNE PARTICIPATIONS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	NC	99.99	38,29	Globale (IG)
CESSON LA PLAINE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	488 939 315	100.00	38,29	Globale (IG)
LES VILLAS DE CESSON	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	480 990 670	100.00	38,29	Globale (IG)
JARDINS DE LA GEODE	86, Rue du Dôme - 92100 Boulogne Billancourt	490 616 596	42.00	16,08	Mise en équivalence (ME)
KWERK	44, rue de la Bienfaisance - 75008 Paris	809 039 985	85.76	32,84	Mise en équivalence (ME)
KWERK 2	44, rue de la Bienfaisance 75008 Paris	813 981 610	100.00	32,84	Mise en équivalence (ME)
KWERK HAUSSMANN	29, rue de Courcelles - 75008 Paris	824 583 090	100.00	32,84	Mise en équivalence (ME)
KWERK MADELEINE	22, Bd Malesherbes - 75008 PARIS	850 078 148	100.00	32,84	Mise en équivalence (ME)
KWERK SERVICE	44, rue de la Bienfaisance - 75008 Paris	911 503 951	100.00	32,84	Mise en équivalence (ME)
KWERK SAINT HONORE	29-31, rue de Courcelles - 75008 PARIS	848 467 064	100.00	32,84	Mise en équivalence (ME)

Autres sociétés France

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
CHATENAY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	428 810 949	100.00	38,27	Globale (IG)
CHATENAY EPP	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	428 189 526	100.00	38,27	Globale (IG)
MOMA	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	488 579 640	100.00	38,27	Globale (IG)
Périmètre Bayard Holding					
BAYARD HOLDING	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	843 205 808	100.00	38,29	Globale (IG)
MARIGNAN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	438 357 295	100.00	38,29	Globale (IG)
SNC MARIGNAN NORD	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 712	100.00	38,29	Globale (IG)
SNC MARIGNAN GRAND EST	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 274	100.00	38,29	Globale (IG)
SNC MARIGNAN NORMANDIE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 886	100.00	38,29	Globale (IG)
SNC MARIGNAN ILE DE FRANCE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 365	100.00	38,29	Globale (IG)
SNC MARIGNAN RHONE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 491 660	100.00	38,29	Globale (IG)
SNC MARIGNAN SAVOIES LEMAN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 491 843	100.00	38,29	Globale (IG)
SNC MARIGNAN BRETAGNE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 489 938	100.00	38,29	Globale (IG)
SNC MARIGNAN CENTRE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 159	100.00	38,29	Globale (IG)
SNC MARIGNAN PAYS DE LOIRE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 491 298	100.00	38,29	Globale (IG)
SNC MARIGNAN COTE D'AZUR	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 233	100.00	38,29	Globale (IG)
SNC MARIGNAN PROVENCE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 491 561	100.00	38,29	Globale (IG)
SNC MARIGNAN LANGUEDOC	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 514	100.00	38,29	Globale (IG)
SNC MARIGNAN OCCITANIE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	885 392 480	100.00	38,29	Globale (IG)
SNC MARIGNAN AQUITAINE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 489 813	100.00	38,29	Globale (IG)
SNC MARIGNAN IMMOBILIER D'ENTREPRISE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	882 384 175	100.00	38,29	Globale (IG)
MESNIL LE ROY TERRASSE CHATEAU	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	922672621	70.00	26,80	Mise en équivalence (ME)
COURS LAFAYETTE	107 rue Servient - 69003 LYON	390 855 476	70.00	26,80	Mise en équivalence (ME)
BMGL	107 rue Servient - 69003 LYON	411 180 813	100.00	38,29	Globale (IG)
MARIGNAN RESIDENCES	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	419 750 252	100.00	38,29	Globale (IG)
SGEL PC4 DESOYER	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	898 619 606	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
SAINT MAUR MOULIN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	899 630 842	70.00	26,80	Mise en équivalence (ME)
ANNECY REPUBLIQUE	Route De La Bouvarde, Park nord Bp 30035, 74370 Epagny Metz-Tessy	905 200 283	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
NICE CORNICHE FLEURIE	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	423 678 887	100.00	38,29	Globale (IG)
MARIGNAN HABITAT	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	428 668 230	100.00	38,29	Globale (IG)
MARIGNAN ELYSEE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	433 205 838	100.00	38,29	Globale (IG)
MONTPELLIER PEYRE PLANTADE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	433 081 874	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
NICE CHAPELLE ST PIERRE	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	437 610 967	100.00	38,29	Globale (IG)
MONTPELLIER JARDIN LIRONDE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	447 483 744	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
LES LONGERES MAGNY	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	450 211 958	91.00	34,84	Mise en équivalence (ME)
SENOIRIALES LE MANS	58 Mail François Mitterrand - 35069 RENNES cedex	904 671 559	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
SCI TOURCOING PARC CHÂTEAU	521 boulevard du Président Hoover - 59008 LILLE	478 146 491	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
SCI LA GARENNE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	479 110 793	70.00	26,80	Mise en équivalence (ME)
EURL MARIGNAN VAL D'ALBIAN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	484 597 158	100.00	38,29	Globale (IG)
VAL ALBIAN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	431 625 037	100.00	38,29	Globale (IG)
PARIS 19 PASSAGE MELUN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	489 452 425	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
OLLIOULES PICHARD	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	908 920 135	55.00	21,06	Mise en équivalence (ME)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
AMENAGEMENT ILOT VALDO	107 rue Servient - 69003 LYON	491 063 681	34,00	13,02	Mise en équivalence (ME)
LYON ISLAND	107 rue Servient - 69003 LYON	490 874 260	90,10	34,50	Mise en équivalence (ME)
MONTPELLIER PARC MARIANNE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	492 543 210	50,00	19,15	Mise en équivalence (ME)
SCI REBERMEN	107 rue Servient - 69003 LYON	508 049 921	51,00	19,53	Mise en équivalence (ME)
SCI GALTIER	107 rue Servient - 69003 LYON	515 034 379	70,00	26,80	Mise en équivalence (ME)
SCI MARCEAU ARAGO	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	502 688 062	50,00	19,15	Mise en équivalence (ME)
SANNOIS MERMOZ	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	531 338 531	50,00	19,15	Mise en équivalence (ME)
GIF FLEURY	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	532 055 738	80,00	30,63	Mise en équivalence (ME)
SCI LE MILLESIME	107 rue Servient - 69003 LYON	532 393 808	51,00	19,53	Mise en équivalence (ME)
LYON JOANNES	107 rue Servient - 69003 LYON	533 961 520	50,00	19,15	Mise en équivalence (ME)
SCI CERGY AT1 PAIX	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	539 094 847	50,00	19,15	Mise en équivalence (ME)
MARIGNAN BATIGNOLLES	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	790 018 543	100,00	38,29	Globale (IG)
QUINTESSANCE VALESCURE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	794 660 456	50,00	19,15	Mise en équivalence (ME)
8EME BONNEVEINE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	800 902 124	50,00	19,15	Mise en équivalence (ME)
CAMPAGNE LOUISE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	802 925 495	50,00	19,15	Mise en équivalence (ME)
MONTPELLIER RIMBAUD	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	804 464 311	50,00	19,15	Mise en équivalence (ME)
YERRES-QUARTIER DE LA GARE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	807 633 607	50,00	19,15	Mise en équivalence (ME)
COLOMBES - LES FOSSES JEAN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	812 133 999	50,00	19,15	Mise en équivalence (ME)
SCI HOME PARC	6 Impasse Serge Reggiani - 44800 SAINT HERBLAIN	817 662 067	65,00	24,89	Globale (IG)
LILLE WAZEMMES	521 boulevard du Président Hoover - 59008 LILLE	820 795 581	50,00	19,15	Mise en équivalence (ME)
NANTERRE PROVINCES A1B1	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	820 827 087	50,00	19,15	Mise en équivalence (ME)
TERRE DE SIENNE	3 avenue de l'Europe - 67300 SCHILTIGHEIM	820 789 857	70,00	26,80	Mise en équivalence (ME)
SCI LE BELVEDERE	3 avenue de l'Europe - 67300 SCHILTIGHEIM	828 973 636	51,00	19,53	Mise en équivalence (ME)
COURS ST MARTHE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	824 628 986	70,00	26,80	Mise en équivalence (ME)
CRISTAL CHARTRON	11 Place de Tourny - 33000 BORDEAUX	827 774 290	70,00	26,80	Globale (IG)
PANORAMIQUE	79 bd de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	812 155 513	100,00	38,29	Globale (IG)
SCCV LES CIGALES	79 bd de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	812 131 639	100,00	38,29	Globale (IG)
SCCV AUSONE ILOTS 3.5 ET 3.6	11 Place de Tourny - 33000 BORDEAUX	828 834 531	50,00	19,15	Mise en équivalence (ME)
SCCV JOUE LES TOURS LA JOCONDIE	6 Impasse Serge Reggiani - 44800 SAINT HERBLAIN	829 346 618	70,00	26,80	Mise en équivalence (ME)
LES ALIZES	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	798 797 387	100,00	38,29	Globale (IG)
HAMEAU DE LONGUEIL	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	829 188 580	54,00	20,68	Mise en équivalence (ME)
ASNIERES MOURINOUX ORGEMONT	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	830 852 943	50,00	19,15	Mise en équivalence (ME)
SCI SOUTH CANAL	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	832 738 447	50,00	19,15	Mise en équivalence (ME)
SAS JARDIN D'ABRAXAS	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	834 001 653	50,00	19,15	Mise en équivalence (ME)
SCI LE CARRE LAVANDOU	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	833 671 886	65,00	24,89	Mise en équivalence (ME)
SCCV ZAC BOSSUT 13B	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	837 476 886	51,00	19,53	Mise en équivalence (ME)
SUFFREN MAISON BLANCHE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	839 239 563	50,00	19,15	Mise en équivalence (ME)
BOUT DES PAVES	6 Impasse Serge Reggiani - 44800 SAINT HERBLAIN	838 170 835	51,00	19,53	Mise en équivalence (ME)
SAS MDM	107 rue Servient - 69003 LYON	353 138 845	100,00	38,29	Globale (IG)
SNC PEYROLLES AMENAGEMENT	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	841 643 950	51,00	19,53	Mise en équivalence (ME)
SNC PEYROLLES LE MOULIN	79 bd de dunkerque - 13002 MARSEILLE	841 644 065	51,00	19,53	Mise en équivalence (ME)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
BLAGNAC ANDROMEDE ILOT 23B	7 rue du Fourbastard - 31000 Toulouse	841 506 991	51.00	19,53	Mise en équivalence (ME)
SCI LES BELLES VUE ARPAJON	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	839 548 138	70.00	26,80	Mise en équivalence (ME)
SCCV ASNIERE PARC B2	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	843 351 727	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
SCCV ROCHECARDON	107 rue Servient - 69003 LYON	845 354 794	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
SCCV JARDIN ABRAXAS 1	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	848 293 163	50.00	19,15	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	30,63	Globale (IG)
SNC SAINT LAURENT SEASIDE VIEW	400 promenade des anglais 06200 NICE	849 801 261	51.00	19,53	Mise en équivalence (ME)
MONTEVIDEO	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	849 543 822	51.00	19,53	Mise en équivalence (ME)
SCCV THORIGNE LES COLOMBINES	6 Impasse Serge Reggiani - 44800 SAINT HERBLAIN	852 409 127	65.00	24,89	Globale (IG)
SCCV FIESCHI 14 MIXTE	19 rue Jean Lecanuet 76000 ROUEN	852 592 336	75.00	28,72	Mise en équivalence (ME)
SCCV ZAC BOSSUT 8A	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	850 615 634	51.00	19,53	Mise en équivalence (ME)
SCCV L'ETOILE	107 rue Servient - 69003 LYON	829 233 220	51.00	19,53	Mise en équivalence (ME)
SARL PATRIMOINE IMMOBILIER	107 rue Servient - 69003 LYON	441 795 374	100.00	38,29	Globale (IG)
SCCV STELLA FACE MER	521 av du Président Hoover 59800 LILLE	878 912 013	80.00	30,63	Globale (IG)
SCCV BLOIS L'ECHIQUIER	6 Impasse Serge Reggiani - 44800 SAINT HERBLAIN	887 956 746	60.00	22,97	Mise en équivalence (ME)
SCCV 341 JJ BOSC	11 Place Tourny 33000 Bordeaux	890 096 969	65.00	24,89	Mise en équivalence (ME)
SCCV LES SENIORIALES DE GEVEZE	58 MAIL FRANCOIS MITTERRAND 35000 RENNES	884 764 010	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
LES SENIORIALES DE LORIENT	58 Mail François Mitterrand - 35069 RENNES cedex	890 614 175	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
SCCV RUE DE PACE	58 mail Francois Mitterrand 35000 RENNES	891 977 480	40.00	15,32	Mise en équivalence (ME)
ZAC BOSSUT 10	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	891 844 649	51.00	19,53	Mise en équivalence (ME)
LE BOURGET 14-24 REPUBLIQUE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	918 618 869	70.00	26,80	Globale (IG)
SCI MARCEAU ROBESPIERRE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	491 113 254	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
LA MADELEINE LE GRAND ANGLE	521 boulevard du Président Hoover - 59008 LILLE	443 654 033	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
HABITAT AMIENS SUD	18 Rue du Fonds Pernant - 60200 COMPIEGNE	443 265 491	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
HAUTE BORNE PM-IE	594 avenue Willy Brandt - 59777 EURALILLE	478 925 514	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
HAUTE BORNE PM-IO	594 avenue Willy Brandt - 59777 EURALILLE	478 925 522	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
AMENAGEMENT MARTINET	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	452 124 324	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
HAUTE BORNE PM-C	594 avenue Willy Brandt - 59777 EURALILLE	478 925 498	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
HAUTE BORNE PM-M	594 avenue Willy Brandt - 59777 EURALILLE	478 925 555	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
SNC ROSES DE CARROS	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	524 599 388	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
CERGY CONSTELLATION	25 allée Vauban - 59110 LA MADELEINE	538 896 721	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
TOULOUSE CARTOUCHERIE ILOT 3.4	8-10 rue des 36 Ponts - 31400 TOULOUSE	833 916 299	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
RE BPD RSS CENON	42 avenue George V - 75008 PARIS	830 490 611	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
RE BPD RSS CAEN	42 avenue George V - 75008 PARIS	830 459 509	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
ST ANDRE LEZ LILLE -LES JARDINS DE TASSIGNY	11 rue du Palais Rihour - 59800 LILLE	824 110 209	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
SCCV ASNIERE PARC B8 B9	27 rue Camille Desmoulins - 92130 ISSY LES MOULINEAUX	839 090 370	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
SCI ROSERAISON MAISON BLANCHE	25 allée Vauban - 59562 LA MADELEINE	840 957 146	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
SCCV ZAC BOSSUT 8B	28 rue Escudier - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	839 642 683	51.00	19,53	Mise en équivalence (ME)
LA CALADE DE MOUGINS	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	833 132 426	49.00	18,76	Mise en équivalence (ME)
SCCV ZAC BOSSUT 9	28 rue escudier 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	851 341 529	51.00	19,53	Mise en équivalence (ME)
SAINT GERMAIN - CLOS SAINT LOUIS	58 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	879 908 911	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
LES GRANDES TERRES	Immeuble Astrolable - 79 bd de Dunkerque - CS 70461 - 13235 MARSEILLE CEDEX 02	880 018 700	49.00	18,76	Mise en équivalence (ME)
RSS CHOLET	42 avenue George V 75008 PARIS	881 724 439	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
NANTERRE HANRIOT	167 quai de la bataille de Stalingrad 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	891 502 908	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
ROISSY EN BRIE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	889 278 263	100.00	38,29	Globale (IG)
THONON JULES FERRY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	901 916 858	100.00	38,29	Globale (IG)
SGEL PC1 OURCHES	58 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	898 678 172	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
SGEL PC2 BARONNE GERARD	58 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	898 678 222	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
SGEL PC3 ARMAGIS	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	898 678 263	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
SGEL PC5 HOPITAL	58 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	898 678 297	50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
ZAC BOSSUT 14	28 rue Escudier - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	904 303 468	51.00	19,53	Mise en équivalence (ME)
VILLE AVRAY IMPRESSIONISTE	8 avenue Duval le Camus - 92210 SAINT-CLOUD	909 475 980	100.00	38,29	Globale (IG)
Sociétés étrangères					
PREMIER CB2 BERLIN	Hans-Cornelius-Str. 4,		100.00	36,21	Globale (IG)
PREMIER DEUTSCHLAND FRANKFURT	Hans-Cornelius-Str. 4,		100.00	38,29	Globale (IG)
PREMIER INDONESIA	Mid Plaza I. Jakarta 10220 Indonésie		99.00	37,91	Mise en équivalence (ME)
Fountain Bleau Golf Residence			50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
Central Park			100.00	38,29	Mise en équivalence (ME)
Kayu Putih Residence			50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
La Vanoise Village			50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
Premier Résidence			50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
Pinang Ranti Mansions			50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
Les Belles Maisons			50.00	19,15	Mise en équivalence (ME)
PREMIER PORTUGAL	Av. de la República. 9-9 1020185 Lisbonne		100.00	38,29	Mise en équivalence (ME)
PREMIER ESPANA	C/Balmes 150. 1e-2e 08006 Barcelona		100.00	38,29	Globale (IG)
Premier Desarrollos			100.00	38,29	Globale (IG)
Premier Partners			100.00	38,29	Globale (IG)
Premier Nouveaux			100.00	38,29	Globale (IG)
Premier Activos			100.00	38,29	Globale (IG)
Premier Cimbra Homes			80.00	30,63	Globale (IG)
Cimbra Global Group			20.00	7,66	Mise en équivalence (ME)
Premier Gestion y Promocion de Viviendas			100.00	38,29	Globale (IG)
Premier Proyectos y Promocion de Viviendas			100.00	38,29	Globale (IG)
CONCEPT BAU MUNICH	Hans-Cornelius-Str. 4, 82166 Gräfelfing		94.00	35,97 35,97	Globale (IG)
VIVICO Isargärten GmbH & Co. KG			100.00	35,94	Globale (IG)
Projekt Harlaching GmbH			100.00	35,94	Globale (IG)
Projekt Freimann GmbH			100.00	35,94	Globale (IG)
Wohnpark Lerchenauer Feld GmbH & Co. KG (anciennement Blitz 16-684 GmbH)			50.00	17,98	Mise en équivalence (ME)
Projekt Lerchenauer Feld Verwaltungs GmbH (anciennement Blitz 16-683 GmbH)			50.00	17,98	Mise en équivalence (ME)
Projekt Karsfeld GmbH			100.00	35,94	Globale (IG)
Projekt Neuhausen GmbH			100.00	35,94	Globale (IG)
Projekt Harras GmbH			100.00	35,94	Globale (IG)
Projekt Lichtenreuth GmbH			100.00	35,94	Globale (IG)
ZAPF	Nürnberger Strasse 38, 95440 Bayreuth		92.92	35,58	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
<i>Zapf France SARL</i>			100.00	35,58	Globale (IG)
<i>Zapf Schweiz GmbH</i>			100.00	35,58	Globale (IG)
ZAPF LAND DEVELOPMENT (ZLD)			100.00	35,65	Globale (IG)
<i>Mortonstraße GmbH</i>			100.00	35,65	Globale (IG)
<i>Zapf Kreuzstein Development GmbH</i>			90.00	32,09	Globale (IG)
<i>Projekt Germering GmbH</i>			100.00	35,65	Globale (IG)
PREMIER POLSKA	Domaniewska 41 Taurus Bldg 02-675 Warszawa		99.99	38,29	Globale (IG)
HLDB SPRL	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0684850187	100.00	21,06	Globale (IG)
GROUPE MB SA	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0890843248	100.00	21,06	Globale (IG)
MB ECO-CONSTRUCTION SPRL	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0864085205	100.00	21,06	Globale (IG)
MAISONS BAIJOT SPRL	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0479494259	100.00	21,06	Globale (IG)
BAIJOT JOSEPH SPRL	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0426808215	100.00	21,06	Globale (IG)
SPRL MAISONS BAIJOT TOITURES	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0477432515	100.00	21,06	Globale (IG)
MB CONSULT SPRL	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0667569242	100.00	21,06	Globale (IG)
MB IMMO SPRL	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0885977313	100.00	21,06	Globale (IG)
MB LUXEMBOURG	Rue Allerborn 24B, 9752 Amersfoort	0692518929	100.00	21,06	Globale (IG)
MB FRANCE	Clos des Ecoles 11, 08000 PRIX LES MEZIERES	0692519028	100.00	21,06	Globale (IG)
MB Promotion	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0776351376	100.00	21,06	Globale (IG)